

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Mgr. Lýdie Hnízdilová

Nabývání vlastnictví k nemovitým věcem

Ownership acquisition of immovable thing

Rigorózní práce

Vedoucí rigorózní práce: JUDr. Ondřej Frinta, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: červen 2017

Prohlašuji, že předloženou rigorózní 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.

Prohlašuji, že rozsah vlastního textu rigorózní práce včetně poznámek pod čarou je 403 969 znaků včetně mezer vlastního textu.

V Praze dne 12. 7. 2017

.....
Mgr. Lýdie Hnízdilová

Obsah

Úvod.....	1
1. VĚC NEMOVITÁ	3
1.1. Nemovité věci podle dřívějších právních předpisů.....	13
1.1.1. Obecný zákoník občanský	14
1.1.2. Občanský zákoník 1950 (střední občanský zákoník)	17
1.1.3. Občanský zákoník 1964	18
1.1.4. Přejídná ustanovení nynějšího občanského zákoníku.....	20
1.2. Pozemky.....	22
1.3. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením	27
1.4. Věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením.....	29
1.5. Právo stavby.....	33
1.6. Další nemovité věci, které nejsou součástí pozemku.....	49
1.7. Nemovité věci dle německé právní úpravy.....	54
2. ZPŮSOBY NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA KNEMOVITÝM VĚCEM V OBČANSKOPRÁVNÍCH KODEXECH	64
2.1. Zákon č. 946/1811 Sb. z. s., Obecný zákoník občanský.....	64
2.2. Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník (střední občanský zákoník)	81
2.3. Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník.....	85
2.3.1. Původní znění do 31. 12. 1991	85
2.3.2. Změny po roce 1992	90
2.3.3. Právní úprava OZ 1964 po roce 1992.....	93
3. NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM DLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	97
3.1. Odvozené způsoby nabývání vlastnického práva	100

3.1.1.Nabytí vlastnického práva smlouvou	100
3.1.2.Dědění	113
3.2. Originární způsoby nabývání vlastnického práva	115
3.2.1.Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	115
3.2.2. Držba a vydržení.....	118
3.2.3. Přírůstek.....	126
3.2.4. Přivlastnění, nález.....	132
3.2.5.Nabytí věci od neoprávněného	135
4. NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA DLE NĚNECKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	141
Závěr	156
Přehled použitých právních předpisů	158
Seznam použité literatury a judikatury	162

Seznam použitých zkratk

BBergG	německý spolkový horní zákon
BGB	německý občanský zákoník
ErbB RG	německý zákon o dědičném právu stavby
GBO	německý zákon o pozemkových knihách
GG	německá ústava (základní zákon)
KatZ	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
katastrální zákon 1927	zákon č. 177/1927 Sb. z. a. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení
katastrální zákon 1992	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
LPS	ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
LuftVG	německý zákon o letecké dopravě
OchrPřKr	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
OZ, občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OZ 1950	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
OZO	zákon č. 946/1811 Sb. z. s., Obecný zákoník občanský
PozKom	zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
StavZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
Ústava 1948	ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky
TZ	zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
TŘ	zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)
WEG	německý zákon o vlastnictví bytů
ZPO	německý občanský soudní řád

Úvod

Cílem této práce je rozbor právní úpravy týkající se nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem včetně jejího historického kontextu a judikatury vztahující se k tomuto tématu. Dále ve své práci poukážu na problematické a nejasné pasáže současné právní úpravy a rovněž se budu snažit nastínit možnosti jejich výkladu, případně provést jejich hodnocení s uvedením návrhů na zlepšení do budoucna.

Myslím si, že se jedná o aktuální téma, a to vzhledem k tomu, že nynější občanský zákoník ustanovil poměrně zásadní změny v chápání pojmu nemovité věci, na což si musíme všichni stále ještě zvykat. Právo nemovitých věcí se dotýká poměrně širokého spektra i laické veřejnosti a převody či přechody nemovitých nejsou pouze okrajovou záležitostí. Z těchto důvodů se domnívám, že se jedná o téma, které působí občas i řadu problémů. Občanský zákoník nejen znovu zavádí instituty, které v naší republice nebyly již dlouho využívány (např. zásada *superficies solo cedit*), ale na druhou stranu zákon výslovně upravuje některé situace, které byly dosud dovozovány pouze judikaturou a právní naukou (např. definice věci). Naopak některé věci judikované za předchozí právní úpravy soudem nepůjdou za současné právní úpravy použít, neboť aktuální zákonná právní úprava zaujala zcela opačný názor (nabytí nemovité věci od osoby zapsané v katastru nemovitostí, která ale není jejím vlastníkem).

V první části se budu zabývat pojmem nemovité věci. Ačkoli by se mohlo zdát, že tento pojem je poměrně jednoznačný, není tomu tak vždy. Svou roli v tom hraje i fakt, že nemovité věci znaly a znají všechny občanské zákoníky od roku 1811, ale ne vždy měl tento pojem i shodný obsah. Další problém může představovat to, že občanské zákoníky chápou pojem nemovité věci odlišně od veřejnoprávních předpisů (zejména se jedná o katastrální a stavebněprávní předpisy). Občanský zákoník sice ve svém § 1 odst. 1 OZ stanovuje, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného, ale v praktickém životě se obě odvětví stále prolínají a nelze je od sebe jednoduše oddělit. V závěru této kapitoly se pokusím o srovnání chápání pojmu nemovité věci v naší a v německé právní úpravě.

V druhé části své práce se budu zabývat nabýváním vlastnického práva k nemovitým věcem z historického hlediska, aby bylo zřejmé, jakým právním vývojem tato oblast prošla. Jednotlivé vývojové etapy nabývání vlastnického práva na území dnešní České republiky jsou řazeny chronologicky od obecného zákoníku občanského z roku

1811 přes tzv. střední zákoník občanský z roku 1950 až po donedávna účinný občanský zákoník z roku 1964.

Historickému vývoji jsem věnovala značnou část i z důvodu, že nynější občanský zákoník se vrací k některým institutům, které byly známé právě za účinnosti obecného občanského zákoníku (jako např. právo stavby) a pozdějšími právními úpravami byly opuštěny. Navíc občanský zákoník dle důvodové zprávy sice zvolil diskontinuitu právní úpravy socialistického režimu představované občanskými zákoníky z roku 1950 i 1964, ale některé instituty občanského zákoníku 1964 se budou běžným životem prolínat ještě dlouho, protože například ne všechny stavby se mohly stát k 1. 1. 2014 součástí pozemku, a než k tomu dojde, bude to trvat ještě desítky let. Z těchto důvodů se domnívám, že historický kontext nám lépe umožní pochopit právní úpravu platného a účinného občanského zákoníku, kterou shrnuji v třetí části své práce.

Ve čtvrté části práce se budu věnovat srovnání naší právní úpravy nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem s právní úpravou Spolkové republiky Německo. Upozorním zejména na rozdíly v obou právních úpravách, ale i na shodné aspekty obsažené v obou právních řádech. Komparace obou právních úprav je rovněž jedním z dílčích cílů této práce.

Vzhledem k tomu, že v právu nemovitých věcí došlo s novým občanským zákoníkem k mnoha změnám, je určitě i přínosem podívat se na judikaturu k tomuto tématu, která bude i nadále použitelná pro nové pojetí věci nemovité a pro nabývání vlastnického práva k těmto věcem. Tento názor zastávám už s ohledem na § 10 odst. 2 OZ, který říká, že pokud nelze právní případ rozhodnout podle ustanovení zákona, ani na základě analogie, či principů spravedlnosti, má se rozhodovat podle zvyklostí s přihlédnutím k stavu právní nauky a ustálené rozhodovací praxi. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník je účinný teprve od 1. 1. 2014 je pravděpodobné, že soudy budou stále ještě v některých případech vycházet z judikatury vztahující se k předchozí právní úpravě, bude-li použitelná i pro právní úpravu stávající.

1. VĚC NEMOVITÁ

Vzhledem k tomu, že nemovitá věc je v první řadě věcí v právním smyslu, je třeba si nejprve osvětlit, jak je pojem věci definován v občanském zákoníku. Pojem věci je upraven v obecné části v hlavě IV., konkrétně v § 489 a následujících OZ. „*Věcí v právním smyslu, je vše co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí.*“ Již v samotné výslovné definování pojmu věc je novinkou oproti předchozí úpravě OZ 1964, který definici věci vůbec neobsahoval a nechával její vymezení pouze na právní teorii. Dalším rozdílem dnešní úpravy je i fakt, že pojem věci v právním smyslu je chápán v mnohem širším rozsahu, než tomu bylo za právní úpravy předcházející, tj. podle nynější právní úpravy jsou věcmi i ty předměty právních vztahů, které jimi doposud nebyly, jak je uvedeno v důvodové zprávě k občanskému zákoníku. Pojem věci je v právní teorii definován příliš materialisticky a pozitivisticky. „*Občanský zákoník 1964 navíc užíval pojem „předmět občanskoprávních vztahů“ (věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory) současná právní úprava se vrací k pojmu „věc v právním smyslu.*“¹ Lze tedy říci, že v charakteristice věci v právním smyslu došlo nynější právní úpravou zejména ke třem zásadním změnám:

- občanský zákoník opouští úzké pojetí věci v právním smyslu, kterou používal OZ 1964;
- mezi věci se již nepočítají živá zvířata a právní úprava věcí se na ně užije pouze přiměřeně, neodporuje-li to jejich povaze;
- opětovně byla zavedena římská zásada *superficies solo cedit*.

Nyní jsou mimo jiné věci v právním smyslu i věci nehmotné, které právní úprava OZ 1964 za věci nepovažovala. Motivací k odklonu od úzkého pojetí věci v právním smyslu nalezneme v důvodové zprávě k občanskému zákoníku a lze ji shrnout do několika následujících bodů:

- občanský zákoník opouští materialistické a pozitivistické pojetí věci, které u nás bylo zavedeno v roce 1950;
- široké pojetí věci vyhovuje lépe praktickým potřebám;
- díky širokému pojetí věci v právním smyslu je zajištěn větší soulad právní úpravy s ústavním pořádkem (čl. 11 LZPS) a mezinárodními smlouvami;

¹ LAVICKÝ, Petr, JAKUB HANDRLICA a kolektiv. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – § 654): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014, str. 1728.

- úzké pojetí věci v právním smyslu bylo i za předchozí právní úpravy prolomeno zvláštní právní úpravou v jiných právních předpisech.^{2,3}

Dle některých autorů je však legální definice věci v právním smyslu formulována přinejmenším neúplně⁴. Dnešní ustanovení § 489 OZ je jednoznačně inspirován § 285 OZO⁵. Pozitivní vymezení věci, které je obsaženo právě v § 489 OZ je třeba doplnit i dalšími ustanoveními občanského zákoníku, jež obsahují negativní výčet, co věci v právním smyslu není, ačkoli naplňuje všechny znaky pozitivní definice věci v § 489 OZ. Naopak jiní autoři přiznávají širokému pojetí věci výhodu v tom smyslu, že nyní lépe vyhovuje čl. 11 odst. 1 LPS, právě tak jako pojetí mezinárodních smluv na ochranu vlastnictví⁶, ale najdou se i opačné názory⁷.

Jako příklad nutnosti použít negativní vymezení věci lze uvést živé zvíře, kdy sám občanský zákoník stanoví v § 494 OZ, že živé zvíře věcí není a ustanovení týkající věcí se na ně použije jen obdobně v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze živého tvora. Dalším příkladem negativního vymezení co věcí není, je ustanovení § 493 OZ ohledně lidského těla a jeho částí.

Pojem věci v právním smyslu je tedy vymezen třemi znaky, a to odlišností (rozdílností) od osoby, užitečností a ovladatelností. Lze tedy konstatovat, že vše, co není osobou s výjimkami v § 493 a § 494 OZ je věcí v právním smyslu. Zákon neodlišuje, zda se jedná o osobu fyzickou nebo právnickou, nicméně vzhledem k druhému definičnímu znaku (způsobnost uspokojovat lidské potřeby) bych se přikláněla spíše k osobě fyzické. Další novinkou v právní úpravě je legální definice věci v občanském zákoníku, neboť předcházející právní úprava OZ 1964 věc v právním smyslu nedefinovala a nechávala výklad tohoto pojmu pouze na judikatuře a právní teorii.

² Viz např. zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

³ Podrobněji k tomuto viz důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. k § 489 až 493 OZ [online], str. 117 [cit. 22. 3. 2017]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

⁴ Viz KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Vydání první. V Praze: C. H. Beck, 2015, str. 35.

⁵ Viz § 285 OZO, který stanovil: „Všechno, co od osoby je rozdílné a slouží potřebě lidí, sluje věc v právním smyslu.“

⁶ Viz DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ, a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 372.

⁷ Např. STUNA Stanislav, Jiří ŠVESTKA: *K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku* (Právní rozhledy 10/2011, str. 366).

Druhým znakem pro naplnění požadavků na věci v právním smyslu je užitečnost, kterou se rozumí objektivní způsobilost přinášet především hospodářský užitek, není tím však vyloučen užitek estetický či jiný. Dle důvodové zprávy „není užitečnost vnitřní vlastností věci (s věcí trvale a neoddělitelně spjatou); o tom, co je užitečné, a co tedy je vzhledem k tomu věcí, rozhoduje lidská vůle a poznání i schopnosti člověka.“⁸

Znakem věcí v právním smyslu bude typicky i to, že si je lze přivlastnit. Třetím znakem je ovladatelnost, i v tomto jde rovněž o objektivně zjištěnou kategorii. Věcí je tedy vše, co člověk může podrobit své vůli. Ovladatelnost se však již nevztahuje na všechny věci, neboť v případě nehmotných práv by se jednalo o absurdní požadavek. Lze tedy konstatovat, že ovladatelnost věci je vyžadována pouze v případě, kdy to vyplývá z logiky věci. Všechny tři znaky musí být splněny současně (kumulativně), abychom mohli říct, že se jedná o věc v právním smyslu a navíc se nesmí jednat ani o jednu z výjimek uvedených v ustanoveních § 493 a § 494 OZ.

V části první v hlavě IV nazvané věci a jejich rozdělení v dílu 2: Rozdělení věci se občanský zákoník zabývá rozdělením jednotlivých věcí a definicí vždy alespoň jednoho z párového pojmu. Definice pouze jedno z párového pojmu je v souladu s hlediskem účelnosti, protože díky výkladovému argumentu *a contrario* to znamená, že pokud zákon stanoví něco konkrétně, pak to nemůže platit pro opak.

Rozdělení věci přímo v zákoně je taktéž novinkou stávající právní úpravy, neboť předcházející OZ 1964 nechával rozdělení věci opět pouze na právní teorii a neuváděl je v zákoně kromě legální definice věci nemovité. Jediné rozdělení věcí, které není upraveno přímo v zákoně, je klasifikace na věci dělitelné (ty, které lze rozdělit na další samostatné věci, přičemž se tímto dělením nemění jejich podstata) a nedělitelné.

Konkrétně § 496 OZ rozlišuje věci hmotné a nehmotné jako jedno ze základních dělení, přičemž v zákoně jsou uvedeny legální definice obou pojmů. Někteří autoři však považují druhý odstavec pouze za tautologické vymezení a názorný příklad, co si zákonodárce pod pojmem nehmotná věc představuje⁹. Tento názor považuji za správný i vzhledem k důvodové zprávě k občanskému zákoníku, která uvádí, že pro přehlednost má být vždy definován pouze jeden z párových pojmů.

⁸ Viz důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. k § 489 až 493 OZ [online], str. 118 [cit. 22. 3. 2017]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

⁹ Viz ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 1170.

Hmotnou věcí se rozumí ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu. Hmotné věci jsou tedy ty ovladatelné hmotné věci, které bývaly věcmi za účinnosti občanského zákoníku 1964, proto bude ohledně věcí hmotných použitelná judikatura vymezující věc v právním smyslu dle OZ 1964. Ovladatelnost musí být posuzována v objektivním slova smyslu. Dle ustanovení § 497 OZ se na ovladatelné síly, se kterými se obchoduje, užijí přiměřeně ustanovení týkající se věcí hmotných. V případě ovladatelnosti přírodní síly se bude jednat o věc movitou.

Nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty (§ 496 odst. 2 OZ). Aby mohlo být právo nehmotnou věcí, musí být zejména převoditelné. Předmětem kromě práv mohou být i jiné hodnoty bez hmotné podstaty (např. předměty duševního vlastnictví), tato kategorie byla za předchozí právní úpravy označována jako jiné majetkové hodnoty.

Dle některých autorů však rozlišování věcí na hmotné a nehmotné není příliš šťastné. *„Lze totiž usuzovat, že pokud už občanský zákoník hovoří o věcech, má tím v naprosté většině na mysli věci hmotné. Tak např. omezení vlastnického práva (§ 1037 až 1039 OZ) použití těchto ustanovení lze vztáhnout pouze na věci hmotné, protože věci nehmotné mají, co do omezení práv duševního vlastnictví, svůj vlastní právní režim.“*¹⁰ Dle mého názoru v případě nehmotných věcí rovněž nelze použít ustanovení týkající se opuštění věci, neboť z povahy věci nehmotnou věc opustit nelze, je možné pouze obecné a neomezené užívání nehmotného statku. Obdobná výtka se objevuje i v dalších komentářích k občanskému zákoníku: *„Na jednu stranu zákonodárce zavádí široké vymezení věci v právním smyslu, když údajně není důvod rozlišovat mezi věcí hmotnou a jiným (nehmotným) objektem práv a povinností, když obojí znamená prakticky totéž, aby vzápětí uznal, že aplikace nikoli nepodstatných partií zákona (zejména věcných práv) je rozumně představitelná pouze u některých druhů věcí (hmotných).“*¹¹ S těmi názory se ztotožňuji a zároveň si dovoluji poukázat, že úzké pojetí věci je obsaženo i v německé právní úpravě a nepůsobí žádné potíže.

Dalším dělením věcí je rozdělení na věci nemovité a movité, které je obsaženo v § 498 OZ. Nemovité věci jsou definovány v § 498 odst. 1 OZ jako *„pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za*

¹⁰ LAVICKÝ, Petr, Jakub HANDRLICA a kol. *Občanský zákoník.: komentář I., Obecná část (§ 1 – § 654)*. V Praze: C. H. Beck, 2014, str. 1785.

¹¹ MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: velký komentář, svazek III*. Vydání 1. Praha: Leges, 2014, str. 236.

nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, 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.“ Ustanovení § 498 odst. 2 OZ stanoví, co je věcí movitou, tj. jedná se o „veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná.“

Dle obecného pohledu by se nemovité věci daly rozdělit do tří skupin. Tak zvané „přirozené“ nemovité věci, jež nelze přemísťovat bez zhoršení jejich podstaty z místa na místo (zejména pozemky a stavby spojené s pozemkem). Druhou skupinou jsou nemovité věci, které jsou takto označovány z důvodu jejich vztahu k jiné nemovité věci (věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením). Poslední kategorií nemovitých věcí jsou ty, o kterých to prohlásí zákon (právo stavby).

Z výše uvedených dělení rozlišení vyplývá, že nemovitá věc může být jak hmotná, tak nehmotná. Podle občanského zákoníku jsou hmotnými nemovitými věcmi pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věci, o nichž zákon stanoví, že nejsou součástí pozemku a přitom je nelze přemístit na jiné místo bez porušení jejich podstaty. Nehmotnými nemovitými věcmi jsou pak věcná práva k pozemkům a ke stavbám se samostatným účelovým určením a práva, jež za nemovité prohlásí zákon (jedná se zejména o právo stavby).

Občanský zákoník zvolil pro definování věci nemovité obdobný postup jako zákoníky předcházející, tj. v zákoně je výčtovou metodou v § 498 odst. 1 OZ uvedeno, co se považuje za věc nemovitou a zbytek věcí, který do této kategorie nespadá, je věcí movitou. Oproti předešlým právním úpravám se však rozšiřuje výčet nemovitých věcí. Dle současné právní úpravy jsou nemovitou věcí pozemky, ale u většiny staveb tomu tak již není, za nemovité věci se dle občanského zákoníku považují pouze stavby podzemní, jež mají samostatné účelové určení. Stanoví-li zákon, 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. Samotná důvodová zpráva k občanskému zákoníku uvádí, že „v případě § 496 OZ – stejně jako na řadě jiných míst osnovy – se respektuje osvědčené legislativní pravidlo, že při vymezení párových pojmů, je-li namístež užítí legální definice, není vhodné definovat oba pojmy. Vzhledem ke známé zásadě *omnis definitio in iure civili periculosa est* by při definování obou párových pojmů snadno došlo k tomu efektu, že by – určitá část

*materie zůstala nepokryta. Definuje se tudíž jen jeden z obou pojmů s tím, že obsah druhého lze spolehlivě zjistit argumentací a contrario.*¹²

Přestože by se mohlo zdát, že se v § 498 OZ jedná o taxativní výčet nemovitých věcí, opak je pravdou. Ustanovení § 498 OZ je demonstrativním výčtem, neboť nemovitou věcí je např. i jednotka upravená v ustanovení § 1159 OZ a stavba v režimu § 3055 odst. 1 OZ, o nichž se § 498 OZ výslovně nezmiňuje, ale lze tak dovozovat z formulace, že zákon stanoví další případy, kdy určitá věc je věcí nemovitou.

Dle Tégla jsou nemovitou věcí i dočasné stavby v režimu § 506 odst. 1 OZ¹³, s čímž ale ne všichni ostatní autoři souhlasili. Dle mého názoru lze s Téglem souhlasit, neboť rozpor mezi teoretiky nastal v důsledku úzkého jazykového výkladu § 498 OZ, jehož znění však bylo upřesněno novelou OZ, kterou provedl zákon č. 460/2016 Sb. Tudíž nyní již nemůžeme jazykovým výkladem dospět k tomu, že by stejná stavba jednou byla věcí movitou a podruhé nemovitou. Nelze se tedy již ztotožnit s názorem, že bude-li stavba postavena na cizím pozemku na základě práva stavby, bude věcí nemovitou, protože je jím samotné právo stavby, ale bude-li stejná stavba postavena na cizím pozemku na základě jiného oprávnění, bude se jednat o stavbu movitou¹⁴ se všemi důsledky z toho plynoucími.

Občanský zákoník rovněž definuje, co je třeba chápat pod pojmem součást věci a příslušenství věci, které doplňují vymezení pojmu věci v právním smyslu.

Dle ustanovení § 505 OZ je součástí věci obecně vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Toto základní ustanovení je shodné s § 120 odst. 1 OZ 1964. Obecně je smyslem existence institutu součásti věci, aby součást věci sdílela automaticky právní osud věci, jíž je součástí. Poté, co se původně samostatná věc stane součástí věci, přestává být samostatnou věcí v právním smyslu a tedy i předmětem právních vztahů.

Zde je na místě připomenout, že z poměru mezi součástí věci a věcí samotnou zároveň vyplývá, že práva a povinnost vztahující se k věci se automaticky vztahují i na její součást. Tento rys je zdůrazněn i v judikatuře „*vzhledem k tomu, že součást věci přechází na nabyvatele věci ze zákona, je nerozhodné, zda byla ve smlouvě o převodu vlastnického*

¹² Viz důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. k § 496 až 498 OZ [online], str. 124 [cit. 22. 3. 2017]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

¹³ Viz MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: velký komentář, svazek III*. Vydání 1. Praha: Leges, 2014, str. 253.

¹⁴ Podrobněji viz KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Vydání první. V Praze: C. H. Beck, 2015, str. 132 a následující.

*práva k této věci výslovně uvedena, a dokonce ani není významné, zda si nabyvatel uvědomil, že jde o součást věci.*¹⁵

Typickým příkladem součástí nemovité věci (pozemku) je stavba, jak stanoví i § 506 odst. 1 OZ. Zde dochází k rozdílnému chápání vzhledem k předcházející právní úpravě OZ 1964, kde bylo v § 120 odst. 2 OZ 1964 pregnančně stanoveno, že stavba není součástí pozemku. Současná právní úprava naopak považuje za součást pozemku nejen prostor nad povrchem i pod povrchem, ale i stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Znovu zavedená římská zásada *superficies solo cedit* (tzv. povrch ustupuje půdě) znamená v našem právním řádu revoluci, jejíž plné uplatnění nebude řadu let ještě možné, a to z důvodu, že došlo k zásadní změně právního režimu staveb, které dle předcházející právní úpravy OZ 1964 byly samostatnou věcí a nyní jsou pouze součástí pozemku, alespoň tedy většina z nich (s výjimkami viz § 3055, § 3056 a 3060 OZ). I přes tuto významnou změnu Výroční zpráva Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za rok 2015 uvádí: „*po dvou letech účinnosti nové právní úpravy ohledně nemovitostí provedené občanským zákoníkem a katastrálním zákonem lze konstatovat, že veřejnost novou právní úpravu přijala a při její aplikaci v praxi nevznikají zásadní problémy.*“¹⁶ Lze určitě souhlasit, že ve většině případů u převodu nemovitých věcí problém nevzniká, neboť pro převod nemovitých věcí je jedno v případě, že je stavba součástí pozemku, zda je smlouva formulována tak, že: „předmětem převodu je pozemek XY, jehož součástí je stavba č. p. XY“ nebo: „předmětem převodu je pozemek XY a stavba č.p. XY na tomto pozemku“. Protože z obou formulací je zřejmé, že předmětem převodu má být jak pozemek, tak stavba, takže pokud je stavba součástí pozemku, není rozhodující, že ji účastníci smlouvy uvádějí zvlášť. Problém však nastává za situace, kdy pozemek i stavba patří sice stejným vlastníkům, ale v jiném vlastnickém režimu. Např. pozemek mají v podílovém vlastnictví a stavbu již ve společném jmění manželů, a přesto účastníci smlouvy tvrdí, že stavba je součástí pozemku s odůvodněním, že všechny stavby jsou od 1. 1. 2014 součástí pozemku, když je shodný vlastník. Obdobný problém nastává při prodeji nemovitých věcí v rámci

¹⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1432/2002.

¹⁶ Viz Výroční zpráva Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za rok 2015 [online], str. 6 [cit. 15. 1. 2017]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/getattachment/92fb73dd-a56f-49a1-9451-ccf95753158a/2015.aspx>.

insolvence, kdy na pozemku a na stavbě vázne různý počet zástavních práv, která brání sloučení pozemku se stavbou. Lze však shrnout, že stávající právní úprava ve většině případů problém nepůsobí. Pouze situace, kdy stavba není součástí pozemku, mohou přinášet komplikace. Je však otázkou, zda laická veřejnost chápe obsah této změny, neboť jsem se setkala i s případy, kdy ve smlouvě byl převáděn stavební pozemek, jehož součástí byla stavba a po provedení vkladu vlastnického práva v evidenci katastru nemovitostí přišla ze strany prodávajících reklamace, že chtěli převést vlastnické právo pouze k pozemku. Tuto otázku však není možné žádnou statistikou podložit.

Dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku se v souladu § 3054 OZ stavby staly součástí pozemku za splnění následujících podmínek: stavba měla stejného vlastníka jako pozemek pod ní, ve stavbě nebyly vymezeny jednotky, stavba stála na jediném pozemku a stavba ani pozemek nebyly zatíženy takovými věcnými právy, které by spojení bránily.

Za součást pozemku se považuje samozřejmě i rostlinstvo, které na něm vzejde. Ustanovení § 508 a 509 OZ uvádějí příklady, kdy něco součástí pozemku není, ač by se na první pohled mohlo zdát, že o součást pozemku jde, a představují tak výjimky ze zásady *superficies solo cedit*.

Ustanovení § 508 OZ, který umožňuje výhradu odděleného vlastnictví ke strojům a jiným zařízením sice již s nemovitou věcí pevně spojeným, ale náležejícím jinému vlastníku, než je vlastník nemovité věci. Tato výhrada však musí být zapsána ve veřejném seznamu (v katastru nemovitostí), aby působila nejen mezi stranami, ale vůči všem ostatním, tj. *erga omnes*. Ustanovení § 508 OZ představuje tedy fakticky možnost dohody vlastníka stroje a nemovité věci o výjimce z režimu § 505 OZ. Výhradu lze zapsat pouze k věcem zapisovaným ve veřejném seznamu, takže nepůjde např. zapsat u podzemní stavby. Jde o dohodu, kdy hmotný předmět bude sice spojen s nemovitou věcí, ale nestane se její součástí. Na základě dohody je třeba provést zápis poznámky v evidenci katastru nemovitostí v souladu s § 2 odst. 1 písm. p) KatZ. Výhrada vlastnictví bude z evidence katastru nemovitostí vymazána, pokud vlastníci stroje a nemovité věci splynou v totožnou osobu. Použití výhrady dle § 508 OZ je možné pouze, „pokud se jedná o stroj pevně upevněný k nemovité věci, který nebyl ani do 31. 12. 2013 právně samostatnou věcí, jedná-li se o součást nemovité věci.“¹⁷

¹⁷ Podrobný výklad k tomuto viz *Výkladové stanovisko k právní povaze stroje nebo jiného upevněného zařízení dle ustanovení § 505 a § 508* (Výkladová stanoviska KANCL 3/2014).

Související tematikou s pojmem součást pozemku jsou i liniové stavby upravené v ustanovení § 509 OZ, které nejsou součástí pozemku. V tomto ustanovení je výčet liniových staveb ze své povahy zasahujících více pozemků demonstrativní a sám pojem liniové stavby není v občanském zákoníku definován. Zpřesnění znění tohoto ustanovení po novelizaci¹⁸ navazuje i na názor Nejvyššího správního soudu¹⁹ a právní úpravu ve zvláštních právních předpisech²⁰. Naopak je třeba připomenout, že vlastníkem přípojky je osoba, která na své náklady přípojku pořídila, takže se může jednat i o osobu odlišnou od vlastníka pozemku²¹. Další výjimky jsou obsaženy v jiných právních předpisech a budu se o nich zmiňovat níže v kapitole 1.6. Do těchto právních úprav však občanský zákoník nezasahuje.

Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. „*Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím*“ (§ 510 odst. 1 OZ). Příslušenství je tedy určeno tím, že tu existuje věc hlavní, jejímuž hospodářskému účelu kromě ní samé slouží i věc vedlejší. Pro příslušenství není ani rozhodné, že bylo dočasně odděleno od věci hlavní. Pro posouzení, zda se jedná o příslušenství, již tedy není rozhodná pouze vůle vlastníka věci, jako tomu bylo za předcházející právní úpravy OZ 1964. Příslušenství je vždy samo o sobě věcí v právním smyslu, o příslušenství se jedná pouze z hlediska funkčního určení. Vzhledem k tomu, že u pojmu příslušenství došlo pouze ke zrušení subjektivního prvku ohledně relevance, bude použitelná i judikatura vytvořená za dřívější právní úpravy²². Obecně je příslušenstvím vše, co podle povahy náleží k věci hlavní, a to nejen fyzicky, ale i funkčně, a co nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, a to rovněž nejen fyzicky nebo technicky, ale

¹⁸ Zákonem č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, účinnost 30. 12. 2016.

¹⁹ Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 3. 2016 sp. zn. 1 Afs 30/2016-24: „*Soud výše pouze demonstrativně nastínil právní úpravu, která má vliv na charakter inženýrských sítí, resp. jejich jednotlivých částí, přičemž konstatuje, že nelze obecně paušalizovat celé inženýrské sítě jako součást či příslušenství pozemku a naopak je nutné, rozlišovat režim jejich jednotlivých částí. Rovněž je nutné zkoumat, kdo je či může být jejich vlastníkem, a zda jako samostatných věcí nebo jako součástí či příslušenství převáděného pozemku, neboť pouze v posledně jmenovaném případě mohou tvořit součást vyměřovacího základu daně z převodu nemovitostí.*“

²⁰ Viz např. § 3 odst. 1 a 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích a § 45 odst. 2 písm. a) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů.

²¹ Viz FRÖHLICHOVÁ Tereza a MAŠEK David: *Právní povaha přípojek a nakládání s nimi* [online]. Poslední verze 25. 11. 2016 [cit. 7. 4. 2017]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-povaha-pripojek-a-nakladani-s-nimi-104061.html>.

²² Např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 05. 2010, sp. zn. 23 Cdo 200/2010.

také funkčně. Konkrétně jsou příslušenstvím pozemku tak i vedlejší věci vlastníka stavby, je-li stavba součástí pozemku a je-li jejich účelem, aby se jich užívalo se stavbou nebo pozemkem. V ustanovení § 510 odst. 2 OZ je taktéž stanovena vyvratitelná právní domněnka, že příslušenství sdílí právní osud věci hlavní, a to i bez přesné identifikace příslušenství, což má sloužit zejména k zjednodušení právního styku.

Na místě je rovněž připomenout, že většina nemovitých věcí, s výjimkou podzemních staveb se samostatným účelovým určením, je předmětem evidence ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí, který je definován prostřednictvím svého obsahu. Jedná se o soubor nemovitých věcí, které katastrální zákon ve svém § 3 vymezuje v předmětu evidence. V katastrálním zákoně se pro pojem nemovité věci však zavádí legislativní zkratka nemovitost, jak byl tento pojem užíván i za předchozí právní úpravy. Účel katastru nemovitostí je vymezen v § 1 odst. 2 katastrálního zákona (jedná se např. o ochranu práv k nemovitostem, ochranu životního prostředí, nerostného bohatství, atd.).

Nemovité věci, které podléhají evidenci katastru nemovitostí, jsou evidovány na listu vlastnictví, kterým se rozumí evidenční jednotka, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví (§ 23 katastrální vyhlášky). List vlastnictví se člení na několik částí (A, B, B1, C, D, E a F).

V části A jsou uvedeny údaje o vlastníku (případně spoluvlastnících) nemovitosti. V případě spoluvlastníků je u jména uveden i spoluvlastnický podíl na nemovité věci. Jestliže se bude jednat o vlastnické právo státu, bude zde i uvedeno, která organizační složka státu má s danou nemovitou věcí oprávnění nakládat. V případě, že se k dané nemovitosti bude vztahovat duplicitní zápis²³, je to rovněž zaznamenáno v této části listu vlastnictví. Nejen, že za této situace bude část A obsahovat poznámku o duplicitním zápisu, ale u osob vlastníků nemovité věci budou např. zapsány dva subjekty bez uvedení podílu. V této části listu vlastnictví je rovněž zaznamenáno, zda je nemovitost ve společném jmění manželů.

²³ Příklad, kdy na samostatném listu vlastnictví je vyznačeno vlastnictví k dané nemovitosti pro dva či více subjektů. Vznikal za právní úpravy zákona KatZ 1992, bylo-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a listin, z nichž každá prokazuje vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Katastrální úřad nebyl orgánem oprávněným posoudit, která z předložených listin odpovídá skutečnému právnímu stavu a rozhodovat o vlastnictví uvedené nemovitosti. Podrobněji k tomuto viz ULIČNÝ Daniel a CIGÁNKOVÁ Eva. *Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti* [online]. [cit. 20. 12. 2016]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>.

V části B jsou uvedeny jednotlivé nemovitosti (pozemky, stavby, jednotky, právo stavby). U pozemků je v části B rozlišováno, zda se jedná o stavební parcelu či nikoli, pokud jsou v daném katastrálním území nemovitosti vedeny ve dvou číselných řadách.

V části B1 jsou evidována práva založená služebností ve prospěch nemovitostí uvedených v části B, dále údaje o tom, že k užívání nemovitostí uvedených v části B slouží nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví, věcná práva ve prospěch vlastníka nemovitosti. Práva jsou vždy evidována tak, že je uvedena povinná a oprávněná nemovitost (případně osoba), pořadové číslo, pod kterým bylo vedeno řízení, jež vyústilo v zápis daného práva do katastru nemovitostí, a údaje o listině, která sloužila jako podklad pro zápis.

V části C listu vlastnictví jsou vedena věcná práva k věci cizí zapisovaná do katastru nemovitostí k tíži nemovitostí uvedených v části B. Včetně případných poznámek vztahujícím se bezprostředně k těmto právům (např. poznámka o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh zapisovaná zpravidla k zástavnímu právu). Rovněž i v této části je vždy evidováno číslo řízení a vkladová listina, na jejímž podkladě byl zápis proveden.

Na listu vlastnictví v části D jsou vedena omezení převodu nemovitosti podle § 58 OZ 1964 ve znění účinném do 31. 12. 1991, a další omezení podle dřívějších právních předpisů. Dále poznámky dle ustanovení § 22 a následující KatZ, které se vážou k osobě zapsané v části A, rovněž i poznámky k nemovitosti v části B, plomby a upozornění. Plomba a upozornění jsou vlastně informací, jakým řízením jsou práva na tomto listu vlastnictví dotčena změnou. Tuto informaci doplňuje „P“ u dotčené nemovitosti v části B stejného listu vlastnictví.

V části E jsou údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny práva označeného v části A.

Část F obsahuje údaje pro daňové účely k pozemkům uvedeným v části B. V současné době se jedná zejména o údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ).

1.1. Nemovité věci podle dřívějších právních předpisů

Vzhledem k tomu, že pojem nemovité věci v průběhu předcházejících právních úprav prošel vývojovými změnami, je dobré zmínit alespoň zákonný rámec jednotlivých právních úprav ohledně chápání pojmu věci nemovité, který jsem pojala chronologicky dle jednotlivých občanských zákoníků.

1.1.1. Obecný zákoník občanský

Obecný zákoník občanský (císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s.), jenž na území Čech, Moravy a Slezska platil od 1. 1. 1812 až do konce roku 1950, byl tzv. recepční normou, zákonem č. 11/1918 Sb., převzat i do následného právního řádu nově vzniklé Československé republiky. Recepčním zákonem byla ovšem převzata i územní působnost obecného občanského zákoníku a Československá republika tak byla zatížena dualitou práva, neboť na území Slovenska a Podkarpatské Rusi se právní úprava obecného zákoníku občanského nevztahovala. V roce 1920 byly i z těchto důvodů zahájeny práce na rekodifikaci občanského práva s cílem vytvořit jednotnou právní úpravu občanskoprávních vztahů pro území celé Československé republiky. Historické události roku 1938 a následně i roku 1939 zabránily přijetí nové právní úpravy, která byla projednána pouze na půdě parlamentních výborů.

Obecný zákoník občanský lze považovat za poměrně kazuistický právní předpis vycházející z římských zásad (příkladem může být i zásada „*superficies solo cedit*“). Právní úprava stávajícího občanského zákoníku se právní úpravou obecného zákoníku občanského na mnoha místech více než inspiruje.

Obecný zákoník občanský označoval za věc v právním smyslu vše, co je od osoby rozdílné a slouží k užívání lidí (§ 285 OZO), téměř shodná definice je obsažena i v ustanovení § 489 OZ. Požadavek odlišnosti od osoby je znám již z římské nauky. Dalším znakem byla použitelnost věci pro lidi, kdy jednalo se zejména o hospodářské využití věci. Pokud věc splňovala všechny uvedené předpoklady, jednalo se o způsobilý objekt práva.

Obecný zákoník občanský obsahoval dvě kategorie věcí, které třídil dle různosti subjektu, kterému náleží (§ 289 a následující OZO), a podle povahy (§ 291 OZO). Podle různosti subjektu, jemuž věci náležely, rozlišoval OZO mezi státním a soukromým statkem, dále mezi věcí volnou, kterou si mohl přivlastnit kdokoli, veřejným statkem, který byl určen k obecnému užívání, a státním jměním (tvořené např. clem, mincovními regály a daněmi), které sloužilo ke krytí státní potřeb. Obecný zákoník občanský znal pojem obecního statku, což byly věci sloužící dle zemského zřízení k užívání každého člena obce. Soukromým statkem, se rozuměly věci, které držel zeměpán jako soukromá osoba.

Za věci v právním smyslu byly označovány jak věci hmotné, tak i nehmotné, k čemuž se nynější právní úprava vrátila. Za věci hmotné byly označovány všechny, které lze vnímat smysly. Věcmi nehmotnými byla zejména práva. Dle povahy věcí upravoval

obecný zákoník občanský i další kategorie věcí, a to věci movité a nemovité, užitelné a neuzitelné a cenitelné (jejichž majetková hodnota může být pro obchod určena srovnáním s jinými) a necenitelné. Obdobně jako u současného občanského zákoníku je vymezen definicí vždy pouze jeden z párových pojmů. Co se týče definice věci movité, ta byla obsažena v § 293 OZO. Jednalo se o věci, které šlo bez porušení jejich podstaty přenést z jednoho místa na druhé, všechny ostatní věci byly věcmi nemovitými s drobnou výjimkou. Tvořila-li věc, která byla sama o sobě věcí movitou, na základě zákona nebo vlastníkovy určení příslušenství věci nemovité, jednalo se v právním smyslu také o věc nemovitou.

Pojem věci nemovité byl založen na římské zásadě „*superficies solo cedit*“ tj. povrch ustupuje půdě. Tato zásada se v praxi projevovala tak, že tělesa spojená s půdou uměle (např. stavby) nebo přirozeně (rostliny), byla její součástí a právní vztahy k půdě se vztahovaly i na tato tělesa. Výslovné převzetí této římské zásady bylo zakotveno v ustanovení § 297 OZO. Obecný zákoník občanský však neobsahoval výčtovou metodu, co si pod pojmem nemovité věci představuje, jako je tomu u dnešní právní úpravy v ustanovení § 498 OZ.

Za nemovité věci byly tedy pokládány pozemky, práva spojená s vlastnictvím nemovité věci a také práva, která za nemovité věci prohlásil zákon²⁴. Shodně s dnešním občanským zákoníkem byly stavby, které byly na pozemku zřízeny s úmyslem, aby zde trvale zůstaly, součástí pozemku. Součástí staveb byly součástí pozemku, stejně jako příslušenství stavby bylo příslušenstvím pozemku (§ 297 OZO). Shodně s dnešním občanským zákoníkem nebyly součástí pozemku stavby dočasné, v obecném zákoníku občanském označované jako *superaedifikáty*²⁵, tedy stavby zřízené pouze na omezenou dobu, kdy byl jejich stavebník oprávněn užívat pozemek pod nimi. Stavby dočasné byly za obecného zákoníku občanského věcí movitou. Věcí nemovitou byly taktéž sklepy pod cizím pozemkem, ale ne na základě ustanovení obecného zákoníku, nýbrž proto, že je za samostatné stavby prohlásil dekret dvorské kanceláře z 2. 7. 1832 pro Dol. Rakousy²⁶ a měly být vyznačeny ve zvláštních sklepních knihách. Další výjimku představovalo právo

²⁴ Viz ANDRES, Bedřich, Antonín HARTMANN, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.*, díl II. (§285 – § 530), Repr. pův. vyd. z r. 1937. Praha: Codex Bohemia, 1998, str. 26.

²⁵ Op. cit., str. 43.

²⁶ Podrobněji k tomuto tamtéž.

stavby, které také spočívalo v dočasném oprávnění na cizím pozemku zříditi na základě práva stavby stavbu, ale protože právo stavby bylo pokládáno jako dnes za věc nemovitou, byly rovněž i stavby zřízené na základě práva stavby věcí nemovitou. Podrobněji se právní úpravě ohledně práva stavby budu věnovat v kapitole 1.5 i vzhledem k tomu, že tato právní úprava nebyla obsažena přímo v obecném zákoníku občanském, ale ve zvláštním právním předpise.

Obdobně jako v dnešní právní úpravě v § 508 OZ bylo možno nechat si zapsat se svolením vlastníka pozemku do veřejné knihy výhradu vlastnictví ke stroji, který byl spojen s pozemkem. Podmínky k tomuto zápisu stroje byly stanoveny v § 297a OZO, muselo se jednat o stroj, který byl pevně a dlouhodoběji spojen s nemovitou věcí. Takovýto stroj se pak nestal součástí pozemku v souladu s § 297a OZO.

Příslušenství věci bylo definováno v § 294 OZO obsáhleji, než jak je chápáno dnes, rozumělo se jím vše, co bylo s věcí trvale spojeno. Patřil sem přírůstek a věci vedlejší, bez nichž nešlo hlavní věc používat, nebo o nichž zákon či vlastník věci hlavní stanovil, že se jich má trvale používat s věcí hlavní. Výslovně byly v zákoně upraveny plody a přirozené přírůstky týkající se trávy, stromů, ryb a zvířete (§ 295 OZ), kdy se věcí movitou stávali až oddělením nebo ulovením. Zvláštní právní úprava byla stanovena pro obilí, dříví a píce pro dobytek, které se i po sklizni považovaly za věci nemovité, pokud jich bylo třeba k dalšímu řádnému provozování hospodářství (§ 296 OZO). Práva se dle OZO považovala za věc movitou, nebyla-li ovšem spojena s držbou věci nemovité, nebo za nemovitou věc prohlášena zemským zřízením (§ 298 OZO).

Příslušenstvím věci se obecně rozuměla rovněž i věc vedlejší, která je podřízena věci hlavní, ale neztrácí svůj charakter samostatné věci v právním smyslu. Obecný zákoník občanský rozlišoval příslušenství přirozené a umělé. Přirozené příslušenství tvořily věci, které byly podstatné pro provoz věci hlavní (bez nich nebylo možno užívat věc hlavní k danému hospodářskému účelu). Věc hlavní i přirozené příslušenství museli být ve vlastnictví téže osoby. O umělé příslušenství šlo v případě, že věc je jako vedlejší označena zákonem či vůlí vlastníka věci.

Součástí věci obecně není samostatným předmětem práva, a to až do svého případného oddělení od věci, již je součástí. Obecný zákoník občanský zaměňoval

a směřoval pojmy součást a příslušenství věci²⁷, proto je za příslušenství nepřipadně označen i přírůstek, který je podle mého názoru ve skutečnosti součástí pozemku.

1.1.2. Občanský zákoník 1950 (střední občanský zákoník)

Střední občanský zákoník znamenal pro právní úpravu soukromoprávních vztahů založenou na římskoprávních zásadách velké změny. Střední občanský zákoník odpovídal nově nastolenému politickému uspořádání a s předcházející právní úpravou obecného zákoníku občanského se zcela rozcházel. Proces „sovětizace“ československého soukromého práva se vyznačoval zejména oddělením jednotlivých částí práva do samostatných zákonů. Zvýšená ochrana byla věnována státnímu vlastnictví a soukromé vlastnictví bylo jen tolerováno. Střední občanský zákoník kladl důraz na státní vlastnictví, k čemuž mělo směřovat i postupné potlačení vlastnictví soukromého. V porovnání s předcházející právní úpravou obecného zákoníku občanského se jednalo o mnohem méně rozsáhlý zákoník, který neobsahoval kazuistické příklady. Ohledně definice věci nemovitě došlo k změnám s cílem „přiblížit právo lidu a jeho smýšlení v rámci socialistické výstavby Československa!.

Občanský zákoník 1950 označoval za věci v právním smyslu ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které sloužily lidské potřebě (§ 2 OZ 1950). Tím zúžil pojem věci v právním smyslu oproti obecnému zákoníku občanskému. Věci v právním smyslu tedy mohl být jen hmotný předmět a maximálně ještě ovladatelné přírodní síly.

Střední občanský zákoník vyloučil z právní úpravy zásadu „*superficies solo cedit*“. Nemovitou věcí byly dle OZ 1950 výslovně pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných (§ 26 OZ 1950). V zákoně bylo jednoznačně stanoveno, že stavby trvalé nejsou součástí pozemku (§ 25 OZ 1950) stejně jako u právní úpravy obsažené v následujícím občanském zákoníku 1964. Kritérium pro určení staveb jako věcí nemovitých bylo, aby se nejednalo o stavbu dočasnou, oproti následující právní úpravě obsažené v občanském zákoníku 1964. Občanský zákoník 1964 formuloval již jiný základní požadavek technického rázu, aby se jednalo o stavbu spojenou se zemí pevným základem. Účel nebo trvání stavby nebyly v následující právní úpravě OZ 1964 relevantní.

Změny v OZ 1964 doznala i právní definice součástí věci a příslušenství věci, předcházející obecný zákoník občanský oba pojmy zaměňoval a směřoval, ale střední

²⁷ Viz § 294 OZO.

občanský zákoník tyto pojmy důsledně rozlišoval. Za součást věci považoval OZ 1950 vše, co k ní podle její povahy náleželo a nemohlo být odděleno, aniž by došlo k poškození nebo znehodnocení věci (§ 24 OZ 1950). Součástí bylo rovněž vše, co na pozemku vzejde, tedy mimo trvalých i dočasných staveb (§ 25 OZ 1950). Dle této právní úpravy by rostlinstvo vzešlé na pozemku náleželo jeho vlastníkovu stejně, jako tomu bylo dopsud. Takové právní důsledky však byly pro socialistické hospodářství a zemědělství nepřijatelné, neboť bylo žádoucí, aby plodiny vzešlé na zemědělských pozemcích užívaných družstvy a jinými státními organizacemi náležely přímo těmto uživatelům nikoli vlastníku pozemku. Tento střet politických zájmů a práva vyřešily předpisy mimo rámec občanského zákoníku²⁸.

Příslušenství bylo charakterizováno jako věci vedlejší, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k společnému užívání s věcí hlavní. Na příslušenství se vztahoval právní režim věci hlavní, pokud nebylo v zákoně stanoveno jinak²⁹.

Práva týkající se nemovitostí se řídila ustanoveními zákona o věcech nemovitých (§ 28 OZ 1950).³⁰

1.1.3. Občanský zákoník 1964

Občanský zákoník 1964 ještě zdůraznil orientaci na tehdejší ideologii marxismu-leninismu a odtržení československého občanského práva od západní Evropy. Stát vystupoval jako ochránce občanů, což mělo za následek omezení dispozitivnosti právní úpravy a zavedení absolutní neplatnosti právních jednání, tedy alespoň ve znění účinném do 31. 12. 1991. Znění občanského zákoníku 1964 do tohoto data neobsahovalo legální definici věci, zákoník pouze poukazoval na to, že předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci a práva, pokud to jejich povaha připouští. Pro právní vztahy k nemovitostem byl rozhodující charakter jejich užívání, vlastnické vztahy byly sledovány v katastru nemovitostí jako druhotné a ne určující. Tomu odpovídala i úprava v zákoně č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, kde údaje evidence nemovitostí měly zajišťovat potřeby národního hospodářství, její údaje měly sloužit především „*pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby, pro ochranu socialistického společenského*

²⁸ Viz § 24 odst. 3 zákona č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech.

²⁹ Viz § 130 OZ 1950.

³⁰ Tento paragraf byl doplněn ještě § 29 OZ 1950, který stanovil, že u věcného práva zřízeného právním jednáním k nemovité věci, muselo být z listiny o jeho zřízení patrné, že působí i vůči třetím osobám. V případě pochybností se mělo za to, že působí pouze *inter partes*.

*vlastnictví a osobního vlastnictví občanů, pro řádnou správu národního majetku a pro ochranu zemědělského půdního fondu a lesního fondu.*³¹

Literatura a judikatura považovaly za věci v právním smyslu pouze hmotné předměty, které byly ovladatelné a užitečné, dle kategorií rozlišovala právní úprava v OZ 1964 pouze věci movité a nemovité. Ustanovení § 119 odst. 2 OZ 1964 označovalo za nemovité věci pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Jednalo se o taxativní výčet věcí nemovitých, takže všechny ostatní věci byly movité. U definice stavby došlo k jejímu posunu, neboť OZ 1950 vnímal jako hlavní kritérium stavby její trvalost, ale dle OZ 1964 se posuzovalo hlavně její spojení se zemí pevným základem.

Za součást věci bylo považováno vše, co k ní dle její povahy náleží a nemůže být od ní odděleno, aniž by se věc znehodnotila. Tato definice byla shodná s předcházející právní úpravou OZ 1950. Ustanovení týkající se vlastnictví k plodinám a rostlinám vzešlým (součástí pozemku) na pozemcích, se kterými hospodařilo zemědělské družstvo, zůstalo i zde zachováno uživatelům pozemků díky právní úpravě mimo občanský zákoník³² jako za právní úpravy středního zákoníku.

Definici příslušenství věci splňovaly dle zákona věci, které náležely stejnému vlastníkovi a byly na základě jeho vůle určeny k trvalému užívání s věcí hlavní.

S účinností od 1. 1. 1992 proběhla velká novela občanského zákoníku 1964 provedená zákonem č. 509/1991 Sb. v souvislosti s politickou a společenskou změnou a následnou snahou přiblížit se právním úpravám v západní Evropě.

OZ 1964 i po roce 1992 stále vycházel z užšího pojetí věci v právním smyslu, neboť za věci stále byly pokládány pouze ovladatelné hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly. Legální definice věci nebyla do OZ 1964 ani tehdy doplněna a obsah pojmu byl tedy stanoven pouze právní teorií a judikaturou. V zákoně zůstalo pouze výslovně stanoveno, co je předmětem právních vztahů. Předmětem právních vztahů však nebyly již pouze věci a práva, ale taktéž jiné majetkové hodnoty a též výslovně byty a nebytové prostory.

I po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. zůstalo v OZ 1964 explicitně stanoveno, že stavba není součástí pozemku (§ 120 odst. 2 OZ 1964). Shodně s dnešní právní úpravou byly za nemovitou věc označovány pozemky. To že se jedná i o prostor

³¹ Viz § 1 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

³² Viz § 24 odst. 3 zákona č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech (do roku 1975) a § 37 zákona č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví.

nad a pod povrchem, bylo dovozováno judikaturou. Vlastní definice pozemku byla obsažena pouze v § 27 písm. a) katastrálního zákona 1992. Novela přinesla zásadní změnu v právních vztazích k nemovitým věcem, když právo osobního užívání pozemku existující ke dni účinnosti tohoto zákona se změnilo ze zákona na vlastnictví občana, resp. spoluvlastnictví, nebo u manželů na bezpodílové spoluvlastnictví pozemku.

V případě staveb bylo v první řadě třeba zkoumat, zda se jedná o stavbu v občanskoprávním smyslu a následně zda je stavba spojena pevným základem se zemí. Stavbu například definoval stavební zákon³³, ale tuto definici nebylo možno využít pro občanskoprávní účely. Stavba jako výsledek stavební činnosti musela vykazovat charakter samostatné věci v právním smyslu. Tento požadavek třeba nesplňovala jednoduchá zídka, ačkoliv byla stavbou dle definice stavebního zákona. Judikatura postupně dospěla k závěru, že pevným spojením stavby s pozemkem se rozumí stav, kdy by porušení spojení vedlo k poškození věci a spojení je schopné odolávat přírodním vlivům v dané lokalitě a účinkům vlastního působení věci. V souvislosti se změnou občanského zákoníku 1964 bylo nutné změnit rozhodné údaje sledované v katastru nemovitostí a celé pojetí účelu katastru nemovitostí. Zákon o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb. byl proto nahrazen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Stavby byly taktéž předmětem evidence katastru nemovitostí. Předmětem evidence katastru byly v souladu s § 2 odst. 1 písm. b), e) a f) katastrálního zákona 1992 budovy spojené se zemí pevným základem, rozestavěné budovy a stavby, o nichž to stanoví zvláštní předpis. Neevidovaly se drobné stavby o zastavěné ploše do 16 m² a výšce 4,5 m a za splnění podmínky, že se jednalo o doplňkovou stavbu ke stavbě hlavní.

1.1.4. Přechodná ustanovení nynějšího občanského zákoníku

Do 1. 1. 2014 platilo, že zásada *superficies solo cedit* není součástí našeho právního řádu již od účinnosti OZ 1950. Od účinnosti OZ 1950 přestaly být stavby součástí pozemku, a to i když šlo o stavby zřízené před jeho účinností, tj. postavené do 31. 12. 1950. Právní úprava nynějšího občanského zákoníku však přináší dualismus práva, neboť na jedné straně je mnoho staveb, které jsou po účinnosti občanského zákoníku součástí pozemku. Na druhé straně existuje množství staveb, které se řídí předcházející úpravou, protože se z nějakých důvodů se stavby součástí pozemku nestaly. Tento

³³ Viz § 2 odst. 3 stavebního zákona.

dualismus může trvat ještě několik desítek let a je tedy možné, že se v řadě aspektů bude stále postupovat podle již zrušené právní normy.

Zásada *superficies solo cedit* nemohla být s účinností občanského zákoníku aplikována bezvýjimečně, protože by mnoho osob k 1. 1. 2014 přišlo o své vlastnictví přímo ze zákona. Z tohoto důvodu jsou v přechodných ustanoveních (konkrétně v § 3056 – § 3061 OZ) uvedeny výjimky, kdy se superficiální zásada neuplatní. Jedním z příkladů, kdy se zásada nemohla uplatnit je, když stavbu mělo k 31. 12. 2013 ve spoluvlastnictví několik osob, ale pozemek pod stavbou vlastnili pouze některé z nich (viz § 3055 odst. 1 OZ). V takovémto případě zůstává stavba i v budoucnu samostatnou věcí v právním smyslu. Obdobně se § 3055 OZ uplatní i v případě, že stavbu a pozemek mají sice ve vlastnictví tytéž osoby, ale vlastnický režim je odlišný (např. pozemek mají v podílovém spoluvlastnictví, ale stavba je již v režimu společného jmění manželů).

Další výjimku, kdy se zásada neuplatní, upravují přechodná ustanovení v § 3060 OZ, který stanoví, že součástí pozemku se také nestane stavba, pokud je buď pozemek, nebo stavba zatížena věcným právem, jehož povaha to vylučuje. „*Pokud tedy např. byla pouze k pozemku zřízena služebnost jízdy, nebo pouze ke stavbě služebnost (věcné břemeno) bydlení, v žádném případě to nebrání tomu, aby se stavba stala součástí pozemku. Podstatné je, že existujícího věcného práva se sloučení nijak nedotkne.*“³⁴ Jiná situace je u předkupního a zástavního práva, pokud v těchto případech zatěžuje zástavní/předkupní právo pouze pozemek, nebo pouze stavbu, brání tento fakt sloučení pozemku se stavbou. Ke sloučení pozemku se stavbou může dojít až po odpadnutí této překážky, nejčastěji výmazem předkupního/zástavního práva z evidence katastru nemovitostí. Ačkoliv v případě zástavního práva dochází k jeho zániku nejčastěji již samotným splacením nebo vzdáním se zástavního práva ze strany zástavního věřitele a výmaz v evidenci katastru je již pouze deklaratorní.

Je-li stavba zřízena na více pozemcích, stala se s účinností občanského zákoníku součástí toho, na němž se nalézá převážnou částí. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž částí stavby přesahují, ustanovení o přestavku (viz § 3059 OZ).

³⁴ Viz TÉGL, Petr: Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení [online]. Poslední verze 14. 7. 2014 [cit. 2. 11. 2016]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>.

Faktický stav, že ne všechny stavby se k 1. 1. 2014 staly součástí pozemku, reflektuje i katastrální zákon. Předmětem evidence tak i nadále zůstávají budovy, které nejsou součástí pozemku nebo práva stavby³⁵.

Další sjednocujícím mechanismem pro to, aby se co nejvíce staveb stalo součástí pozemku, bylo ustanovení § 3056 OZ o vzájemném předkupním právu vlastníka stavby a vlastníka pozemku pod stavbou. Toto předkupní právo nešlo vyloučit smluvním ujednáním, ale jeho aplikace byla přípustná až pro převody po 1. 1. 2014,³⁶ avšak jen do účinnosti novely, tj. do 31. 12. 2017. Účinností novely OZ provedené zákonem č. 460/2016 Sb. předkupní právo vzniklé dle ustanovení § 3056 OZ zaniká. Stejnou novelou bylo znovu zavedeno v ustanovení § 1124 odst. 1 OZ předkupní právo pro spoluvlastníky nemovité věci, a to s účinností od 1. 1. 2018. Předkupního práva se spoluvlastník může vzdát s účinky i pro právní nástupce, je však potřeba tuto skutečnost nechat zapsat do evidence katastru nemovitostí dle ustanovení § 1125 OZ. Dle některých názorů znovuzavedení obecného předkupního práva vede opět k omezení volnosti v nakládání s majetkem. „*Novela se nijak nevypořádala s ochrannou legitimních očekávání těch osob, které spoluvlastnické podíly nabyly za platnosti nynější právní úpravy spoléhající na to, že svůj spoluvlastnický podíl budou moci následně kdykoliv prodat osobě bez omezení předkupním právem ostatních spoluvlastníků.*“³⁷

1.2. Pozemky

Pozemky jsou uvedeny jako první v zákonné definici nemovitých věcí. Pozemek je tedy vždy věcí samostatnou, nemovitou, nezastupitelnou, nezuživatelnou a hmotnou. Dle občanského zákoníku je pozemek chápán jako trojrozměrný hmotný předmět (viz § 506 OZ), ačkoliv v občanském zákoníku samotný pojem pozemek nikde definován není, ve veřejnoprávním smyslu tomu tak je. Konkrétně v § 2 písm. a) KatZ je pozemek vymezen jako „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle (§ 19 KatZ),*

³⁵ Viz § 3 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

³⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2252/2015.

³⁷ Viz NEVRKLA Luboš: *Návrat „obecného“ zákonného předkupního práva u nemovitých věcí* [online]. Poslední verze 28. 3. 2017 [cit. 7. 4. 2017]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/navrat-obecneho-zakonneho-predkupniho-prava-u-nemovitych-veci-105686.html>.

hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, tedy pouze dvojrozměrně jako tvar v rovině zemského povrchu.“

Část zemského povrchu je tedy pozemkem, pokud je od sousedních částí oddělena hranicí vyjmenovanou v katastrálním zákoně, nejčastěji půjde o hranici vlastnickou.

Některé uvedené hranice však mohou být problematické, např. nikde není jednoznačně vymezeno, co chápat pod pojem územní jednotka. Nabízí se hned několik možností, neboť dle čl. 99 Ústavy se Česká republika člení na obce a kraje. Zároveň však nepřestal platit zákon č. 36/1960 Sb., o územním členění státu, který ve svém § 1 říká: „*Území Republiky československé se dělí na kraje, kraje se dělí na okresy a okresy se dělí na obce a vojenské újezdy.*“³⁸

Hranice pozemku může být rovněž stanovena regulačním plánem, který v souladu s ustanovením § 61 odst. 1 stavebního zákona v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby. Změněnou hranici určenou regulačním plánem, územním rozhodnutím či územním souhlasem lze v evidenci katastru nemovitostí bez dalšího provést, pokud bude předložen geometrický plán a jedna z uvedených listin, a to i v případě, že se nemění vlastník nově vzniklých pozemků.

Hranice jiného práva dle § 19 KatZ je uvedena jako hranice, která vytváří nově pozemek, ve skutečnosti se však jedná pouze o docílení souladu faktického a právního stavu. Jedná se o hranice zapisované záznamem, které se vztahují k příslušnosti organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu.

Rozsah zástavního práva jako nová hranice pozemku byla zavedena pro lepší financování nově vznikajících pozemků standardním způsobem bez nutnosti současného převodu vlastnického práva, nebo zřizování zástavy pouze k určitému podílu na pozemku původním. Kvůli znovuzavedení práva stavby může být i jeho zřízení důvodem pro dělení pozemku, pokud právo stavby není zřizováno v rozsahu celého pozemku. Hranice pozemku je rovněž stanovena rozdílnými druhy pozemků³⁹.

³⁸ Podrobněji k tomuto viz BAREŠOVÁ Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 14.

³⁹ Jedná se o situaci kdy u sousedních pozemků je rozdílný druh (např. zahrada a ostatní plocha jiná plocha), tyto pozemky nelze sloučit ani v případě, že vlastnické právo náleží jedné osobě, dokud nebude sjednocen druh pozemku.

Ačkoliv dle právní úpravy občanského zákoníku je opět předmětem občanskoprávních vztahů pozemek, katastrální zákon s tímto pojmem příliš nepracuje, neboť předmětem evidence katastru nemovitostí jsou pozemky avšak v podobě parcel, viz § 3 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. O parcele můžeme mluvit, je-li pozemku přiděleno parcelní číslo a pozemek je geometricky a polohově určen, protože jinak by nebylo možné pozemek zobrazit v katastrální mapě.

Lze konstatovat, že vlastnické hranice pozemků jsou poměrně stálé, k jejich změnám dochází zejména ze dvou důvodů. Tím prvním důvodem jsou soukromoprávní skutečnosti a druhým skutečnosti administrativní. Za soukromoprávní skutečnost lze považovat vydržení části pozemku a přestavek, díky nimž dojde ke změně vlastnické hranice původního pozemku. Administrativním důvodem změny je nejčastěji dělení dle podmínek v katastrálním zákoně, popřípadě naopak scelování pozemků do větších celků.

Parcela není věcí v soukromoprávním smyslu a představuje zákres pozemku v katastrální mapě.⁴⁰ Naopak pozemek je reálná (trojrozměrná) část zemského povrchu, kdy i dokonce pouhá jeho část je způsobilým objektem vydržení. Příkladem je situace, kdy vlastník sousedního pozemku vydrží pouhou část vedlejšího pozemku (např. 20 m² z celkové parcelní výměry 200 m²). Budou-li splněny všechny předpoklady pro vydržení, může se tato část pozemku stát samostatnou věcí v právním smyslu a tato skutečnost povede ke vzniku nového pozemku. Na tento fakt navazuje i soudní judikatura, dle které je možno vydržet pozemek, který je pouhou částí parcely⁴¹.

Na druhou stranu je rovněž judikováno, že listina, která by pozemek nedefinovala jako parcelu v souladu s evidencí katastru nemovitostí, by byla nezpůsobilou vkladovou listinou⁴², neboť by byla neurčitá a tím pádem i neplatná. V listině pro zápis do katastru nemovitostí musí být pozemek označen parcelním číslem a názvem katastrálního území⁴³, ve kterém leží. Přičemž každé katastrální území v evidenci katastru nemovitostí má vlastní číselnou řadu pro označení parcel, a to buď jednu, nebo dvě. Dvě číselné řady se používají pro rozlišení parcel stavebních a pozemkových, přitom se přihlíží k jejich účelu. Zda je v daném katastrálním území veden soubor pozemků ve dvou řadách, je výslovně uvedeno

⁴⁰ Viz MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: velký komentář, svazek III*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, str. 258.

⁴¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1231/1996 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/1998.

⁴² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 33 Odo 273/2001.

⁴³ Dle Výroční zprávy Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za rok 2014 [online]. [cit. 12. 10. 2016]. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/getattachment/a72bc68f-21fe-4aa9-b0c3-c295e20067a6/2014.aspx>. Bylo v republice celkem 13.099 katastrálních území.

na každém listu vlastnictví. Je vhodné upozornit na rozdíl mezi stavebním pozemkem dle § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, který se stává stavebním již vymezením a určením k umístění stavby, tedy ještě před tím, než je stavba postavena, ale v katastru se změna druhu pozemku na stavební parcelu provede až po realizaci stavby.

Jde-li o katastrální území, kde se dvě číselné řady nacházejí, a ve smlouvě není specifikováno, o jaký druh parcely se jedná, zavádí katastrální zákon vyvratitelnou právní domněnku, že jde o pozemkovou parcelu.

V evidenci katastru nemovitostí se můžeme ještě setkat s pozemky ve zjednodušené evidenci, u kterých se neví, kde se přesně nacházejí jejich hranice. Při nakládání s nimi je třeba ve vkladové listině označit parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo dle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží. Jestliže pozemek nyní leží v jiném katastrálním území (tj. byl dotčen změnou hranice katastrálního území), je třeba uvést i původní název katastrálního území. Zde si dovoluji pouze podotknout, že pozemků ve zjednodušené evidenci ubývá vzhledem k postupné digitalizaci celého území České republiky.

Pokud se právo, které má být do katastru nemovitostí zapsáno dle předložené vkladové listiny, týká pouze části pozemku, musí být s vkladovou listinou spojen geometrický plán, kde bude část pozemku vymezena⁴⁴, přičemž samotná definice geometrického plánu je obsažena § 2 písm. j) KatZ. Není-li geometrický plán ke vkladové listině připojen v době jejího podání, jedná se o nezhojitelný nedostatek, pro který je třeba návrh na vklad zamítnout⁴⁵. V této souvislosti si dovoluji připomenout rozhodnutí Nejvyššího soudu, dle kterého je v případě prodeje obecního pozemku nedostačující mít ve zveřejněném záměru obce pouze formulaci o prodeji části pozemku parc. č. XY v k.ú. XY. *„Zamýšlí-li obec prodat část svého pozemku, je nezbytné, aby ve zveřejněném záměru byl uvedený pozemek, resp. jeho (k prodeji nabízená) část náležitým způsobem identifikována (např. s odkazem na zpracovaný geometrický plán nebo s formulačním vyjádřením typu: část pozemku parc. č. XY v k. ú. XY o výměře XY m², část pozemku parc. č. XY v k. ú. XY*

⁴⁴ Viz § 7 odst. 2 KatZ.

⁴⁵ Viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 3. 1998, sp. zn. 33 Ca 27/1997 a rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 7. 2000, sp. zn. 30 Co162/1999 a rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 27. 5. 1997, sp. zn. 44 Ca 78/1997 a rovněž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 356/2004.

v rozsahu stávajícího oplocení části pozemku, část pozemku parc. č. XY v k. ú. XY podél budovy XY o délce XY m a šíři XY m.).“⁴⁶

Ve smlouvách se často objevuje rovněž uvedení výměry parcely, přičemž výměra není závazným údajem katastru. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku (§ 2 písm. g) KatZ). Uvedení výměry v listině, byť shodně s údajem evidovaným v katastru nemovitostí, může také vést ke vzniku pochybností, zda kupní smlouva (v konkrétním případě ohledně pozemku evidovaného ve zjednodušené evidenci) nemůže být neplatná pro neshodu evidenční a skutečné výměry⁴⁷. „Výměra pozemku nebyla a není závazným údajem evidence nemovitostí, resp. katastru nemovitostí, nelze se s odstupem času dovolávat rozdílu mezi výměrou uvedenou v evidenci v době převodu a později zjištěnou skutečnou výměrou.“⁴⁸ Dle názoru Nejvyššího soudu je však rovněž nesprávný názor, že pozemek je věcí jen tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí⁴⁹.

Dle ustanovení § 3054 OZ stavba přestala být samostatnou věcí v právním smyslu a stala se součástí pozemku, pokud měla v den nabytí účinnosti občanského zákoníku vlastnické právo ke stavbě i pozemku táž osoba. Toto přechodné ustanovení se fakticky konzumovalo již 2. 1. 2014 a dále již nepůsobí. Toto ustanovení zákona se mi zdá poněkud nadbytečné, neboť stavba jako samostatná věc v právním smyslu přestala existovat přímo ze zákona s ohledem na § 506 OZ, který stanoví, že součástí pozemku je stavba. Takže i kdyby nebylo tohoto ustanovení, stavby až na zákonné výjimky (např. § 509 OZ) by se staly součástí pozemku i bez tohoto ustanovení. Stavba, která je součástí pozemku, je nově v evidenci katastru nemovitostí vedena jako údaj o pozemku v souladu s § 10 odst. 1 písm. h) katastrální vyhlášky. Obdobně je evidence staveb vedena, pokud je stavba součástí práva stavby.

Pro zajímavost je třeba zmínit, že zásada *superficies solo cedit* občas může působit úsměvně zejména s ohledem na ekonomické hledisko, kdy stavby (budovy) ve většině případů mají mnohem vyšší hodnotu než pozemek pod ní. Z hodnotového hlediska by tedy

⁴⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1250/2009.

⁴⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. 30 Cdo 4504/2007.

⁴⁸ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 8. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2552/2006.

⁴⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.

spíš pozemek měl být součástí stavby, než naopak⁵⁰, na druhou stranu ve prospěch superficiální zásady hraje fakt, že pozemky mají trvalejší charakter než stavby na nich. Tento hodnotový nepoměr však není zohledňován ani v případě stavby na cizím pozemku.

Závěrem si dovoluji shrnout, že ohledně pozemků nedochází v nynější právní úpravě k žádným významným změnám i vzhledem k faktu, že pozemek byl a je nemovitou věcí za všech právních úprav existujících na území našeho státu. Z těchto důvodů bude plně použitelná i judikatura vytvořená soudy k tomuto tématu v rámci OZ 1964.

1.3. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Druhou věcí, kterou občanský zákoník označuje za nemovitou, jsou podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku uvádí jako příklady těchto staveb metro a vinný sklep pod cizím pozemkem⁵¹, dalším příkladem mohou být podzemní garáže. V zákoně není stanoveno, ve vztahu k čemu musí mít taková podzemní stavba odlišné účelové určení, ale vzhledem k tomu, že upravuje vztah mezi pozemkem a stavbou, pak zřejmě odlišné od pozemku. Nemá-li podzemní stavba samostatné účelové určení, je součástí pozemku a tudíž není samostatnou věcí v právním smyslu. To platí i tehdy, zasahuje-li pod cizí pozemek.

Aby bylo možné podzemní stavbu označit za nemovitou věc, musí být kumulativně splněna následující kritéria:

- a) musí jít o stavbu ve smyslu soukromého práva;
- b) stavba musí mít samostatné účelové určení;
- c) musí se jednat o stavbu podzemní.

Ad a) za podzemní stavbu nelze považovat pouhou jámu v zemi. Stavba musí splňovat obecná kritéria stavby, která jsou dovozována právní naukou, neboť pojem není v zákoně nikde přesně definován. Obecně lze stavbu definovat jako hmotný výsledek stavební činnosti člověka, mající materiální podstatu, oddělitelný od okolí, mající samostatný hospodářský účel a vyznačující se kompaktností materiálu.⁵²

⁵⁰ Podrobněji k tomuto DVOŘÁK, Jan, Karel MALÝ a kolektiv. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Vydání 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, str. 558 – 559.

⁵¹ Viz důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. k § 496 až 498 OZ [online], str. 124 [cit. 22. 3. 2017]. Dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

⁵² Podrobněji k uvedeným znakům viz MELZER, Filip, Petr TĚGL a kol. *Občanský zákoník: velký komentář, svazek III*. Vydání 1. Praha: Leges, 2014, str. 263 – 265.

Ad b) aby bylo možné o podzemní stavbě prohlásit, že má samostatné účelové určení, je třeba, aby zde neexistovala funkční a fyzická spojitost jako je tomu u součásti věci hlavní, kdy oba tyto předpoklady musí být splněny současně (kumulativně).

Ad c) musí se jednat o stavbu podzemní. Tento požadavek však nemusí být splněn absolutně. Pod pojmem podzemní stavba nelze chápat pouze stavbu, která se nachází pod povrchem celá. Lze samozřejmě předpokládat, že každá stavba bude s povrchem pozemku spojena, aby do ní bylo možno vstoupit, tj. minimálně vchod bude na povrchu pozemku. Pro stanovení, zda se ještě jedná o podzemní stavbu, bude rozhodující, zda nadzemní část stavby nevyklučuje smysluplné užívání pozemku. „*Pro posouzení nebude rozhodující poměr, v němž je stavba umístěna pod povrchem a na povrchu.*“⁵³ Pokud bude stavba umístěna ze své převážné části pod povrchem, neodůvodňuje to automaticky závěr, že jde o stavbu podzemní.

Někteří si možná mohou pokládat otázku, proč stavba na povrchu, by měla být součástí pozemku (věci) a naopak stavba pod povrchem samostatnou věcí v právním smyslu. Já osobně se ztotožňuji s komentáři, které našly odůvodnění v tom, že „*výkon vlastnických práv ke stavbě a k pozemku nemusí být nutně v kolizi,*“⁵⁴ jako je tomu u staveb na povrchu, neboť obojí lze užívat relativně samostatně a nezávisle.

Vrátíme-li se však zpět k problematice sklepních prostor, je žádoucí zároveň podotknout, že má-li být sklep posouzen jako součást věci, musí být znaky jeho funkční a fyzické spojitosti s věcí hlavní naplněny kumulativně. Pokud sklep není možné užívat samostatně, ale pouze ve spojení se stavbou, k níž byl eventuálně zřízen (např. proto, že se k němu není možné dostat jinak než průchodem takovou stavbou), pak jsou charakteristické rysy součásti věci nepochybně naplněny a nebude se tedy jednat o samostatnou věc v právním smyslu⁵⁵. Je rovněž na místě připomenout, že sklep pod cizím pozemkem byl za samostatnou věc považován i za účinnosti OZO⁵⁶.

Otázku, zda některá podzemní stavba je či není stavbou se samostatným účelovým určením, nepomůže vyřešit ani katastr nemovitostí, protože se v něm žádné podzemní

⁵³ MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: velký komentář, svazek III*. Vydání 1. Praha: Leges, 2014, str. 270.

⁵⁴ MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: velký komentář, svazek III*. Vydání 1. Praha: Leges, 2014, str. 498.

⁵⁵ BÍLKOVÁ Jana: *K podzemní stavbě jako samostatné věci v právním smyslu* (Právní rozhledy 12/2011, str. 443).

⁵⁶ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 6. 2. 1923, Rv I 813/22, Vážný č. 2245: „*Sklep pod cizím pozemkem jest samostatným předmětem právního a knihovního obchodu.*“

stavby neevidují, takže nám tedy nepomůže ani veřejný seznam jako je tomu u většiny staveb na povrchu pozemku.

Zároveň je však třeba si připomenout, že i neevidovaná stavba je způsobilým objektem věcných práv. Pouze smluvní převod takovéto neevidované stavby se bude řídit ustanovením § 1099 OZ, tj. že vlastnické právo k takovéto stavbě se převádí samotnou smlouvou. Podzemní stavba se samostatným účelovým určením se může stát součástí práva stavby zřízeného k pozemku, pod kterým bude vybudována, lze k ní zřídit i věcné břemeno a zástavní právo.

Domnívám se, že u této nemovité věci již může být její určení problematické. Nejvíce rozporů bude dle mého názoru vznikat u posouzení samostatnosti podzemní stavby a jejího účelu. Judikatura stanovila, že u některých podzemních prostor nelze dospět k závěru o samostatné právní povaze podzemní vojenské pevnosti (její převažující části), neboť nezbytný předpoklad aktuální funkčnosti splňovala pouze část představující 1 km těchto chodeb (z celkových 45 km), a to ještě část užívaná nyní k účelu turistických prohlídek. Podzemní stavba tak postupem doby získala převážně charakter součástí věci, konkrétně součástí nad ní se nacházejících pozemků⁵⁷.

1.4. Věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením

Právní úprava věcných práv je pak obsažena v § 979 OZ a následující, zahrnuje především právní úpravu držby, vlastnického a spoluvlastnického práva, zde se jedná o věcná práva k věci vlastní. Poté navazuje právní úprava věcných práv k věci cizí (§ 1240 OZ a následující) zahrnující právo stavby, věcná břemena a zástavní právo včetně práva podzástavního. Věcným právem k věci cizí je i správa cizího majetku.

Jistou specialitou je právo stavby, které je věcným právem k věci cizí, ale nespadá jen do této kategorie, neboť se zároveň jedná o právo, jež za nemovitou věc prohlásil zákon. Určitou výjimku z pravidla, že se jedná o věcné právo k věci cizí, představuje rovněž ustanovení § 1257 odst. 2 OZ, které umožňuje vlastníku pozemku zřídit věcné břemeno ve prospěch svého jiného dalšího pozemku (tj. zřizuje věcné právo k věci vlastní)

⁵⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010.

a případ, kdy právo stavby může na základě zřeknutí se přejít na vlastníka zatíženého pozemku (blíže viz kapitola 1.5).

Z hlediska toho, zda jednotlivá věcná práva jsou i věcmi nemovitými, je rozhodné, čeho se ta práva týkají, tedy zda předmětem daného právního vztahu je pozemek nebo podzemní stavba se samostatným účelovým určením. Pokud nebude předmětem právního vztahu pozemek nebo podzemní stavba se samostatným účelovým určením, nebude se jednat o nemovitou věc. Z hlediska věcných práv tedy nejsou nijak významné osoby, kterých se právo týká, ale právě samotný předmět těchto právních poměrů. Věcná nemovitá práva jsou zároveň věcmi nehmotnými. Věcná práva jsou charakterizována zejména tím, že působí vůči všem, tedy jedná se o právo absolutní (§ 976 OZ) působící *erga omnes*.

Kategorii věcných břemen právní nauka i občanský zákoník dále rozděluje na služebnosti a reálná břemena. Služebnost zatěžuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že vlastník je povinen něco strpět nebo se něčeho zdržet. Charakteristickým rysem služebnosti je tedy, že vlastník věci má zůstat pasivní. V občanském zákoníku jsou některá věcná břemena konkrétně, ale jedná se pouze o demonstrativní výčet, což znamená, že lze sjednat i věcné břemeno, které není výslovně zákonem zmíněno. Služebnosti se dále ještě dělí na pozemkové a osobní, ale jejich výslovná a obecná definice opět není v zákoně obsažena. Služebnost zahrnuje vše, co je třeba k jejímu výkonu. Rozsah nejčastěji bude dán ve zřizovací listině, pokud nebude určen tak dle místních zvyklostí.

Služebnost se zřizuje nejčastěji smlouvou, přičemž vznik služebnosti u pozemku je vázán na její zápis do evidence katastru nemovitostí. Služebnost lze však také nabýt pořízením pro případ smrti nebo též vydržením. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci lze služebnost nabýt v případech stanovených zákonem. Služebnost lze zřídit úplatně i bezúplatně. Oprávněná osoba má hradit náklady na zachování věci a její opravu. Podíl na nákladech však může nést povinný, pokud služebnou věc také užívá.

Pozemková služebnost je vždy vázána ke konkrétnímu panujícím pozemku, který nelze měnit. Pozemková služebnost nezaniká smrtí či zánikem vlastníka pozemku a jakákoli změna vlastníka panujícího nebo služebného pozemku nemá vliv na její existenci. K jednomu pozemku může být zřízeno více služebností. Osobní služebnost je naproti tomu vázána na konkrétní osobu a zaniká její smrtí. Nově občanský zákoník umožňuje zřídit užívací věcná práva k prostoru pod povrchem, na základě kterého bude možné využít podzemního prostoru jiného vlastníka.

Služebnost bude nejčastěji zrušena dohodou smluvních stran, v případě věci evidovaných v katastru nemovitostí zaniká služebnost až výmazem v tomto seznamu. Služebnost zaniká za určitých podmínek ze zákona trvalou změnou, která znemožňuje služebné věci dále sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. Trvalá změna se bude zejména týkat faktických vlastností služebné věci. Při trvalé změně, která nastala po vzniku služebnosti, vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebného pozemku a zvýhodněním panujícího pozemku či oprávněné osoby, se může vlastník služebného pozemku domáhat omezení nebo zrušení služebnosti. Stane-li se vlastníkem panujícího a služebného pozemku stejná osoba, není to důvod pro zánik služebnosti.

V ustanoveních § 1267 – 1282 OZ je uveden demonstrativní výčet konkrétních pozemkových služebností, jako jsou například právo rozlivu, právo cesty a stezky. Jednotlivé typy služebností jsou upraveny vymezením jejich obsahu a uvedením zvláštností či upřesněním proti obecné právní úpravě.

Mezi osobní služebnosti je řazeno právo užívací, které poskytuje oprávněné osobě právo užívat cizí věc pro vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Zvýšení potřeb oprávněné osoby však nemůže vést k rozšíření služebnosti.

Další osobní služebnost ve formě práva požívacího v sobě zahrnuje jak právo užívání, tak navíc i právo brát z cizí věci plody a užitky včetně mimořádného výnosu. Při výkonu těchto práv je poživatel povinen šetřit povahu věci. Jedná se tedy o nejširší osobní služebnost, která má v zákoně poměrně detailní právní úpravu ohledně vzájemných práv oprávněného ze služebnosti a vlastníka služebné věci. Poživatel přejímá všechny závady (věcněprávní i faktické) váznoucí na věci v době zřízení služebnosti a nese náklady, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhlo, navíc hradí obvyklé náklady včetně nákladů na obnovu věci. Poživatel má za povinnost udržovat věc ve stavu, v jakém ji převzal, zachovávat podstatu služebné věci, přičemž za přirozené snížení hodnoty služebné věci není poživatel odpovědný. Při skončení služebnosti náleží neoddělené plody vlastníku věci za náhradu toho, co na ně poživatel vynaložil.

Poměrně běžnou služebností bude služebnost bytu, u které zákon stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že se jedná o služebnost užívání. Služebnost bytu se zpravidla nebude omezovat pouze na byt samotný, ale i na prostory a zařízení, které jsou k bytu nezbytné nebo vhodné. Vyvratitelná právní domněnka chrání především vlastníka bytu, neboť byla-li služebnost bytu zřízena jako služebnost požívací, může poživatel byt i pronajmout.

Reálná břemena se naopak vyznačují dočasnou povinností dávání nebo konání povinného ve prospěch oprávněné osoby, přičemž nebude-li tato povinnost splněna, změní se v substituční oprávnění na peněžitou náhradu. Reálným břemenem lze zatížit pouze věc, která je evidována ve veřejném seznamu. Oprávněná osoba buď může být určena přímo, nebo prostřednictvím vlastnictví panující věci. Reálné břemeno obecně má být zřízeno na kratší časový úsek než služebnost, pokud tedy má být reálné břemeno zřízeno na dobu neomezenou, musí být vždy vykupitelné, aby povinná osoba měla možnost se reálného břemene nějakým způsobem zprostit. Podmínky vykupitelnosti musí být přesně stanoveny při zřízení reálného věcného břemene a nelze je vázat na nějaké další podmínky. Právo na vykoupení reálného břemene se nepromlčuje (§ 614 OZ). Vzhledem k tomu, že reálné věcné břemeno se dá zřídit pouze k věcem zapsaným ve veřejném seznamu, vzniká až zápisem v tomto seznamu, pokud reálné břemeno bylo zřízeno na základě právního jednání. Reálné břemeno však může být zřízeno stejně jako služebnost na základě pořízení pro případ smrti či rozhodnutí orgánu veřejné moci. Problematická může být otázka vydržení reálného břemene, dle gramatického výkladu by nemělo být možné i vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o výrazné omezení vlastnického práva. Na druhou stranu literatura a judikatura k obecnému občanskému zákoníku možnost vydržení připouštěla⁵⁸.

Reálné břemeno obvykle spočívá v opakovaném plnění. V takovém případě lze požadovat zadrženou dávku nebo její náhradu jak po osobě, která byla vlastníkem věci v době, kdy zadržená částka nebyla vyplacena, tak po současném vlastníkovi věci, došlo-li k jeho změně vlastnického práva k této zatížené věci. Po kterém z těchto dvou subjektů, bude oprávněný zadrženou dávku požadovat, je ponecháno na volbě oprávněného. Vlastník zatížené věci je povinen zdržet se všeho, co by mohlo zhoršit věc k újmě oprávněného z reálného břemene. V zákoně je řešena i situace, kdy zatížená věc nedostačuje požadavkům, které zde na věc byly při zřízení reálného břemene⁵⁹. O zániku reálných břemen platí obdobně ustanovení týkající se zániku reálných břemen.

Dalším věcným právem k věci cizí, které může být zároveň i nemovitou věcí (v případě zřízení např. k pozemku, právu stavby), je zástavní právo. Zástavní právo představuje zajišťovací prostředek, který věřiteli při zajištění dluhu poskytuje oprávnění

⁵⁸ Podrobněji k tomuto ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 867 – 868.

⁵⁹ Viz § 1307 odst. 2 OZ.

v případě, že dlužník nesplní svou povinnost řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, případně do výše pohledávky s příslušenství ke dni zpeněžení. Je-li předmětem zástavy věc evidovaná ve veřejném seznamu, vzniká zástavní právo až zápisem v tomto seznamu. Podrobná úprava zástavního práva je upravena v ustanoveních § 1309 – § 1393 OZ.

S věcněprávními účinky lze k nemovitým věcem sjednat ještě další instituty jako zákaz zcizení a zatížení nemovitosti (§ 1761 OZ), dále taktéž předkupní právo (konkrétně § 2144 OZ), výhradu vlastnického práva (§ 2132 OZ a následující), výhradu zpětné koupě (§ 2135 OZ a následující), výhradu lepšího kupce (§ 2152 – § 2153 OZ) a koupě na zkoušku (§ 2150 – § 2151 OZ), které jsou upraveny v rámci kupní smlouvy.

Zvláštním institutem, který je rovněž věcným právem, je zajišťovací převod vlastnického práva k nemovité věci. V daném případě musí být zajišťovací převod práva ujednan ohledně nemovitých věcí a tím pádem musí být zapsán do katastru nemovitostí (§ 2041 OZ), přičemž v katastru bude zároveň zapsána poznámka dle ustanovení § 23 odst. 2 písm. f) KatZ o dočasné povaze tohoto věcného práva. Není-li zajištěný dluh splněn, stává se zajišťovací převod nepodmíněným. Zajišťovací převod práva je kritizován i vzhledem k faktu, že propadná zástava není zákonem dovolena, ale tento institut směřuje k totožnému následku. Dle některých autorů není důvod, proč by měly existovat dva instituty shodného ekonomického účelu, ale s odlišným rozsahem dovoleného obsahu⁶⁰.

Dle mého názoru tato kategorie nemovitých věcí nebude v praxi činit problémy, protože mimo zákonných věcných břemen a zákonného předkupního práva musí být všechna věcná práva k nemovitým věcem k získání účinnosti zapsána v evidenci katastru nemovitostí a budou tedy bez větších problémů snadno identifikovatelná.

1.5. Právo stavby

Poslední kategorií, jež je věcí nemovitou v taxativním výčtu ustanovení § 498 OZ, jsou práva, jež za nemovitou věc prohlásí zákon. „*Stanoví-li zákon, 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.*“ Tato definice byla do občanského zákoníku zavedena novelou č. 460/2016 Sb., která odstranila předchozí pochybnosti o tom, zdali se výrazem

⁶⁰ Podrobněji k tomuto viz PELIKÁN Robert: *K zajišťovacímu převodu práva v novém českém právu* (Sborník Karlovarské právnické dny 21/2013, str. 69).

„jiný právní předpis“ myslí i samotný občanský zákoník. Za nemovitou věc prohlásil občanský zákoník právo stavby. Právo stavby je jako institut upraven v 17 paragrafech (§ 1240 OZ a následující), jedná se o absolutní věcné právo. Vzhledem k tomu, že se jedná o právo absolutní, tedy působící *erga omnes*, jedná se zpravidla o povinnost blíže neurčeného okruhu osob oprávněného z věcného práva nerušit při výkonu jeho práva.

Právo stavby muselo být do občanského zákoníku znovu zavedeno jako logický krok v důsledku opětovného zavedení zásady *superficies solo cedit*. Právo stavby používal naposledy v našem právním řádu střední občanský zákoník, následující občanský zákoník 1964 tuto právní konstrukci neznal, neboť opustil základní římskou myšlenku, ze které vychází nynější právní úprava, že stavba je součástí pozemku. Z tohoto důvodu nebylo práva stavby třeba, protože každá stavba byla samostatnou věcí v právním smyslu. Kdyby nebyl v občanském zákoníku upraven institut práva stavby, jakákoli stavba zřízená na cizím pozemku by se stala jeho součástí, což by mělo pro zřizovatele stavby fatální dopad. Zásada *superficies solo cedit* by tedy fakticky zamezovala stavět na cizím pozemku, neboť by zřizovatel stavby nikdy nemohl nabýt ke stavbě vlastnické právo, protože stavba je součástí pozemku a vlastnické právo by tedy vždy příslušelo vlastníkovi pozemku. Vzhledem k tomu, že v některých případech je stále nutné umístit stavbu třeba i částečně na cizím pozemku, zavádí občanský zákoník opětovně institut práva stavby. Právo stavby fakticky prolamuje superficiální zásadu a umožňuje, aby stavebník umístil a měl stavbu na cizím pozemku bez toho, aby stavba připadla vlastníkovi pozemku.

V prvé řadě bych zde ráda zmínila historickou právní úpravu tohoto staronového právního institutu. Právo stavby nebylo výslovně upraveno v obecném zákoníku občanském. Vztahoval se na něj pouze § 298 OZO, který stanovil, že za nemovité věci se počítají i ty, které jsou spojeny s držbou nemovité věci nebo je zemské zřízení za nemovitou věc prohlásí. Samotná právní úprava práva stavby byla provedena ve speciálním zákoně č. 86/1912 ř. z., který stanovil, že pozemek může být zatížen věcným zcizitelným a děditelným právem, mít stavbu na povrchu nebo pod povrchem pozemku. Právo stavby (dříve označované jako stavební právo) se mohlo vztahovat také na části pozemku, na kterých stavba přímo nestála, ale byly prospěšné jejímu užívání. Stavební právo se nemohlo vztahovat pouze k části budovy (např. jen na patro). Stavební právo bylo omezeno i dobou trvání v rozpětí 30 – 80 let a mohlo být úplatné i bezúplatné. Stavební právo však mohlo vzniknout v souladu s § 2 zákona č. 86/1912 ř. z. pouze na veřejných pozemcích ve vlastnictví státu, země, okresu, obce nebo veřejného fondu, a zřízení stavebního právo bylo ve veřejném zájmu. Zákonem č. 86/1912 ř. z. bylo stanoveno, že

stavební právo je věc nemovitá a stavba se pokládá za její příslušenství. Stavební právo vznikalo až knihovním zápisem k tíži pozemku. Po zániku stavebního práva připadla stavba vlastníku pozemku. Zápisu stavebního práva nesměla bránit zástavní práva nebo jiné závady odporující účelu stavebního práva. Stavební právo nesmělo být vázáno na rozvazovací podmínku. Jako nemovitá věc mohlo být předmětem zástavního práva, ale pouze za podmínek § 7 zákona č. 86/1912 ř. z. Tento zákon platil až do roku 1947, kdy byl nahrazen zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

Právní úprava týkající se práva stavby obsažená přímo ve středním občanském zákoníku byla poměrně strohá a byla upravena v ustanoveních § 160 – 165 OZ 1950, podrobnosti stanovil právě zvláštní právní předpis. Právo stavby dle tohoto zákoníku vznikalo ze zákona, úředním rozhodnutím nebo smlouvou, ke které bylo navíc třeba získat přivolení národního výboru. Právo stavby mohlo být zřízeno za úplatu i bezplatně. Právo stavby bylo předmětem evidence ve veřejných knihách a zapisovalo se do pozemkové nebo železniční knihy. Ke zcizení práva stavby bylo třeba přivolení národního výboru, přičemž podrobnosti upravoval jiný právní předpis.

Zákon č. 88/1947 Sb. upravoval problematiku práva stavby obdobně předcházejícímu výše uvedenému zákonu. Právo stavby bylo opět zákonem označeno za věc nemovitou. Právo stavby opravňovalo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem stavbu a v zákoně bylo výslovně uvedeno, že je jedno, zda se jedná o stavbu již zřízenou či nikoliv. Oproti předchozí právní úpravě nebylo právo stavby omezeno dobou, na kterou může být zřízeno a odpadlo i omezení, že právo stavby může být zřízeno pouze na veřejném pozemku. Zásada, že stavba je součástí pozemku, padla o tři roky později v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku číslo 141/1950 Sb. Zákon č. 88/1947 nebyl však formálně zákonem OZ 1950 zrušen, proto de iure platí dodnes.

Občanský zákoník 1964 pojem práva stavby vůbec neznal a od roku 1964 tento institut nebyl nijak upraven i vzhledem k okolnosti, že stavby byly samostatnou věcí v právním smyslu a institut práva stavby tak nebyl potřebný. Právo stavby, které vzniklo před 1. 4. 1964 dle předchozích právních úprav, přesto trvalo a trvá i nadále.

Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku vychází nynější právní úprava ze zákona č. 88/1947 Sb., který je v důvodové zprávě hodnocen jako „velmi zdařilý“. Je však otázkou, zda je toto hodnocení objektivní, když tento zákon byl fakticky účinný pouze po krátkou dobu (10. 7. 1947 – 31. 12. 1950) a institut, který má upravovat právní poměry po dalších mnoho let do budoucna existoval jen krátkou dobu. Lze říci, že právní úprava práva

stavby je poměrně strohá vzhledem k tomu, že má pouze 17 paragrafů. Na druhou stranu stručná právní úprava není výjimkou v rámci Evropy⁶¹.

Právo stavby dle nynější právní úpravy představuje prolomení superficiální zásady, neboť představuje oprávnění jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud neexistující. Jedná se o právo věcné. Právo stavby se vztahuje vždy k celé stavbě, nikoli jen k části stavby či snad pouze k jednotlivým podlažím budovy, ačkoliv tato formulace je obsažena pouze v důvodové zprávě k občanskému zákoníku a v zákonných ustanoveních toto výslovné pravidlo chybí. Na tomto místě bych chtěla připomenout, že oprávnění zřídit stavbu na cizím pozemku lze i pomocí závazkových vztahů jako jsou nájemní smlouva, pacht, tyto instituty působí však pouze mezi stranami a jedná se o relativní práva, zatímco právo stavby působí *erga omnes* a přechází i na právní nástupce (§ 1253 OZ).

Názorné vysvětlení pojmu práva stavby lze nalézt např. zde: „*Právo stavby můžeme představit jako bublinu ve vlastnictví jedné osoby, umístěnou na pozemku druhé osoby; bublina pozemek zatěžuje. V bublině může, ale nemusí být stavba. Pokud je v bublině stavba, pak tato stavba není součástí pozemku, ale je součástí bubliny. Pokud v bublině není stavba, může ji tam vlastník bubliny zhotovit. Také může bez souhlasu vlastníka pozemku bublinu prodat, směnit, zastavit. Je-li v ní stavba, tak vždy se stavbou. Není-li v ní stavba, tak bez stavby. V obou případech se nakládá s nemovitou věcí; právo stavby je nemovitou věcí vždy. Když bublina se stavbou zanikne, stavba se stane součástí pozemku a vlastník pozemku tím získává hodnotu, kterou by měl uhradit vlastníkovi již zaniklé bubliny; ten přeci vynaložil prostředky na zhotovení stavby.*“⁶²

Ve své podstatě jde i u práva stavby o omezení vlastnického práva vlastníka pozemku jako je tomu např. u služebností. Díky právu stavby je vlastník pozemku povinen strpět nebo se něčeho zdržet ve prospěch stavebníka. Odlišností je však to, že právo stavby nepředpokládá žádný vztah mezi pozemkem, k němuž je právo stavby zřízeno, a jiným pozemkem. Vazba na osobu, jako je tomu u věcných břemen ve prospěch osoby, je

⁶¹ Rakouská právní úprava má 21 paragrafů k právu stavby – viz zákon č. 86/1912 ř. z., o právu stavby (Baurechtgesetz).

⁶² Viz SKÁLA, Milan: *Dopady nového občanského zákoníku do zdaňování nemovitých věcí v roce 2014 – I. díl* [online]. Daně a právo v praxi č. 9/2013. Publikováno 1. 9. 2013 [cit. 11. 9. 2016]. Dostupné z: http://www.ucetnikavarna.cz/archiv/dokument/doc-d42716v53790-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-do-zdanovani-nemovitych/?search_query=sk%C3%A1la&order_by=&order_dir=&type=&search_results_page=1.

vyloučena převoditelností a dědičností práva stavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o právo věcné, omezení vlastníka pozemku se bude vztahovat i na jeho právní nástupce.

Obsahem práva stavby je tedy oprávnění zřídit stavbu na cizím pozemku, ale i již existující stavbu na cizím pozemku prostě jen mít. Právo stavby může být zřízeno ke stavbě, která má na pozemku teprve vzniknout (stavba bude tedy zřízena teprve v budoucnu), ale i ke stavbě, která už na pozemku stojí. Jde-li o stavbu již existující, není rozhodné, zda se jedná o samostatnou stavbu, nebo o stavbu, která je součástí pozemku. Nic tedy nebrání tomu, aby stavba, která byla před zřízením práva stavby součástí věci (pozemku), nyní na základě tohoto práva stavby přestala být součástí pozemku a stala se součástí práva stavby. Ten, komu svědčí právo stavby, je nazýván dle klasické terminologie stavebník. Tento pojem nelze slučovat s vymezením stavebníka dle stavebního zákona⁶³, neboť tyto pojmy se nekryjí. Není vyloučena ani pluralita osob na straně stavebníka, právo stavby by pak bylo ve spoluvlastnictví dle příslušných podílů nebo ve společném jmění manželů.

Za pozitivní lze považovat skutečnost, že právní úprava umožňuje zřídit právo stavby i ve stadiu, kdy neexistuje územní rozhodnutí nebo stavební povolení na stavbu. Tato skutečnost velmi zjednodušuje transakce, ale klade však vyšší nároky na popis stavby⁶⁴.

Dokonce je i zcela irelevantní, zda dojde k zániku stavby zřízené na základě práva stavby, protože právo stavby se vztahuje i na stavbu dosud na pozemku nezřízenou. Zánik stavby tak automaticky neznamená i zánik samotného práva stavby. Zanikne-li stavba po dobu trvání práva stavby, může ji stavebník zřídit znovu. Pokud však dojde ke zničení stavby a stavebník ji znovu neobnoví, mohla by tato situace být považována za opuštění nemovité věci, která má za následek po uplynutí deseti let vyvratitelnou právní domněnku, že nemovitá věc připadá do vlastnictví státu.

Vzhledem k tomu, že právo stavby je věcí nehmotnou, nemovitou a zároveň věcným právem, které se zapisuje do evidence katastru nemovitostí, se na právo stavby vztahuje ustanovení § 631 OZ, které určuje, že právo zapsané ve veřejném seznamu se promlčí za deset let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé. Poprvé může být právo stavby vykonáno v den následující po dni, v němž bylo právo stavby zapsáno do evidence

⁶³ Ustanovení § 2 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.

⁶⁴ Viz ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN: *Právo stavby dle nového občanského zákoníku* (Bulletin advokacie 12/2014, str. 35).

katastru nemovitostí v případě smluvního práva stavby. V případě zřízení práva stavby na základě rozsudku to bude den následující po dni nabytí právní moci rozsudku soudu a v případě vydržení den následující po dni, kdy byly splněny všechny podmínky pro vydržení práva stavby. Výjimky z tohoto pravidla (tj. kdy k promlčení nedojde) jsou výslovně obsaženy v § 614 OZ, ale právo stavby mezi nimi není. Právo stavby tedy podléhá promlčení, nebude těžké určit běh promlčení lhůty u stavby dosud nezřízené, ani u práva stavby získaného na základě modernizace již postavené stavby. Horší je však situace u staveb již existujících, kde právo stavby opravňuje stavebníka stavbu na pozemku prostě jen mít. V takovém případě se někteří autoři přiklání k názoru, že se věc musí posoudit obdobně podle pravidla vztahujícího se na práva zapsaná ve veřejném seznamu, která se vykonávají pouze zřídka. V tomto případě se užije § 632 OZ, který stanoví, že oprávněná osoba v těchto případech musí mít příležitost vykonat právo alespoň třikrát, nebyla-li možnost právo třikrát vykonat, prodlužuje se lhůta promlčení, dokud nebude využita žádná ze tří příležitostí. Po promlčení práva stavby ho lze vymazat z evidence katastru nemovitostí v souladu s § 618 OZ na základě podané žádosti o výmaz práva stavby doručené na příslušný katastrální úřad. Vkladovou listinou u návrhu na výmaz práva stavby tedy bude buď potvrzení stavebníka o zániku práva stavby, případně též souhlasné prohlášení stavebníka a vlastníka pozemku zatíženého právem stavby. Dle mého názoru ustanovení § 618 OZ však může být v tomto případě problematicky proveditelné, neboť největší zájem na výmazu promlčeného práva stavby bude nejpravděpodobněji mít vlastník zatíženého pozemku, který však sám bez součinnosti stavebníka není schopen pořídit vkladovou listinu, která by k výmazu promlčeného práva v evidenci katastru nemovitostí vedla.

Pro úplnost je třeba upozornit na možnost jiného výkladu. Právo stavby se dle tohoto výkladu považuje za věc nehmotnou, která je předmětem vlastnictví. Protože vlastnictví se nepromlčuje, nepromlčuje se ani právo stavby⁶⁵.

Nevykonávání práva stavby může však mít za následek jeho opuštění, jak jsem uvedla již výše, lhůta pro promlčení i opuštění je stejná, tedy desetiletá. Pokud tedy stavebník nezačne ve lhůtě deseti let s realizací dosud neprovedené stavby, k jejímuž zřízení je oprávněn na základě práva stavby, případně právo stavby jako opuštěná nemovitá věc státu, ale případně mu zároveň jako právo promlčené. Tentýž případ je

⁶⁵ Viz ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 706.

možný u práva stavby ke stavbě již existující, pokud se oprávnění z práva stavby vztahovalo na její opravu či modernizaci a toto nebylo vykonáno. Nebylo-li právo vykonáno v promlčení lhůtě, promlčí se a dlužník není povinen plnit (§ 609 OZ). Pokud by tedy stát započal nabyté opuštěné právo stavby realizovat, může se vlastník pozemku bránit námitkou promlčení.

Ustanovení § 1242 OZ je dle mého názoru nesprávně formulováno, když uvádí, že stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí. Stavba však nemůže být součástí práva stavby, protože občanský zákoník striktně odlišuje věci hmotné a nehmotné, takže lze jen těžko uvažovat, že součástí nehmotné věci je věc hmotná, zejména když je v § 505 OZ uvedeno, že součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno (tj. fakticky tvoří jednu jedinou věc). Stavba postavená na základě práva stavby nemusí sdílet právní osud věci, se kterou má být spojena. Stavba postavená na základě práva stavby může být totiž samostatně předmětem nájmu, pachtu a může být dokonce rozdělena na jednotky. Není taktéž na škodu připomenout, že zákon č. 86/1912 ř. z., o právu stavebním považoval stavbu zřízenou na základě práva stavby za příslušenství stavebního práva, přičemž tato koncepce byla kritizována.

Možná i z těchto důvodů občanský zákoník uvádí, že stavebník má, co se stavby týče stejná práva jako její vlastník, z čehož plyne, že vlastníkem není, ale má pouze stejná práva ke stavbě. Dříve byla tato skutečnost dovozována judikaturou.⁶⁶ Stavbu zřízenou na základě práva stavby nemohl tedy oprávněný z práva stavby převádět⁶⁷, neboť nebyl jejím vlastníkem, a tudíž by převáděl více práv, než sám měl⁶⁸. Lze se tedy domnívat, že pokud občanský zákoník uvádí, že je něco součástí, nemusí tím mít vždy na mysli součást věci ve smyslu § 505 OZ. Stavba vyhovující právu stavby je samostatnou stavbou, byť není samostatně převoditelná. Že se však stavba, vyhovující právu stavby, řídí ustanoveními o nemovitých věcech je významný faktor, protože se fakticky jedná o stavbu na cizím pozemku, která je povahy dočasné, neboť zákon předpokládá, že právo stavby může být zřízeno na maximální dobu 99 let. Ovšem dočasné stavby ze zákona nejsou součástí pozemku.

⁶⁶ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2013, sp. zn. 22 Cdo 3208/2011: „Právní předchůdci žalobců nebyli vlastníky stavby, byli pouze oprávněnými ke stavbě (srov. § 6 zákona č. 86/1912 ř. z., o právu stavby), a „příslušela jim práva vlastníka“ na dobu vymezenou ve smlouvě. Právní vztah mezi vlastníkem pozemku a subjektem oprávněným ke stavbě (stavebníkem) zanikl uplynutím stanovené doby a vlastnictví stavby nabyt k 31. 12. 2006 vlastníkem pozemku.“

⁶⁷ Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 11. 6. 2003, sp. zn. III ÚS 123/2003.

⁶⁸ Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. IV. ÚS 3072/2013.

V katastru nemovitostí se však budova vyhovující právu stavby jako samostatná stavba evidovat nebude, protože v tomto veřejném rejstříku se evidují samostatné budovy, ale jen v případě, nejsou-li součástí pozemku nebo práva stavby. V katastru nemovitostí bude tedy evidováno právo stavby k určitému pozemku v příslušném katastrálním území a účel práva stavby, který může být například uveden jako rodinný dům č. p. XY.

Právo stavby lze v souladu s ustanovením § 1240 odst. 2 OZ zřídit tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého není ke stavbě zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání. Tato formulace vzbuzuje dojem, že právem stavby lze zatížit i pozemek vedlejší, který nebude ke stavbě samotné vůbec využit. Někteří autoři s tímto však nesouhlasí, neboť tvrdí, že „zákonodárce nemohl při formulaci § 1240 odst. 2 OZ mít na mysli rozšíření práva stavby na nějaký vedlejší pozemek,⁶⁹ neboť podstatou zatížení pozemku právem stavby je právě její zřízení. Navíc i zákon č. 86/1912 ř. z. věc upravoval pouze ve vztahu k dílům pozemku⁷⁰, stejně jako je tomu v případě německé právní úpravy⁷¹. S autorem si však dovolím nesouhlasit, neboť nelze předjímat, co měl zákonodárce na mysli při tvorbě určitého ustanovení, a není zároveň možné vyloučit určité možnosti pouze na základě srovnání s předcházející právní úpravou nebo úpravou zahraniční, když nevyplývají ani náznakem ze zákonného ustanovení. Ačkoliv uznávám, že zřídit právo stavby k vedlejšímu pozemku, který stavebník nemá v úmyslu ke stavbě využít, postrádá logiku. Domnívám se, že formulace § 1240 OZ by do budoucna měla být zpřesněna pouze na pozemek určený k výstavbě stavby.

Důležitým pojmem souvisejícím s právem stavby je samotný pojem stavba. Stavba v občanském zákoníku není nikde definována, ačkoliv je tento pojem používán. Obecně lze stavbu definovat jako hmotný výsledek stavební činnosti člověka, mající materiální podstatu, oddělitelný od okolí, mající samostatný hospodářský účel a vyznačující se kompaktností materiálu⁷². Navíc existuje řada případů, kdy konkrétní stavba není způsobilá být součástí práva stavby. Součástí práva stavby nemůže být např. silnice, neboť ta je samostatnou nemovitou věcí⁷³, která se nikdy nemůže stát součástí pozemku. Právo stavby lze zřídit pouze ke stavbě, která byla za předcházející právní úpravy samostatnou věcí

⁶⁹ Viz ZIMA, Petr. *Právo stavby*. Vydání první. V Praze: C. H. Beck, 2015, str. 95.

⁷⁰ Viz § 1 věta druhá zákona č. 86/1912 ř. z.

⁷¹ Viz § 1 odst. 2 ErbRG.

⁷² MELZER, Filip, Petr TĚGL a kol. *Občanský zákoník: velký komentář, svazek III*. Vydání 1. Praha: Leges, 2013, str. 262.

⁷³ Viz § 9 odst. 1 PozKom.

a podléhala zápisu do katastru nemovitostí a musí se jednat o stavbu, která by se po zániku práva stavby stala součástí pozemku. Dopravní komunikace však není stavbou evidovanou v katastru nemovitostí, dle katastrálních předpisů je pouze způsobem využití pozemku⁷⁴.

Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci. Smluvní právo stavby však fakticky vzniká až zápisem do katastru nemovitostí, neboť tento zápis má konstitutivní charakter. V případě nabytí práva stavby vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci je zápis v evidenci katastru nemovitostí pouze deklaratorní a okamžik zřízení a vzniku práva stavby splývá v jeden. Česká právní úprava nepředpokládá možnost vzniku práva stavby ve formě dědění či odkazu jako je tomu například v Belgii.

Právo stavby nemůže být zřízeno na pozemku, na němž vázne právo přičící se právu stavby. Konkrétně může jít o právo cesty, liniové stavby vedoucí po pozemku nebo služebnost, kdy se vlastník pozemku zavázal zdržet se zastavění svého pozemku (např. právo rozlivu, smluvní zákaz zatížení pozemku). Je-li pozemek určený pro právo stavby zatížen zástavním právem, lze právo stavby zřídit pouze se souhlasem zástavního věřitele, jemuž zástavní právo svědčí. Jedná se o ochranu práv zástavního věřitele před dalším zatížením pozemku, kterým by mohl být poškozen ve svých právech. Náležitosti souhlasu nejsou v zákoně nijak upraveny, proto se použijí obecná ustanovení. Vzhledem k tomu, že se jedná o nakládání s nemovitými věcmi, měl by mít souhlas písemnou podobu a úředně ověřený podpis zástavního věřitele. Vzniku práva stavby však může jiné věcné právo bránit, jen pokud vzniklo dříve. Což je významné z hlediska, že pro pořadí věcných práv k věci cizí rozhoduje okamžik podání návrhu na zápis práva dle § 982 odst. 1 OZ.

Při smluvním zřízení práva stavby se jedná o synallagmatické právní jednání smluvních stran, které zavazuje obě smluvní strany (vlastníka pozemku i stavebníka) a současně jim poskytuje i určitá oprávnění. Jedná se tedy o závazkový právní vztah. Vlastník pozemku je v tomto případě povinen předat pozemek do užívání stavebníkovi a zdržet se jeho užívání a požívání, na druhou stranu má vůči stavebníkovi oprávnění po něm požadovat realizaci stavby. Naproti tomu stavebník je oprávněn převzít pozemek do užívání a realizovat právo stavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o věc nemovitou, podléhá i právo stavby evidenci katastru nemovitostí, a to s ohledem na § 3 odst. 1 písm. f) KatZ. Smlouva na zřízení práva stavby musí být v písemné formě (§ 560 OZ) a oba podpisy musí

⁷⁴ Podrobněji k nemožnosti zřídit právo stavby k dopravní komunikaci viz rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 18. 6. 2015, sp. zn. 19 C 13/2015.

být navíc na jedné listině v souladu s § 561 odst. 2 OZ a úředně ověřeny. „*Je třeba jen dodat, že jednou listinou se nerozumí jen list (arch) papíru, ale také svazek listů (sešitých, popř. jinak dostatečně pevně spojených tak, aby nebylo snadné je od sebe oddělit).*“⁷⁵ Ve smlouvě na zřízení práva stavby musí být kromě oprávnění stavebníka mít na cizím pozemku stavbu uvedena i dočasnost práva stavby včetně ujednání o posledním dni, doby, na kterou je zřizováno. V evidenci katastru nemovitostí je pak uveden tento poslední den doby, na který je právo stavby zřízeno (§ 1244 odst. 1 OZ). Dále je možno ve smlouvě upravit ostatní fakultativní náležitosti. Nedodržení předepsané formy by mělo za následek, že právo stavby nevznikne, neboť nebude zapsáno do veřejného seznamu.

Občanský zákoník umožňuje i originární nabytí vlastnického práva k právu stavby vydržením za zákonem stanovených podmínek. K vydržení práva stavby je jako u ostatních nemovitých věcí třeba nepřerušená, řádná, poctivá a pravá držba trvající deset let, která vyžaduje k možnosti vydržení i existenci právního důvodu (titulu). K vydržení může dojít i na základě institutu mimořádného vydržení, kde stačí nepřerušená poctivá držba v trvání dvaceti let. Držitel tedy nemusí prokazovat právní důvod své držby, bude-li však držiteli prokázán nepoctivý úmysl, nelze právo stavby vydržet ani v mimořádné době. Pokud v průběhu této držby vznikne právo přičící se účelu práva stavby, nelze právo stavby vydržením nabýt.

Dalším způsobem vzniku práva stavby je rozhodnutí orgánu veřejné moci. Je však otázkou, jak bude tento postup využíván. Při zřízení práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci dochází k omezování vlastnického práva vlastníka pozemku, přičemž každé omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu (čl. 11 odst. 4 LPS). Použitelnost tohoto institutu je proto sporná, neboť aby mohlo být právo stavby zřízeno rozhodnutím orgánu veřejné moci, musela by takováto pravomoc orgánu být stanovena v nějakém právním předpise. Vzhledem k tomu, že právní předpisy řešící nejrůznější střety zájmů v území jsou většinou v platnosti a účinnosti déle než občanský zákoník, a institut práva stavby neznají a nepočítají s ním, nemá omezení vlastnického práva zřízením práva stavby zatím žádnou oporu v zákoně (příkladem může být např. zákon o vyvlastnění). Dle mého názoru by tedy zákonodárce měl zvážit novelizaci navazujících předpisů, aby institut práva stavby zřízený autoritativním rozhodnutím mohl najít i praktické využití. Jediným myslitelným případem použití bude

⁷⁵ Viz ZUKLÍNOVÁ Michaela: *Forma právních jednání - II.* [online]. Poslední verze 30. 7. 2015 [cit. 7. 4. 2017]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/k-vyklad-pravnich-jednani-ii>.

prozatím vypořádání resp. rozdělení spoluvlastnictví. Formou rozhodnutí bude v daném případě rozsudek příslušného soudu a právo stavby vznikne dnem uvedeným v rozhodnutí, případně právní mocí rozsudku.

Právo stavby lze zřídit pouze dočasně, nejdelší možná doba stanovená zákonem je 99 let. Poslední den lhůty je navíc zapisován i v evidenci katastru nemovitostí. Lze samozřejmě sjednat dobu kratší a spodní hranice není nijak zákonem omezena. Omezení práva stavby jinou dobou je dáno pouze v případě vydržení, kdy je zákonem dána doba 40 let, kterou lze však na základě rozhodnutí soudu pro spravedlivé důvody prodloužit nebo zkrátit (§ 1244 odst. 2 OZ).

Protože právo stavby může být zřízeno pouze jako dočasné, je dobře, že zákonodárce modifikoval právní poměry z práva stavby. Dočasnou stavbou se dle občanského zákoníku totiž rozumí stavba zřízená na cizím pozemku na základě práva, jež je časově omezeno. Obecně pak platí, že stavebník je po uplynutí doby, po kterou byl oprávněn pozemek dočasně užívat, povinen stavbu na tomto pozemku odstranit⁷⁶, protože po uplynutí sjednané doby již neoprávněně zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku.⁷⁷

Právní úprava práva stavby tyto skutečnosti však modifikuje ustanovením, že po zániku práva stavby je vlastník pozemku povinen dát stavebníkovi za stavbu náhradu (§ 1255 OZ). Náhrada hodnoty činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby (taktéž § 1255 OZ). Hodnota stavby je její cena, která se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno smluvně nebo stanoveno zákonem (§ 492 odst. 1 OZ). Právo stavebníka na náhradu za stavbu při zániku práva stavby se snaží vyvážit zájmy vlastníka pozemku, kterému se tímto pozemek zhodnotil a který navíc mohl mít sjednaný za právo stavby stavební plat, a zájem na určité kompenzaci pro stavebníka, který zánikem práva stavby o stavbu přijde. Právní úprava ohledně náhrady za stavbu je dispozitivní, proto ji smluvní strany mohou svou dohodou změnit.

Zákon tedy předpokládá, že stavba zřízená na základě práva stavby může existovat nadále i po uplynutí práva stavby. Po zániku práva stavby případně stavba vlastníkovi pozemku. Jde-li o stavbu, jež může být součástí pozemku, stane se jí v důsledku elasticity

⁷⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdon 240/97, uveřejněný pod číslem 72/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

⁷⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001.

vlastnického práva. Pokud stavba součástí pozemku být nemůže, stane se samostatnou stavbou.

Trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby (§ 1245 OZ), zpravidla se bude jednat o zástavní věřitele. Při zkrácení doby práva stavby není nutnost souhlasu těchto osob zákonem nijak upravena a z logiky věci asi nebude souhlas vyžadován, protože zrušení práva stavby pro osoby, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby, bude výhodnější.

Je otázkou, zda lze prodloužit dobu trvání práva stavby přes 99 let. Odborná literatura se kloní spíše k názoru, že to možné není⁷⁸ a dobu práva stavby lze tedy prodlužovat pouze v případě, že byla původně sjednána na méně než 99 let. Někteří autoři tento názor však nesdílí a argumentují, že v zákoně nikde není stanoveno, že nelze uzavřít mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku smlouvu na právo stavby opětovně, proto ani není možné nutit strany sjednávat stejnou smlouvu znovu, když mohou zvolit jiný způsob úpravy⁷⁹. Dle mého názoru může být právo stavby sjednáno pouze na dobu maximálně 99 let a přes tuto hranici by nemělo být prodloužováno. Na druhou stranu lze jistě přisvědčit názoru, že smlouvu na právo stavby lze uzavřít opakovaně a obejít tímto maximální dobu trvání. Dále si dovoluji podotknout, že německá právní úprava maximální dobu trvání práva stavby nemá a je otázkou, zda je takovéto omezení z pohledu ekonomické a hospodářské logiky vhodné.

Doba trvání práva stavby musí být jasně patrná ze smlouvy, už vzhledem k faktu, že poslední den doby, na něž je právo zřízeno, je evidován v katastru nemovitostí. Nelze-li tedy ze smlouvy tento den zjistit, nemůže být právo stavby zapsáno do katastru nemovitostí, a proto ani nevznikne. Nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nelze jeho trvání prodloužit ani dohodou stran. O prodloužení může rozhodnout pouze soud.

Právo stavby nemůže být omezeno rozvazovací podmínkou (§ 1246 OZ). Dle důvodové zprávy by v případě přípuštění rozvazovací podmínky bylo právo stavby nejisté, problém by mohl nastat zejména pro zástavní věřitele, protože právo stavby jako nemovitá věc může být předmětem zástavního práva, pokud však zanikne právo stavby, dochází

⁷⁸ Viz ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III, (§ 976 až 1474)*, Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 695.

⁷⁹ Podrobněji k tomuto viz NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: vlastnictví a věcná práva*. Vydání 1. Praha: Grada Publishing, 2014, str. 106.

k zániku i zástavního práva, které na něm vázlo. Pokud si strany i přesto rozvazovací podmínku sjednají, nepřihlíží se k ní.

O odkládací podmínce zákon v souvislosti s právem stavby nic neříká, což znamená, že není vyloučena, ale obecně odkládací podmínky musí být splněny nejpozději k okamžiku podání návrhu na vklad na příslušné katastrální pracoviště, jinak nelze požadovaný vklad provést. Je-li sporné, o jakou podmínku se jedná, má se za to, že jde o podmínku odkládací (§ 548 odst. 3 OZ).

Právo stavby lze ve smlouvě sjednat jako úplatné i bezúplatné. Bylo-li zřízeno právo stavby jako úplatné a byla-li tato úplata sjednána jako stavební plat ve formě opakující se dávky nebo splatné jednorázově, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno (§ 1247 OZ). Reálné břemeno lze zapsat do katastru nemovitostí. Výše stavebního platu musí být vyjádřena již ve smlouvě o zřízení práva stavby, ale není vyloučeno, aby jednotlivé dávky byly různě vysoké. Zákon vyžaduje, aby výše stavebního platu byla nadána určitou jistotou, a proto nemůže podléhat vnějším výkyvům jako je např. odvozovat výši stavebního platu dle aktuální ceny nemovitostí. Závazek platit stavební plat může být zajištěn i zástavním právem váznoucím na právu stavby. Vzhledem k tomu, že právní úprava občanského zákoníku nepřevzala § 4 zákona č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, kdy pro neplacení stavebního platu mohlo být za určitých podmínek právo stavby zrušeno, bude se v daném případě postupovat dle obecných ustanovení o prodlení dlužníka s plněním peněžitého dluhu (§ 1968 a následující). Do budoucna může být možná problémem, že stávající právní úprava neobsahuje žádné ustanovení, jakým způsobem lze stavební plat měnit. Nárok na úhradu stavebního platu se promlčuje v obecné promlčecí lhůtě. Bude-li stavební plat zapsán jako věcné břemeno, promlčuje se v souladu s § 633 odst. 2 OZ právo na jednotlivá plnění z reálného břemene jako pohledávka.

Ačkoli právo stavby náleží stavebníkovi po dobu sjednanou ve smlouvě (případně určenou rozhodnutím orgánu veřejné moci, či na základě vydržení), nelze stavebníka nutit, aby byl jeho vlastníkem, když nechce. Občanský zákoník tak upravuje i právní institut zřeknutí se práva stavby. Zřekne-li se stavebník práva stavby, má vlastník pozemku právo převést právo stavby na sebe nebo někoho jiného (§ 1248 OZ). Zřeknutí se práva stavby není vázáno na splnění nějakých zákonných podmínek, proto bude pouze na vůli stavebníka, zda ho využije či nikoli. Zřeknutí se není jednostranné právní jednání stavebníka, jak by se mohlo zdát, ale musí se jednat o dvoustranou smlouvu mezi stavebníkem a vlastníkem zatíženého pozemku. Vzhledem k uvedenému lze tedy usuzovat, že stavebník se nemůže za trvání práva stavby z něj jednostranně vyvázat. Zřeknutí se

práva stavby a případné následné převedení práva stavby na vlastníka zatíženého pozemku není důvod pro zánik práva stavby, neboť se jen mění jeho subjekt a vlastník jím může i nadále disponovat. V důsledku zřeknutí se práva stavby bude v evidenci katastru nemovitostí pouze provedena změna v osobě oprávněné z práva stavby. Z tohoto důvodu musí mít zřeknutí se práva stavby písemnou formu a další náležitosti dané zákonem, aby mohl být vklad takovéto změny osoby promítnut do evidence katastru nemovitostí.

Právo stavby je samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu, proto ho lze také převést i zatížit (§ 1252 odst. 1 OZ). V případě, že má právo stavby zaniknout dříve, než bylo původně sjednáno, tj. před dnem zapsaným v evidenci katastru nemovitostí, a toto právo stavby je zároveň zatíženo věcným právem zapsaným v katastru nemovitostí (nejčastěji zástavním právem), není zánik práva stavby před jeho uplynutím možný bez souhlasu oprávněného z tohoto dalšího věcného práva (zástavního věřitele). Jedná se opět o formu ochrany oprávněných z věcných práv vázoucích na právo stavby, neboť zánikem práva stavby zanikají i věcná práva na něm vázoucí.

Pokud nebude souhlas oprávněného z věcného práva k zániku práva stavby vydán, mohou právní následky výmazu práva stavby vůči oprávněnému z věcného práva nastat až zánikem tohoto věcného práva. Zde může nastat problém s praktickou realizací tohoto ustanovení. Neboť jak by mohlo v evidenci katastru nemovitostí zůstat evidováno věcné právo (např. zástavní) k nemovité věci, která již zanikla a byla tudíž vymazána (právo stavby)? Pokud dojde k výmazu obou (tj. zástavního práva i práva stavby), jak bude zajištěno vůči třetím osobám, že se tyto dozví, že věcné právo (zástava) dosud nezaniklo? Nebo věcné právo bude „automaticky“ zatěžovat pozemek, jehož součástí se stala stavba zřízená původně na základě práva stavby, ale bez opory v zákoně? Na zodpovězení těchto otázek si zřejmě budeme muset počkat na příslušnou soudní judikaturu k tomuto tématu. V německé právní úpravě je tato situace řešena přímo v zákoně tak, že zanikne-li právo stavby, stávají se součástí práva stavby součástmi pozemku (§ 12 odst. 3 ErbbRG). Právní úprava v občanském zákoníku v ustanovení § 1249 OZ není kompatibilní s právní úpravou katastru nemovitostí a do budoucna by měl být tento rozpor odstraněn.

Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku je sice možnost sjednat si za právo stavby stavební plat, přesto za hlavní přínos je považováno zhodnocení pozemku o stavbu, která vlastníkovu pozemku případně po uplynutí sjednané doby práva stavby. Proto zákonodárce upravuje možnost smluvně si upravit další fakultativní náležitosti smlouvy na ochranu vlastníka pozemku.

Na základě smluvní dohody může být mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku sjednáno, že na pozemku, kde se dosud žádná stavba nenachází, musí být stavba zřízena do určité doby (§ 1251 odst. 1 OZ). Zákonná úprava však neřeší situaci, jestliže tato podmínka nebude smluvně sjednána, ani případ, kdy doba zřízení stavby sice sjednána bude, ale stavebník ji nedodrží. V obou případech bude zřejmě nutné postupovat dle obecných ustanovení o nesplnění závazku. Vzhledem k tomu, že se nejedná o podstatnou náležitost smlouvy, absence tohoto ustanovení neznamená, že by smlouva o právu stavby byla neplatná. Dle některých autorů by povinnost postavit stavbu do určitého data zavazovala i případné právní nástupce stavebníka, pokud by byla zapsána ve veřejném seznamu⁸⁰, ale domnívám se, že není zcela jisté, zda by katastrální úřad zápis podobného ujednání provedl do veřejného seznamu.

Není-li ve smlouvě stanoveno něco jiného, je stavebník povinen udržovat stavbu v dobrém stavu. Jedná se o korespondující ustanovení § 1255 OZ, kdy výše náhrady při zániku práva stavby je stanovena hodnotou stavby. Cílem ustanovení § 1251 odst. 2 OZ je tedy motivovat stavebníka, aby nedocházelo k znehodnocování stavby. Smluvně lze sjednat i povinnost stavbu zřízenou na základě práva stavby pojistit.

Smluvně si lze rovněž vyhradit souhlas s faktickým nebo právním jednáním stavebníka. I zde však platí, že vlastník pozemku nemůže souhlas odepřít, pokud jednání stavebníka není na jeho újmu.

Vzhledem k tomu, že lze právo stavby zatížit, může si vlastník pozemku ve smlouvě vymínit, že právo stavby lze zatížit pouze s jeho souhlasem. Tato výhrada se zapisuje do evidence katastru nemovitostí. Vlastník pozemku si však nemůže vyhradit souhlas s převodem práva stavby na jinou osobu.

Právo stavby je taktéž zcizitelné a přechází i na dědice či jiného právního nástupce. Převoditelnost práva stavby je jedním z jeho pojmových znaků. Právo stavby lze převést bez současného převodu pozemku, na němž vázne, což ho odlišuje např. od pozemkových služebností.

Po dobu trvání práva stavby má stavebník předkupní právo k pozemku a naopak vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby, pokud si však strany ve smlouvě neujednají odlišný režim (§ 1254 OZ). Předkupní právo tedy zakládá obou smluvním stranám povinnost nabídnout věc druhé smluvní straně, pokud ji chtěl prodat třetí osobě.

⁸⁰ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. Vydání první. V Praze: C. H. Beck, 2015, str. 161.

Odchylka od zákonného režimu musí být poznámkou zapsána do katastru nemovitostí, jedná se konkrétně o poznámku zapisovanou dle § 23 odst. 1 písm. v) KatZ. Podkladem pro tento zápis bude smlouva, na jejímž základě se smluvní strany na odchylce dohodly, přičemž se většinou bude jednat o smlouvu, na jejímž základě bude právo stavby zřizováno.

Je zajímavé, že v rámci práva stavby není řešena otázka odstoupení od smlouvy, protože zahraniční právní úpravy k použitelnosti odstoupení od smlouvy o právu stavby přistupují různě. Německá a rakouská právní úprava ji spíše odmítá (podrobněji viz kapitola 1.7), ve Francii možnost odstoupení závisí na konkrétních okolnostech. Vzhledem k tomu, že možnost odstoupení není v rámci práva stavby nijak řešena, bude se postupovat dle obecných ustanovení § 2001 OZ a následujících.

Může samozřejmě nastat situace, že stavebník nebude jediný, kdo užívá stavbu zřízenou na základě práva stavby, ale ke stavbě mohou rovněž existovat práva nájmu či pachtu třetích osob, pak je třeba upravit i jejich právní vztahy. Vzhledem k tomu, že ohledně skončení práva stavby není v zákoně obsažena žádná speciální právní úprava, bude se opět postupovat podle právní úpravy obecné a obdobně se použije § 2221 odst. 1 OZ⁸¹ o změně vlastnického práva.

Do budoucna dle mého názoru může být problémem strohost současných smluv o právu stavby. Dle dostupných informací se v zahraničí jedná o poměrně obsáhlé smlouvy, ale ve své praxi jsem se setkala se smlouvami nejčastěji v rozsahu dvou A4 obsahující pouze zákonem stanovené základní náležitosti. Nemyslím si tedy, že účastníci dostatečně zohledňují situace, které mohou v budoucnu nastat, což je dle mého názoru chyba, zvláště když právo stavby může být zřízeno na 99 let a je pravděpodobné, že při jeho zániku budou na stranách účastníků již právní nástupci těch, kteří smlouvu původně uzavřeli. S přihlédnutím k tomu, že rovněž zákonná úprava souvisejících institutů (jako je povinnost znovuoobnovení stavby, udržování stavby, pojištění) je ponechána pouze na dohodě stran.

Jako zásadní a ryze praktický problém vidím i časovou omezenost práva stavby na 99 let. Domnívám se, že bychom se měli spíše přiklonit k časově neomezenému právu stavby, které by lépe naplňovalo ekonomický smysl staveb. Pouze výjimečně je stavba zřizována na časově přesně omezenou dobu, neboť to odporuje jejímu účelu uspokojování

⁸¹ „Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.“

základních lidských potřeb, ať se již jedná o bydlení nebo o hospodářské využití stavby. Za současné právní úpravy se stavebník po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, dostává do nerovnoprávného postavení vůči vlastníku pozemku a nemůže tuto situaci nijak ovlivnit. Dále si dovoluji podotknout, že ani německá právní úprava nezná maximální délku trvání práva stavby.

Ve své praxi jsem se setkala rovněž s rozdílnými názory při prodlužování práva stavby. Jedná se o případ, kdy pozemek byl zatížen zástavním právem, následně bylo k tomuto pozemku zřízeno právo stavby na 3 roky se souhlasem zástavního věřitele. Je nutné při prodloužení práva stavby znovu vyžadovat souhlas zástavního věřitele? Dle názoru některých mých kolegů nikoli, protože zákon v § 1245 OZ vyžaduje při prodloužení souhlas osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Dle mého názoru však tento přístup není zcela správný, protože souhlas zástavního věřitele byl dán s právem stavby pouze na 3 roky. Kdyby již na začátku zástavní věřitel věděl, že právo stavby bude na 99 let, nemusel souhlas udělit, mohlo by tak docházet k obcházení práv zástavních věřitelů. Prodloužení práva stavby bez souhlasu by byl dle mého názoru zásah do práv zástavního věřitele bez toho, aby se k tomu mohl nějakým způsobem vyjádřit. Bohužel ze znění zákona není vůbec zřejmé, který z těchto názorů je správný, a budeme si tedy muset nejspíše počkat na soudní judikaturu k této otázce.

1.6. Další nemovité věci, které nejsou součástí pozemku

Dle věty druhé § 498 odst. 1 OZ jsou věci nemovitou i věci, o nichž to prohlásí zákon, stanoví-li, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty. Jedná se zejména o věci, kterým zpravidla jiný právní předpis než občanský zákoník propůjčuje charakteristiku nemovité věci. Zpravidla se bude jednat o veřejnoprávní předpisy a tyto nemovité věci nebudou předmětem evidence katastru nemovitostí. V této souvislosti je však třeba mít na paměti výkladové stanovisko, dle kterého *„se toto ustanovení vztahuje pouze na ty případy, kdy je smyslem a účelem zvláštního právního předpisu vyloučit určitou věc z režimu součástí pozemku s cílem zasáhnout do věcněprávních vztahů k této věci, nikoli pouze s cílem určení subjektu zvláštních práv a povinností (např. povinnost udržovat ji v určitém stavu). Jestliže zvláštní zákon upravuje vztahy k určitému objektu (předmětu), pak tato skutečnost z něj nečiní*

*samostatnou věc v soukromoprávním smyslu, tj. ustanovení tohoto zvláštního zákona nemá účinky uvedené v § 498 a k oddělení vlastnictví nedochází.*⁸²

Jedním z příkladů, kdy jiný zákon než občanský zákoník stanoví, co je nemovitou věcí, je zákon o ochraně přírody a krajiny, a to konkrétně § 61 odst. 3 OchrPřKr, který stanoví: „*Jeskyně nejsou součástí pozemku*“ a nejsou předmětem vlastnictví. Definice jeskyně je obsažena § 10 odst. 1 OchrPřKr, jde o podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich.

Úprava nemovité věci je taktéž obsažena § 3 vodního zákona, který uvádí, že: „*Povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují; práva k těmto vodám upravuje tento zákon*“ a tento fakt byl již ze předchozí právní úpravy zohledněn i judikaturou⁸³. Opět se tedy jedná o nemovitou věc ale zároveň o věc *res extra commercium* jako u jeskyní, protože vody nejsou předmětem vlastnictví.

Existují však i případy, kdy jiný právní předpis nestanoví, že něco, co je předmětem jeho právní úpravy, není součástí pozemku. Přesto z jeho ustanovení jasně vyplývá, že určitá věc není součástí pozemku. Konkrétně se jedná o § 7 horního zákona, který určuje, že: „*Ložisko nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku.*“ Z tohoto ustanovení tak jednoznačně plyne, že ložiska vyhrazeného nerostu součástí pozemku nejsou. Horní zákon totiž v § 3 odst. 1 v taxativním výčtu stanoví, které nerosty jsou vyhrazené, a tyto jsou v souladu s § 5 odst. 2 vždy ve vlastnictví státu. Tato situace byla judikaturou řešena v souvislosti s otázkou, zda lom je samostatným objektem právních vztahů. Judikaturou bylo stanoveno, že: „*lom je místem, v němž dochází k dobývání ložiska nerostů. Není tedy samostatným objektem právních vztahů, ale je součástí ložiska vyhrazených nerostů, anebo v případě, že jde o dobývání nevyhrazených nerostů, součástí pozemku, v němž se nevyhrazené nerosty nacházejí.*“⁸⁴

Dalším příkladem, kdy určitá věc není součástí pozemku ani předmětem vlastnictví, jsou léčivé přírodní zdroje a zdroj přírodní minerální vody (viz § 4 odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon),

⁸² Viz *Výkladové stanovisko ke vztahu zvláštního právního předpisu a vymezení samostatné nemovité věci podle věty druhé ustanovení § 498 odst. 1* (Výkladová stanoviska KANCL 1/2014).

⁸³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1244/2007.

⁸⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 33 Cdon 265/1996.

Některá literatura poukazuje v souvislosti s nemovitými věcmi ještě na jednu kategorii nemovitých věcí, která nespadá do žádné z předcházejících, a není v § 498 odst. 1 výslovně uvedena – jedná se o jinou (zvláštní) součást objektivní reality, kterou za nemovitou věc označuje zákon⁸⁵ – v tomto případě sám občanský zákoník. Tímto mají autoři na mysli jednotku, protože v ustanovení § 1159 věta druhá OZ je výslovně uvedeno, že jednotka je věcí nemovitou. Jednotka je zároveň v § 1159 OZ charakterizována jako soubor majetkových práv – výhradního vlastnictví k určité prostorově oddělené části domu a podílového spoluvlastnictví na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jiní autoři řadí jednotku výslovně pod kategorii nemovitých věcí, které za nemovité věci prohlásil zákon.⁸⁶ Ohledně jednotek je třeba ještě připomenout zákonné ustanovení § 3063 OZ, dle kterého se právní úprava jednotek nebude vztahovat na bytové jednotky vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů. Pro ně bude platit i nadále právní úprava původní, která byla účinností občanského zákoníku zrušena. Jednotky pak následně dělíme na bytové a nebytové. Byt je vymezen v § 2236 odst. 1 OZ, kde definice klade důraz na faktický stav. Není tedy podstatné, jak byla jednotka zkolaudována, ale rozhodující je určení, že se jedná o soubor místností k bydlení. Tímto je například dána dle mého názoru nezávislost uplatňování soukromého práva na právu veřejném, jak je deklarováno v § 1 odst. 1 OZ. Z tohoto faktu plyne, že veškerá judikatura, jež vymezení bytu pro účely nájmu odvozovala od obsahu kolaudačního rozhodnutí, je překonána a pro další praxi již nepoužitelná.

Správné vymezení bytové jednotky ve vkladové listině v souladu s § 8 písm. e) katastrálního zákona bude závislé na několika faktorech. Nejprve je třeba určit, zda jde o bytovou jednotku dle zákona o vlastnictví bytů nebo jednotku dle občanského zákoníku. Jedná-li se o jednotku dle občanského zákoníku, která je vymezena v budově, která není součástí pozemku ani práva stavby, označuje se taková jednotka označením budovy, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním (byt, garáž, atd.). Je-li jednotka v budově, která je součástí pozemku nebo práva stavby, označuje se označením pozemku (případně práva stavby), dále rovněž číslem jednotky a jejím pojmenováním.

⁸⁵ Viz DVORÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, str. 381.

⁸⁶ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: vlastnictví a věcná práva*. Vydání 1. Praha: Grada Publishing, 2014, str. 15.

V evidenci katastru nemovitostí nadále zůstávají předmětem evidence v souladu s ustanovením § 8 písm. f) KatZ rozestavěné jednotky, ačkoli rozestavěné budovy se již neevidují, neboť i občanský zákoník připouští, že jednotka může být v budově, která není dostavěná⁸⁷. Rozestavěná jednotka se ve vkladových listinách musí označit označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku nebo práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, dále pak číslem jednotky a vyznačením, že se jedná o rozestavěnou jednotku.

Nemovitými věcmi jsou také pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, věcná práva k pozemkům a uvedeným podzemním stavbám a vedle toho i další hmotné věci, které nelze bez porušení jejich podstaty přemístit z jednoho místa na druhé. Kromě toho musí být splněna i další podmínka, a to, že zákon stanoví, že věc není součástí pozemku.

Občanský zákoník upravuje v § 506 odst. 1 OZ, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na povrchu s výjimkou staveb dočasných. Pojem dočasné stavby není v občanském zákoníku pregnantně formulován, definici dočasné stavby lze ale nalézt v § 2 odst. 3 StavZ, kde je stanoveno, že dočasnou stavbou se rozumí stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Tuto definice však nelze použít pro účely občanskoprávní, protože „stavba provedená vlastníkem na jeho pozemku, u níž stavební úřad předem omezil dobu jejího trvání, může být v režimu § 506 OZ stavbou trvalou (nejde totiž o to, zda stavba může nebo nemůže zůstat na pozemku dle rozhodnutí stavebního úřadu trvale, nýbrž o to, zda je či není součástí pozemku, a tedy o to, zda je či není samostatnou věcí, popř. komu vlastnický náleží).“⁸⁸

V občanskoprávním smyslu se za dočasnou stavbu považuje stavba zřízená na pozemku, který může zřizovatel stavby užívat pouze dočasně⁸⁹. Pokud někdo zřídí stavbu na pozemku, který smí užívat pouze dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (případně po jiném způsobu zániku práva užívání) právo mít dále na tomto pozemku stavbu, a tím, že tato na pozemku nadále zůstává, neoprávněně zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku. Ten se podle dosavadní judikatury proto může domáhat odstranění takovéto

⁸⁷ Viz ustanovení § 1163 OZ, které stanoví, že „jednotka vznikne výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.“

⁸⁸ Viz TĚGL Petr, MELZER Filip: *Superedifikáty a nový občanský zákoník* (Právní rozhledy 4/2014, str. 132).

⁸⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 10. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000.

dočasné stavby⁹⁰. Judikatura totiž pochopitelně řeší pouze ty případy, kdy dočasnou stavbu zřídila osoba odlišná od vlastníka pozemku.

Novela občanského zákoníku č. 460/2016 Sb. odstranila rozporné ustanovení ohledně staveb dočasných, které nelze přenést. Při úzce jazykovém výkladu původního znění § 498 odst. 1 OZ mohlo totiž docházet k situacím, kdy stejná stavba by jednou byla věcí movitou a podruhé nemovitou. Byla-li stavba postavena na cizím pozemku na základě práva stavby, byla věcí nemovitou, protože je jím samotné právo stavby, ale byla-li stejná stavba postavena na cizím pozemku na základě jiného oprávnění, jednalo by se o stavbu movitou⁹¹. Na charakteristice dočasných staveb však neexistovala shoda, neboť jiný komentář uvádí: „*Za stavby movité je také třeba považovat stavby dočasné, neboť tyto nejsou součástí pozemku, a není je možné podřadit ani pod definici obsaženou v § 498 odst. 1 OZ. Obdobný závěr platí i pro liniové stavby.*“⁹² Tento úzce jazykový výklad zákona rozporují některé komentáře s odůvodněním, že „*toto omezení bylo ve zřejmém rozporu se smyslem úpravy nemovitých věcí v OZ, ale i v KatZ. Znamenalo by to, že dočasné stavby, které podle předchozí právní úpravy nebyly součástí pozemku, a o kterých sám OZ v přechodných ustanoveních stanoví, že nadále zůstanou samostatnou věcí (§ 3055, 3060 OZ),*“⁹³ by se staly věcí movitou se všemi důsledky z toho plynoucími. Dle Tégl⁹⁴ je dočasná stavba na vlastním pozemku jako superedifikát nepřipustná a jednalo by se o součást pozemku. Novela č. 460/2016 však úzce jazykové pojetí ustanovení § 498 odst. 1 OZ vyloučila, když slova jiný právní předpis nahradila slovem zákon, a tím vlastně řekla, že i sám občanský zákoník může stanovit, že se jedná o věc nemovitou, čímž byly odstraněny názorové rozdíly uvedené výše.

⁹⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdon 240/97, uveřejněný pod číslem 72/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek a dále taktéž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 10. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000.

⁹¹ Podrobněji viz KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Vydání první. V Praze: C. H. Beck, 2015, str. 132 a následující.

⁹² Viz LAVICKÝ, Petr, Jakub HANDRLICA a kolektiv. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – § 654): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014, str. 1767.

⁹³ MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: velký komentář, svazek III*. Vydání 1. Praha: Leges, 2014, str. 330.

⁹⁴ MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: velký komentář, svazek III*. Vydání 1. Praha: Leges, 2014, str. 331.

1.7. Nemovité věci dle německé právní úpravy

Právní úprava nemovitých věcí je ve Spolkové republice Německo upravena v občanském zákoníku, konkrétně v první knize druhého oddílu, v ustanovení § 90 a následujících BGB. Za věc se ve smyslu německého občanského zákoníku považuje pouze hmotný předmět. Vymezení pojmu věci je tedy užší než v naší právní úpravě. Jedná se tedy o smysly vnímatelnou část přírody, která je ohraničena. Shodně jako v naší právní úpravě zvířata nejsou věci, přesto se na ně užití ustanovení týkající se právní úpravy věcí, není-li stanoveno jinak. V ustanoveních § 91 a § 92 BGB je obsažena charakteristika věcí zastupitelných a spotřebitelných.

Německý občanský zákoník dále rozlišuje věci na movité a pozemky (nemovité věci). Ani jeden z pojmů není v německém občanském zákoníku výslovně definován. Pojem pozemek není možné chápat v obecném smyslu, ale jedná se spíše o právně technický pojem, jehož význam je třeba určovat na základě obsahu pozemkové knihy⁹⁵. Pozemkem se rozumí část zemského povrchu, jehož hranice je uměle stanovena a tato část je jako pozemek vedena v pozemkové knize. Všechny ostatní hmotné předměty jsou věci movitou, pokud se však tato movitá věc nestala součástí pozemku.

Pozemky jsou evidovány v pozemkových knihách, což je veřejný rejstřík, v němž jsou evidovány věcněprávní vztahy k pozemkům. Do pozemkových knih se zapisují vlastnické vztahy, věcněprávní omezení týkající se pozemku, určitá dispoziční omezení (např. poznámka o insolvenční) a relativní zákazy prodeje.

Každý pozemek má svůj list vlastnictví v pozemkové knize. Zajímavostí je, že např. pozemky ve vlastnictví státu, obce či církve dostávají list vlastnictví pouze na žádost vlastníka (§ 3 odst. 2 GBO). Má-li jeden vlastník více pozemků v obvodu jednoho pozemkového úřadu, mohou být všechny pozemky uvedeny na jednom listu vlastnictví. Každý list vlastnictví se skládá z nadpisu, kmenového listu a tří oddělení. V nadpisu je obsažen název okresního soudu, pozemkový okres, číslo svazku a číslo listu vlastnictví (§ 5 GBO). V kmenovém listu jsou popsány pozemky tak, aby je nebylo možné zaměnit. Pozemky jsou vedeny v úředním seznamu pozemkových knih s uvedením jejich výměry. V prvním oddělení listu vlastnictví je zapsán vlastník pozemků a jeho nabývací tituly. V druhém oddělení listu vlastnictví jsou uvedeny zatížení pozemku s výjimkou zástavních

⁹⁵ Viz BAUR Fritz a BAUR F. Jürgen. *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15. neubearb. Aufl. München: Beck, 1989, str. 10.

práv, která jsou zaznamenávána v třetím oddíle spolu s poznámkami spornosti a předběžnými zápisy vztahujícími se k zástavnímu právu.

Obdobně jako náš občanský zákoník i německý občanský zákoník ve svém § 93 BGB obecně stanoví, že součástí věci je vše, co od věci nemůže být odděleno, aniž by se tím věc zničila, nebo došlo ke změně její podstaty. K součastem pozemku tedy patří s pozemkem pevně spojené věci, zejména budovy, dokud jsou spojeny se zemí a dále taktéž plody rostlin rostoucích na pozemku. U plodů ze stromů a keřů tvoří výjimku § 911 BGB, kdy plody, které přepadnou na vedlejší pozemek, jsou plody sousedního pozemku, nejedná-li se o veřejný pozemek. Německý občanský zákoník upravuje i hranice pozemků s tím, že nachází-li se mezi dvěma pozemky plot, zeď, mez nebo jiný hraniční prvek⁹⁶ a slouží-li tento oběma pozemkům, je v zákoně zakotvena domněnka, že vlastníci pozemků jsou oprávněni takovýto prvek užívat společně. Ze společného užívání pak vyplývá i společné nesení nákladů na údržbu či opravu takového hraničního prvku a povinnost neomezovat v užívání souseda. Toto neplatí pouze v případě, že z vnějších okolností je zřejmé, že tento prvek patří pouze k jednomu z pozemků. Obdobná situace platí ohledně stromů na hranicích pozemků, dokonce i plody z "hraničního" stromu (posuzováno dle kmene) patří vlastníkům sousedních pozemků rovným dílem.

Naopak ustanovení § 94 odst. 2 BGB obsahuje pravidlo, že všechny věci použité k realizaci stavby jsou součástí budovy, ale protože stavba je ve většině případů součástí pozemku, budou v takovém případě tyto použité věci rovněž součástí pozemku. Práva, která jsou spojena neoddělitelně s vlastnictvím pozemku, jsou rovněž součástí pozemku. Z logiky věci i stavba postavená na cizím pozemku bude ve vlastnictví vlastníka pozemku, neboť bude jeho součástí. Tato skutečnost je potvrzena v ustanovení § 946 BGB⁹⁷.

Vlastnické právo k pozemku se vztahuje na i prostor pod a nad povrchem, ale dle ustanovení § 905 věta druhá BGB vlastník pozemku nemůže ostatním zakázat působení ve výšce/hloubce, ve které již na tom nemůže mít zájem. Dále je třeba připomenout, že do této obecné právní regulace mohou zasahovat ještě speciální zákony jako např. § 1 odst. 1 LuftVG, dle kterého je užívání vzdušného prostoru volné a vlastník pozemku tedy nemůže přelety nad jeho pozemkem zakázat.

⁹⁶ Ustanovení § 921 BGB uvádí ještě: meziprostor mezi sousedními pozemky, příkop, živý plot či houštinu, stráž či mez.

⁹⁷ Viz § 946 BGB: „Spojí-li se movitá věc s pozemkem takovým způsobem, že se stane podstatnou součástí věci, tak se vlastnictví pozemku rozšíří i na tuto věc.“

Naopak za součást pozemku nelze považovat věci, které jsou s pozemkem spojeny pouze dočasně. Takovéto věci zůstávají věcmi movitými a jejich právní úprava se řídí ustanovením § 929 BGB a následujícími.

I německá právní úprava obsahuje několik výjimek jako naše právní úprava, kdy některé věci nejsou součástí pozemku, přestože se na něm nacházejí. Jedná se např. o nevyhrazené nerosty, na které dle se ustanovení § 3 odst. 2 BBergG vlastnické právo pozemku nerozšiřuje. Vyhrazené horniny jsou vyjmenovány v § 3 odst. 3 BBergG. Obdobná situace je u vlastnictví podzemní vody, která rovněž není součástí pozemku. Využití podzemní vody se řídí vodním zákonem pro domácnosti (Wasserhaushaltgesetz) a zákony jednotlivých spolkových zemí.

Příslušenstvím věci může být pouze věc movitá určená hospodářským účelem k trvalému užívání spolu s věcí hlavní. Je-li věc movitá přechodně oddělena od věci hlavní, nevede tato skutečnost k tomu, že by zaniklo příslušenství k věci hlavní. Naopak užívá-li se nějaká věc pouze přechodně ke stejnému hospodářskému účelu, nelze mluvit o příslušenství. Německý občanský zákoník ve svém ustanovení § 98 BGB uvádí příklady, kdy je určitá věc určena hospodářským účelem k užívání s věcí hlavní v případě živnostenského a zemědělského inventáře. Např. k mlýnu, pivovaru atd. patří jako příslušenství i stroje a náčiní užívané dlouhodobě při provozu takovýchto podniků.

Plodem věci se rozumí produkty, věci a ostatní užitek, který je z věci získán v souladu s ustanovením § 99 odst. 1 BGB.

Obdobně jako v naší právní úpravě je i v německém občanském zákoníku řešen přestavek. Někteří autoři přestavek označují za zákonné omezení vlastnického práva⁹⁸. Ale právní řešení ohledně přestavku je v obou zemích poněkud rozdílné. Dle německé právní úpravy se jedná o přestavek, pokud vlastník budovy (stavebník) při její stavbě zastaví i kus cizího pozemku. Nezastavil-li stavebník kus cizího pozemku úmyslně nebo na základě hrubé nedbalosti, je vlastník zastavěného pozemku povinen stavbu na svém pozemku strpět, ledaže vlastník zastavěného pozemku před, nebo okamžitě při překročení hranice pozemku podal odpor. Vlastník zastavěného pozemku tak získá nárok na odškodnění za zastavění pozemku ve formě peněžního důchodu, jehož výše se řídí dobou, kdy k přestavku došlo. Odškodnění za zastavění pozemku se pak hradí ročně vždy rok dopředu. Přestavek takto vzniklý se nestane součástí sousedního pozemku na základě ustanovení

⁹⁸ Viz QUACK, Friedrich. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. 3. Aufl. München: Beck, 1997, str. 673.

§ 95 odst. 1 BGB. Nárok na peněžní úhradu za pozemek zaniká až při odstranění stavby. Právo na peněžní úhradu se nezapisuje do pozemkové knihy. Pouze pokud se vlastník pozemku vzdá peněžní náhrady, je toto nutné zapsat do pozemkové knihy. Vlastník zastavěného pozemku je po celou dobu trvání nároku na peněžité plnění oprávněn požadovat, aby mu stavebník zaplatil hodnotu zastavěné části pozemku za jeho převod do vlastnictví stavebníka.

Při podání odporu není stavebníkovi automaticky přičítán zlý úmysl, ale stavebník je povinen si ve svém vlastním zájmu zjistit přesné hranice pozemků.⁹⁹ Vznikl-li přestavek úmyslně nebo na základě hrubé nedbalosti, může vlastník pozemku požadovat po stavebníkovi odstranění stavby v souladu s ustanovením § 1004 odst. 1 BGB. Takovýto přestavek by se navíc stal součástí pozemku dle § 946 BGB.

S vlastnictvím bytu či nebytového prostoru je spojeno tzv. zvláštní vlastnictví těchto věcí. Jedná se o specifické spoluvlastnictví, kdy dle § 3 WEG každý ze spoluvlastníků je ve svém vlastnictví omezen na určitou bytovou či nebytovou jednotku. Pro každou jednotku je založen vlastní list vlastnictví a další list vlastnictví pro celou budovu se všemi jednotkami, obdobně jako je tomu i v naší právní praxi. Vlastník pozemku změní dle ustanovení § 8 WEG prohlášením vůči pozemkovému úřadu vlastnictví k pozemku na vlastnictví k jednotkám.

Německá právní úprava zná rovněž pojem práva stavby, který však není upraven v samotném občanském zákoníku, ale ve zvláštním zákoně o dědičném právu stavby (Erbbaurechtsgesetz) platném již od roku 1919. Právo stavby jako absolutní právo opravňuje stavebníka mít s věcněprávními účinky na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu, kterému koresponduje povinnost vlastníka pozemku toto právo strpět. Právo stavby se nemůže týkat pouze části budovy, v zákoně je však konkrétně uvedena nepřípustnost omezení pouze na patro¹⁰⁰. Právo stavby se tedy musí vztahovat na samostatnou budovu jako celek. Vertikální dělení budovy je právně nepřípustné s výjimkou § 30 WEG.

Právo stavby se zřizuje smlouvou mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Smlouva vyžaduje notářské ověření a zápis v pozemkové knize. Pod pojmem stavba není nutné rozumět pouze rodinný dům, ale právo stavby je využíváno i pro stavbu např.

⁹⁹ Podrobněji k tomuto viz BREHM, Wolfgang a Christian BERGER. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. Mohr Lehrbuch, str. 93.

¹⁰⁰ Viz § 1 odst. 3 ErbbRG.

sportovních hal a dalších větších objektů. Právo stavby není v Německu omezeno dobou, na kterou může být maximálně zřízeno. Dle mého názoru toto může přispívat k větší flexibilitě na trhu s nemovitými věcmi, neboť stavebník nemusí žít v nejistotě, co se stane se stavbou po uplynutí 99 let, zvláště když naše současná právní úprava neumožňuje prodloužení práva stavby i za souhlasu obou zúčastněných stran.

Shodně s naší právní úpravou nemohou být s právem stavby spojeny rozvazovací podmínky, v případě jejich sjednání se jich vlastník pozemku stejně nemůže dovolat. Ustanovení § 2 ErbbRG obsahuje výčet ujednání, které si strany mohou zřídit s věcněprávními účinky. Do této kategorie patří např. ujednání o postavení stavby, její udržování a způsob užívání stavby, ujednání o pojištění stavby a případném opětovném postavení v případě jejího zničení, ujednání o tom, kdo ponese náklady soukromoprávních a veřejnoprávních břemen, smluvní pokuty, atd. Zákon však upravuje i další ujednání s věcněprávním účinkem¹⁰¹.

Právo stavby se může v souladu s § 12 ErbbG vztahovat jak ke stavbě, která bude teprve zřízena, tak rovněž ke stavbě, která již existuje.

Německá právní úprava výslovně nestanoví, že právo stavby je nemovitou věcí jako to činí náš § 1242 OZ, ale pouze určuje, že na právo stavby se použijí ustanovení ohledně pozemků, není-li zákonem stanoveno jinak¹⁰².

Právo stavby je převoditelné, převoditelnost nelze s věcnými účinky vyloučit ani smluvně. Stavebník se rovněž nemůže práva na převod práva stavby vzdát. Zákonem je např. zakázáno ujednání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem o zániku práva stavby v případě jeho převodu na jinou osobu.

Právo stavby však může být zatíženo smluvním omezením převodu, toto je připuštěno v souladu s § 17 věta druhá BGB, dle které souhlas s dispozicí se zcizitelným právem může být omezen. V daném případě se však jedná jen o smluvní ujednání, kterým jsou vázány pouze strany smlouvy. Porušení takového ujednání by tedy nemělo za následek neplatnost převodu práva stavby, ale mohlo by vést k povinnosti náhrady škody. Na druhou stranu omezení týkající se převodu práva stavby je upraveno v ustanovení

¹⁰¹ Konkrétně se bude jednat o § 3 ErbbRG ohledně závazku stavebníka převést právo stavby na vlastníka pozemku, § 4 ErbbRG týkající se promlčení některých nároků z práva stavby, § 5 ErbbRG možnost vlastníka pozemku vyhradit si souhlas s převodem práva stavby, § 6 a 7 ErbbRG řešící situaci, kdy je souhlas vlastníka odmítnut, § 8 ErbbRG výkon rozhodnutí, jehož předmětem je právo stavby, § 27 odst. 1 věta druhá zabývající se způsobem a výší náhrady za stavbu při zániku práva stavby.

¹⁰² Viz § 11 ErbbRG.

§ 5 odst. 1 ErbbRG, který umožňuje sjednat, že k převodu práva stavby je zapotřebí souhlasu vlastníka pozemku. V naší právní úpravě tento problém není výslovně upraven, ale objevuje se názor, že „*smluvní omezení převodu práva stavby souhlasem vlastníka by bylo akceptovatelné i bez výslovného ustanovení zákona, a to i s přihlédnutím k § 1761 OZ.*“¹⁰³

Obdobně je v druhém odstavci řešena situace ohledně zatížení práva stavby. Je-li sjednán souhlas vlastníka pozemku se zcizením nebo zatížením práva stavby, je každá smlouva nakládající s právem stavby neúčinná, dokud k ní vlastník pozemku nedá souhlas. Stavebník může požádat vlastníka pozemku o udělení souhlasu, nebude-li účel práva stavby tímto převodem podstatně ovlivněn nebo ohrožen, a jestliže osoba nabyvatele představuje jistotu řádného plnění povinností vyplývajících z práva stavby. Jedná se o zákonný nárok stavebníka, který nelze vyloučit, neboť je spjat s věcněprávním obsahem práva stavby. Toto ustanovení § 7 ErbbRG chrání vlastníka pozemku, aby se nezhoršilo se změnou osoby stavebníka jeho postavení zejména s ohledem na povinnost platit stavební plat. Ohledně osoby nabyvatele práva stavby se posuzuje z objektivních hledisek jeho spolehlivost a ekonomická zdatnost, nelze přitom vycházet ze subjektivních představ vlastníka pozemku. Nabyvatel práva stavby tedy musí být schopen zejména platit stavební plat, jinak může být převod práva stavby oprávněně odmítnut. Odepře-li však vlastník pozemku souhlas bez dostatečného důvodu, může být jeho souhlas nahrazen rozhodnutím místně příslušného soudu. Za odmítnutí souhlasu se rovněž považuje mlčení nebo souhlas spojený s podmínkami. Právní mocí rozhodnutí soudu dochází následně k náhradě souhlasu vlastníka pozemku. Obdobně se postupuje i v případě zatížení práva stavby.

Právo stavby lze dědit¹⁰⁴, v § 4 ErbbRG je navíc zvláštní ustanovení, že si smluvní strany mohou ujednat, že v případě smrti stavebníka dojde k převodu práva stavby na vlastníka pozemku (tzv. Heimfall) a dědění takového práva stavby je tedy vyloučeno. Právo stavby však ani v tomto případě nezaniká. Zánik práva stavby nelze vázat ani na smrt stavebníka, neboť by se jednalo o rozvazovací podmínku, která je nepřípustná. Soudní judikaturou byl rovněž řešen případ, že právo stavby nezaniká ani za podmínek, když je

¹⁰³ Viz ZIMA Petr: *K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku* (Právní rozhledy 5/2014, s. 180).

¹⁰⁴ Viz § 1 odst. 1 ErbbRG.

zmařeno očekávání ohledně zastavitelnosti pozemku stavbou¹⁰⁵. Toto riziko nese stavebník a vlastník pozemku za něj neodpovídá.

V případě převodu práva stavby na vlastníka pozemku (Heimfall) má stavebník právo na náhradu za stavbu shodně jako při uplynutí sjednané doby pro právo stavby. Přednost má v daném případě smluvní ujednání ohledně výše náhrady a lze sjednat v souladu s § 32 ErbbG i vyloučení náhrady. Kogentní úprava je pouze u staveb zřízených za účelem bydlení, kde se za přiměřenou náhradu v případě Heimfall považuje náhrada odpovídající 2/3 hodnoty stavby (§ 32 odst. 2 ErbbRG). Náhrada stavebníkovi přísluší i v případě, že existující stavba byla jen zmodernizována, ale stavebník musí prokázat, že na modernizaci stavby byly použity jeho vlastní prostředky¹⁰⁶. Nárok na uplatnění převodu práva stavby na vlastníka pozemku se promlčuje v subjektivní lhůtě šesti měsíců a v objektivní lhůtě dvou let.

Další rozdílností je i institut prodloužení práva stavby zřízeného na dobu určitou, neboť toto oprávnění je dáno pouze vlastníkovi pozemku, který může stavebníkovi prodloužení nabídnout, aby odvrátil svou povinnost uhradit náhradu za stavbu. Odmítne-li stavebník prodloužení práva stavby, ztrácí nárok na náhradu za stavbu, což představuje silný motiv pro přijetí takovéto nabídky. Prodloužení práva stavby může být i opakované.

„Dle německé právní úpravy je dokonce možné smluvně ujednat, že se doba trvání práva stavby bude automaticky prodlužovat po uběhnutí sjednané doby o přesně stanovený počet let (měsíců), pokud některá ze smluvních stran tomuto automatickému prodloužení svým jednáním nezabrání. Takové ujednání musí však být zapsáno ve veřejném seznamu a po každém prodloužení musí být zápis upraven na základě souhlasného prohlášení smluvních stran.“¹⁰⁷

Stavba zřízená na základě práva stavby se v souladu s § 12 ErbbRG považuje za podstatnou součást práva stavby a stavba tak není samostatně převoditelná. Zničení stavby neznamená zánik práva stavby, naopak dle německé právní úpravy lze smluvně sjednat povinnost znovuvyvoření stavby. Shodně s naší právní úpravou není pojem stavby definován v zákoně, je pouze dovozován judikaturou. Za stavbu lze tedy považovat věc

¹⁰⁵ Viz rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 12. 6. 1987, sp. zn. V ZR 91/86 [online]. [cit. 22. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1987-06-12/V-ZR-91_86?q=V+ZR+91%2F86&sort=1&suggest=1.

¹⁰⁶ Viz rozsudek německého Zemského soudu v Neuruppin ze dne 17. 12. 2010, sp. zn. 3 O 389/07 [online]. [cit. 16. 8. 2016]. Dostupné z: <http://openjur.de/u/612747.html>.

¹⁰⁷ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. Vydání první. V Praze: C. H. Beck, 2015, str. 67.

vytvořenou prací a materiálem (nemající původ v pozemku) spojenou se zemským povrchem¹⁰⁸.

Dle německého práva může být shodně s naší právní úpravou sjednán termín, do kdy má být stavba na základě práva stavby postavena, ale na rozdíl od naší právní úpravy jsou v zákoně obsaženy i možné sankce v případě nedodržení tohoto termínu. Jedná se zejména o smluvní pokutu nebo přechod práva stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, protože odstoupení od smlouvy po zápisu práva stavby do veřejného seznamu je vyloučeno.

Rozdílná je i právní úprava předkupního práva, neboť v německém právu stavby svědčí předkupní právo pouze stavebníkovi k pozemku, a to pouze za předpokladu, že předkupní právo k pozemku bylo smluvně sjednáno s věcněprávními účinky.

Právo stavby může být shodně s naší právní úpravou sjednáno bezúplatně i úplatně. Ustanovení § 9 ErbbRG týkající se stavebního platu však neobsahuje žádná omezení ohledně cenových doložek jako má náš § 1247 OZ. Přísnější režim je stanoven pouze u staveb určených k bydlení. Změna stavebního platu může být v takovém případě žádána pouze tehdy, jestliže toto zvýšení není při zohlednění všech okolností nespravedlivé. Nárok na zvýšení stavebního platu je považován za nespravedlivý, pokud zvýšení přesahuje změnu všeobecných hospodářských podmínek nastalou po uzavření smlouvy. Změny v hodnotě pozemků zůstávají nezohledněny s výjimkou uvedenou v zákoně v § 9a odst. 1 věta čtvrtá ErbbRG. Nárok na změnu stavebního platu lze uplatnit nejdříve po uplynutí tří let od uzavření smlouvy. Smluvně může být rovněž sjednána povinnost stavebníka, v případě jeho prodlení se splacením dvou ročních plateb stavebního platu, převést právo stavby na vlastníka pozemku. Soudní judikaturou bylo určeno, že nároky na opakující se plnění stavebního platu se promlčují ve tříleté promlčecí lhůtě.¹⁰⁹

Rovněž je zajímavé, že dle německé právní úpravy lze s věcněprávními účinky sjednat způsob užívání stavby. Většinou bude způsob užívání stavby dán účelem stavby, ale ve smlouvě ho lze specifikovat blíže. Dle soudní judikatury je přípustná i formulace, že stavebník smí mít na pozemku stavbu v souladu s již vydaným stavebním plánem, případná

¹⁰⁸ Viz rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 10. 1. 1992, sp. zn. V ZR 21/90 [online]. [cit. 22. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1992-01-10/V-ZR-213_90.

¹⁰⁹ Viz rozsudek německého Spolkového soudu ze dne 9. 10. 2009, sp. zn. V ZR 18/09 [online]. [cit. 22. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/2009-10-09/V-ZR-18_09?q=V%20ZR%2018%2F&suggest=1.

změna stavebního plánu, pak nemá za následek zánik práva stavby¹¹⁰. Porušení určeného způsobu užívání stavby může mít i závažné důsledky, na jejichž základě může vlastník pozemku žádat převedení práva stavby na svou osobu¹¹¹. K většině porušení smluvních závazků lze rovněž sjednat smluvní pokutu, ale v tomto případě se smluvní strany musí mít na pozoru, neboť smluvní pokuta zavazuje pouze příslušného stavebníka a nikoli již jeho právní nástupce¹¹².

Ačkoliv právo stavby je dle naší právní úpravy vnímáno jako věcné právo k věci cizí, německá judikatura nemá problém se zřízením práva stavby k vlastnímu pozemku i bez zjevné opory v zákoně¹¹³. Toto jednání je pouze omezeno tím, že je vyloučeno jakékoliv zvyšování stavebního platu¹¹⁴.

Právo stavby může před uplynutím sjednané doby skončit pouze se souhlasem vlastníka pozemku uděleným stavebníkovi nebo prohlášeným před pozemkovým úřadem. Jednou udělený souhlas je neodvolatelný v souladu s ustanovením § 26 ErbbRG.

Otázka možnosti odstoupení od smlouvy o právu stavby byla řešena v Německu již soudní judikaturou s tím výsledkem, že stavebník již zapsaný v evidenci katastru nemovitostí nemůže od smlouvy o právu stavby odstoupit z důvodu porušování smlouvy ze strany vlastníka pozemku¹¹⁵.

Německá právní úprava umožňuje řešit situaci, že stavebník nemusí stavbu vždy užívat sám, ale stavba může být předmětem nájmu nebo pachtu. Tato situaci je upravena v ustanovení § 30 ErbbRG. Přiměřeně se použijí předpisy platné pro převod vlastnického práva. Pokud právo stavby zanikne před uplynutím smluvně sjednané doby, může vlastník pozemku využít právo výpovědi teprve až po uplynutí původně předpokládané doby trvání práva stavby. Zaniklo-li právo stavby uplynutím sjednané doby, je vlastník pozemku

¹¹⁰ Viz rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 12. 6. 1987, sp. zn. 91/1986 [online]. [cit. 16. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1987-06-12/V-ZR-91_86?q=V%20ZR%2091%2F86&suggest=1.

¹¹¹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. Vydání první. V Praze: C. H. Beck, 2015, str. 162 – 163.

¹¹² Viz rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 24. 11. 1989, sp. zn. V ZR 16/88 [online]. [cit. 16. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1989-11-24/V-ZR-16_88.

¹¹³ Viz rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 9. 10. 2009, sp. zn. V ZR 18/09 [online]. [cit. 16. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/2009-10-09/V-ZR-18_09?q=V%20ZR%2018%2F09&suggest=1.

¹¹⁴ viz rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 11. 12. 1981, sp. zn. V ZR 222/80 [online]. [cit. 16. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1981-12-11/V-ZR-222_80?q=V+ZR+222%2F80&sort=1&suggest=1.

¹¹⁵ Viz rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 25. 10. 1963, sp. zn. V ZR 158/65 [online]. [cit. 16. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1963-10-25/V-ZR-158_61?q=V%20ZR%20158%2F61&suggest=1.

oprávněn nájemní a pachtovní smlouvy vypovědět. V tomto případě je však nájemce (případně pachtýř) oprávněn požadovat vyjádření, zda vlastník pozemku možnost výpovědi využije či nikoli. K vyjádření musí nájemce poskytnout vlastníkovu pozemku dostatečnou lhůtu, přičemž výpověď z nájmu nemůže být dána před uplynutím této lhůty.

V ustanovení § 29 ErbbRG je upravena situace, kdy při zániku práva stavby uplynutím času na něm váznou ještě zástavní práva či jiná věcná břemena. Oprávnění z těchto práv mají v daném případě stejná práva jako při nucené dražbě. V případě Heimfall zůstávají zástavní práva zachována.

V rámci srovnání obou právních úprav by stálo za úvahu, zda naši právní úpravu práva stavby nedoplnit. Dle mého názoru v naší právní úpravě chybí zejména postih při neplacení sjednaného stavebního platu po určitou předem zákonem stanovenou dobu. Za úvahu by stála přesnější formulace ustanovení § 1240 odst. 2 OZ, aby se právo stavby vztahovalo pouze na část pozemku, která sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání. Byla by tím odbourána nelogická situace, že právo stavby může zatěžovat i celý vedlejší pozemek, který nemá stavebník v úmyslu ke zřízení stavby použít.

V případě české právní úpravy práva stavby je škoda, že určité povinnosti nelze sjednat jako právo věcné. Neboť práva a povinnosti si sice smluvní strany mohou dohodnout ve smlouvě, ale ta zavazuje pouze je a nikoli již právní nástupce, což může být při době trvání práva stavby na 99 let poměrně problém. Navíc při neplnění podmínek, zákon výslovně nestanoví žádnou sankci, takže je třeba vycházet z obecných ustanovení občanského zákoníku. Např. při odstoupení od smlouvy bude otázkou, co se považuje za podstatné porušení. Lze za podstatné porušení pokládat to, že stavba nebyla zhotovena ve sjednaném termínu, nebo nikoli? Navíc katastrální zákon v případě odstoupení od smlouvy týkající se nemovité věci vyžaduje souhlasné prohlášení obou stran, což může být opět problém při nesoučinnosti.

2. ZPŮSOBY NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA KNEMOVITÝM VĚCEM V OBČANSKOPRÁVNÍCH KODEXECH

Ohledně nabývání vlastnického práva lze pozorovat různé právní úpravy tohoto institutu v občanských zákonících. Obecný zákoník občanský odděloval právní úpravu nabytí vlastnického práva dle způsobu nabytí vlastnického práva na originární a derivativní způsob. U obou právních způsobů nabytí vlastnického práva byly poté popsány jednotlivé druhy nabytí vlastnického práva. Občanský zákoník 1950 nestanovil obecně způsoby nabývání v jednom paragrafu, ale postupně uváděl jednotlivé právní důvody nabytí vlastnického práva. Občanský zákoník 1964 zahrnul už ve své původní podobě souhrnné ustanovení o způsobech nabývání vlastnického práva do § 133 OZ 1964, které bylo následně s nepatrnými stylistickými úpravami přesunuto do § 132 OZ 1964. Nynější občanský zákoník naopak souhrnný výčet způsobů nabývání neobsahuje. Jednotlivé nabývací tituly vlastnického práva jsou stanoveny samotnými ustanoveními zákona. V této kapitole postupně projdu chronologicky historickou právní úpravu nabývání vlastnického práva v jednotlivých občanských zákonících.

2.1. Zákon č. 946/1811 Sb. z. s., Obecný zákoník občanský

Po první světové válce byl československým státem převzat dvojitý právní režim, zejména asi s největšími rozdíly právě v občanském právu. Objevily se proto hned v počátcích existence samostatného státu snahy o jeho unifikaci a jednotnou kodifikaci. K této snaze přispíval i fakt, že původní obecný občanský zákoník (císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud) byl již letitý a o jeho novelizaci se uvažovalo již před první světovou válkou, a také skutečnost, že na Slovensku nebylo občanské právo hmotné vůbec kodifikováno. V poválečné době ministerstvo spravedlnosti však navrhlo, že nejjednodušším řešením bude český překlad rakouského občanského zákoníku z roku 1811. Odborníci se však k takovému postupu vyjádřili negativně¹¹⁶. Ministerstvo spravedlnosti tedy přistoupilo k revizi občanského zákoníku z roku 1811 s tím, že se mělo rovněž přihlížet k právní úpravě platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi. Návrh nového

¹¹⁶ Podrobněji k tomuto viz VOJÁČEK Ladislav, SCHELLE Karel, KNOLL Villém: *České právní dějiny*. 2. upravené vydání. Plzeň, vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, str. 449.

občanského zákoníku byl vydán senátem Národního shromáždění tiskem v roce 1937. Mnichovská dohoda v roce 1938 však práce na občanském zákoníku přerušila a snahy o jeho zavedení byly definitivně zmařeny 15. 3. 1939.

Obecný občanský zákoník ve svém § 308 OZO určoval, která práva tato právní norma považuje za práva věcná. Jednalo se konkrétně o držbu, vlastnictví, zástavu, služebnosti a právo dědické, shodně s nynější právní úpravou se jednalo o taxativní výčet věcných práv, který nemohl být žádným jiným způsobem než zákonem rozšiřován. Každá věc na území státu byla státním nebo soukromým statkem. Za věc ničí se označovaly ty, které si mohl kdokoli přisvojit. Veřejným statkem byly označovány věci, které mohl užívat kdokoli (např. cesty, řeky, mořský břeh). Za státní jmění bylo považováno vše, co bylo určeno ke krytí státních potřeb (regály, daně, cla, doly, komorní statky).

Obecný zákoník občanský neobsahoval žádnou vyčerpávající definici vlastnictví. Naopak v § 353 OZO definoval vlastnictví jako vše, co někomu patří. Tato definice byla doplněna § 354 OZO, který upřesnil definici vlastnictví v subjektivním smyslu jako právo s věcí a užitky nakládat dle své vůle a vyloučit z tohoto jiné osoby.

Obecný občanský zákoník znal několik druhů vlastnictví. Dle § 357 OZO rozlišoval vlastnictví úplné, tj. právo na podstatu věci a zároveň i na plody a užitky, a vlastnictví neúplné, kdy plody a užitky náleželi jiné osobě než vlastníkovu věci.

Prvním způsobem nabývání vlastnického práva upraveným v obecném občanském zákoníku bylo přivlastnění (§ 381 OZO a následující). Jednalo se o jednostranné právní jednání, jímž se okupant stal vlastníkem věci. Přivlastněním bylo možno získat vlastnické právo k věci ničí, pokud toto oprávnění nebylo omezeno zákonem, nebo se na věc nevztahovalo přednostní právo přivlastnění. O věc ničí šlo v případě, že k věci neexistovalo dosud žádné vlastnické právo, nebo věc z vlastnictví již vyšla. Věci ničí se rozlišovaly buď jako věci bez pána, nebo věci opuštěné. Opuštění věci bylo charakterizováno jako jednostranné právní jednání, jímž vlastník věci vyjádřil svou vůli nebýt nadále vlastníkem.

Pro vzdání se vlastnického práva bylo třeba dle obecného občanského zákoníku splnit několik podmínek, a to plná způsobilost dereliktující osoby, vůle vzdát se vlastnického práva a její projev navenek. U věcí nemovitých nezapsaných ve veřejných knihách bylo možno se takto vlastnického práva vzdát, ale nebylo možné vzdát se vlastnického práva ve prospěch určité osoby. Dle ustanovení § 387 OZO bylo možno zákonem stanovit, zda lze nějaký nezapsaný pozemek považovat za opuštěný, pokud nebyl vůbec obděláván (či v případě budovy opravována). U nemovitých věcí, které byly

zapsány ve veřejné knize, bylo třeba ke vzdání se vlastnického práva zajistit i výmaz v příslušné veřejné knize. V opačném případě zůstala nemovitá věc ve vlastnictví derelikventa. Pro výmaz vlastnického práva bylo třeba předložit extabulační listinu s náležitostmi listiny vkladové (tabulární). Vlastnictví k nemovité věci zanikalo až výmazem z veřejné knihy, u nemovité věci pak bylo zapsáno, že se jedná o věc ničí. Ostatní ustanovení týkající se nabytí vlastnického práva přivlastněním dopadaly již pouze na věci movité.

Dalším originárním způsobem nabývání vlastnického práva byl přírůstek upravený v § 404 OZO. Jedná se o nabytí vlastnického práva bez právního jednání. Obecný občanský zákoník označoval za přírůstek vše, co z věci povstane nebo nově k ní přibude, aniž by to bylo vlastníkovvi od někoho jiného odevzdáno. Stejně jako dnešní občanský zákoník rozlišoval i obecný zákoník občanský přírůstek přirozený (spočívající zejména v plodech a působení přírodních sil) a umělý, který vznikl rozšířením vlastnického práva v důsledku lidské činnosti, nebo obojím zároveň (tj. smíšený). Fakticky přírůstkem nedochází k novému vzniku vlastnického práva, ale jednalo se spíše o rozšíření předmětu vlastnictví nebo zlepšení jeho kvality (zhodnocení). Přirozené plody pozemku patřily vlastníkovvi pozemku, jednalo se o užitky, jež pozemek vydával bez toho, aby byl obděláván (např. byliny, houby). Nabývání plodů se pak rozlišovalo dle toho, zda došlo k jejich oddělení či nikoli. Pokud nebyly plody odděleny, byly stále součástí věci plodonosné a ve vlastnictví jejího vlastníka. Po oddělení od plodonosné věci se staly věci samostatnou a mohly připadnout i do vlastnictví osoby odlišné od vlastníka plodonosné věci (např. pokud byl pozemek propachtován, plody získal oddělením pachtýř a nikoli vlastník pozemku).

V případě nemovitých věcí lze podle obecného občanského zákoníku za přírůstek považovat několik příkladů z tzv. pobřežního práva zahrnujícího vznik ostrova, nabytí naplaveniny, strže a změny řečiště. Vznikl-li ostrov uprostřed vody, byli vlastníci pobřežních pozemků podél ostrova oprávněni si vzniklý ostrov přivlastnit stejnými díly a rozdělit si ho dle délky pobřežních pozemků. Vznikl-li ostrov blíže jednomu z pobřežních pozemků, měl vlastník tohoto pobřežního pozemku na něj nárok sám. Ani jedno z předchozích pravidel však neplatí v případě vzniku ostrova ve splavné řece, zde byly ostrovy vyhrazeny státu a vlastnictví k ostrovu nabýval stát jeho vznikem. Vytvořil-li se však ostrov pouze z důvodu kolísání vody (vyschnutí, záplavy), zůstalo původní vlastnické právo k pozemku nedotčeno.

Došlo-li ke změně vodního toku (řečiště) trvale a v důsledku přírodních sil, rozlišoval obecný občanský zákoník dva případy změny řečiště. V prvním došlo jen k trvalému poklesu vodní hladiny, ale změna se nijak nedotkla pobřežních pozemků. Při této změně platila pravidla obdobně jako pro vznik ostrova, tudíž se muselo jednat o veřejnou řeku, která nebyla splavná a poté se vlastnictví rozdělilo dle výše uvedeného odstavce jako u vzniku ostrova. V druhém případě se změna týkala i pobřežních pozemků a vznikala nárok na náhradu. Buď mohli získat určitý podíl z opuštěného řečiště, nebo náhradu vycházející z jeho ceny. Kromě případů odškodnění dle předchozí věty však opuštěné řečiště připadlo vlastníkům hraničních pozemků. Tato problematika byla upravena v § 409 a v § 410 OZO a byla poněkud problematická, neboť z formulace tohoto ustanovení nebylo zcela zřejmé, kdo má nárok na náhradu. Zda jen vlastníci pozemků, kterým změna řečiště zabrala půdu, nebo i vlastníci, kterým v důsledku změny řečiště vznikla škoda jinak (neměli již např. zavlažovaná pole). Dále nebylo jasné, která z variant se použije jako první, jaké mají být výše podílů na původním řečišti, či kdo byl případně oprávněn rozhodovat o prodeji původního řečiště a následném rozdělení peněžní náhrady. Doktrína se postupně dopracovala ke dvěma variantám řešení tohoto problému.

Jedna z variant dávala přednost použití § 409 OZO před § 410 OZO s výsledkem, že byla-li hodnota opuštěného řečiště menší nebo stejná než hodnota trvale zaplavených pozemků, oprávněnými osobami se stali vlastníci trvale zaplavených pozemků. Oprávněné osoby se staly spoluvlastníky opuštěného řečiště s tím, že jejich podíly se určovaly dohodou, pokud o tom nerozhodl soud. Byla-li hodnota opuštěného řečiště větší, stali se spoluvlastníky všichni majitelé trvale zaplavených pozemků, ale i stát, a to u podílu, který nebyl vyčerpán oprávněnými osobami. Druhá varianta dávala přednost § 410 OZO před ustanovením § 409 OZO s jednoduchým řešením. Opustila-li voda řečiště trvale, případně řečiště u splavných řek státu a u nesplavných řek vlastníkům pobřežních pozemků. Pokud byli novým tokem poškozeni majitelé pozemků, mohli se domáhat náhrady škody z opuštěného řečiště, nebo z jeho ceny. Volbu mezi variantami měl vlastník opuštěného řečiště. Umělé změny řečiště nebyly obecným zákoníkem občanským regulovány, jejich problematika byla upravena ve vodním zákoně.

Zvětšil-li se pozemek z důvodu naplaveniny, patřila tato vlastníkově pozemku. Pokud se pozemek zvětšil v důsledku strže (patrný kus země byl silou řeky položen na cizí břeh), ztrácel původní majitel vlastnické právo pouze v případě, že ho do roka nevykonal. Shodná právní úprava je obsažena v § 1069 OZ.

Mezi umělé přírůstky patřil dle obecného občanského zákoníku přírůstek zpracování nebo smísení, který se však nedal aplikovat na věci nemovité kromě právní úpravy vstavění, kdy se jednalo o zvláštní způsob sloučení. Vstavění se vztahovalo ke stavbě na vlastním pozemku, ale za použití cizího materiálu, nebo na stavbu z vlastního materiálu, ale na cizím pozemku či dokonce stavbu z cizího materiálu i na cizím pozemku. V případě stavby z cizího materiálu na vlastním pozemku zůstávala stavba ve vlastnictví vlastníka pozemku a cizí použitý materiál se stával vlastnictvím vlastníka pozemku bezvýjimečně. Poctivý stavebník (vlastník pozemku) byl povinen nahradit obvyklou cenu za použitý cizí materiál a nepoctivý dokonce cenu nejvyšší a případně i vzniklou škodu.

Stavba zřízená z vlastního materiálu, ale na cizím pozemku, připadla vlastníkovi pozemku. Poctivý stavebník měl v takovém případě nárok na náhradu nutných a užitečných nákladů. Nepoctivý stavebník měl stejnou pozici jako nezmocněný jednatel.

Nezmocněné jednatelství bylo upraveno v § 1035 OZO a následujících. Pokud byla věc provedena ve zřejmém značném prospěchu vlastníka pozemku, měl nezmocněný stavebník nárok na vynaložené náklady. Nebyl-li prospěch vlastníka stavby zřejmý, mohl vlastník pozemku po nezmocněném stavebníkovi požadovat odstranění stavby na jeho náklady. Pokud dokonce nezmocněný stavebník jednal proti vůli vlastníka pozemku, měl povinnost nahradit škodu, ušlý zisk a nemohl požadovat zpět vynaložené náklady.

Rozlišení poctivého a nepoctivého stavitele se uplatnilo též u staveb budovaných s vědomím vlastníka cizího pozemku. Za poctivého stavebníka byla považována osoba, která byla poctivým držitelem pozemku a rovněž ten, kdo se omylem domníval, že staví na svém pozemku a pro sebe. Pokud vlastník pozemku poctivému stavebníkovi stavbu hned nezakázal, stal se poctivý stavebník vlastníkem pozemku pod stavbou a původní vlastník pozemku po něm mohl požadovat pouze obecnou cenu za pozemek. K zákazu stavby stačil jednostranný projev vůle, jehož forma nebyla nijak stanovena a pojmem „hned“ se rozumělo ihned, jakmile se vlastník pozemku o probíhající stavbě dozvěděl. Pro poctivého stavebníka ovšem mohl nastat problém i tak, neboť sice získal fakticky vlastnické právo k pozemku pod stavbou bez potřeby zvláštního aktu, ale to nebylo zapsáno ve veřejné knize. Zápis do veřejné knihy byl sice pouze deklaratorní, ale stavebník musel žádat knihovního vlastníka pozemku o vydání listiny, na jejímž základě by bylo zapsáno vlastnické právo k pozemku pod stavbou ve prospěch stavebníka. V případě nepoctivého stavebníka či okamžitého zákazu stavby nemohl stavebník převod pozemku pod stavbou požadovat.

Dalším případem vstavění byla stavba zřízená z cizího materiálu i na cizím pozemku. Za těchto podmínek se vlastníkem stavby stával vlastník pozemku. K nabytí vlastnického práva došlo rovnou pouhým zastavěním bez nutnosti zápisu ve veřejné knize. Byl-li stavebník poctivým stavebníkem, mohl žádat nutné a užitečné náklady po vlastníkovu pozemku a vlastník pozemku nemohl žádat odstranění stavby a náhradu škody. V případě nepoctivého stavebníka se opět použila ustanovení o nezmocněném jednateli. Stavebník musel původnímu vlastníku materiálu nahradit buď obecnou, nebo nejvyšší cenu dle toho, zda se jednalo o stavebníka poctivého či nikoli.

Jako smíšený přírůstek bylo označováno nabytí vlastnického práva kombinací lidské činnosti a přírodních sil, typicky osetí nebo osázení pozemku cizím osivem nebo rostlinami. V tomto případě se stejně jako u staveb stal vlastníkem vlastník pozemku. V části OZO týkající se smíšeného přírůstku bylo upraveno i vlastnictví stromů, které se nacházejí na hranici několika pozemků. Vlastnictví stromu se neposuzovalo podle kořenů, ale podle kmene (shodně s § 1067 OZ).

V hlavě páté obecného zákoníku občanského bylo upraveno nabytí vlastnického práva odevzdáním. Jednalo se o nabytí vlastnického práva k věcem, které již vlastníka měly, tedy o nabytí vlastnického práva tzv. prostředech. Obecný zákoník občanský rozlišoval dva způsoby, kterými bylo možné nabýt vlastnické právo, převod a přechod.

O přechodech vlastnictví hovořil obecný zákoník občanský v souvislosti s autoritativním rozhodnutím soudu nebo správního úřadu. Autoritativní výrok sám o sobě však neměl moc převést vlastnické právo. K tomu byl většinou třeba ještě druhý krok, což byl v případě nemovitých věcí zápis do pozemkové či jiné veřejné knihy. Soudní rozhodnutí zahrnovala přechod na základě dědické pozůstalosti, příklepu, výrokem soudu odsuzujícím k plnění věci či výrok o rozdělení společné věci. U příklepu ohledně vydražené nemovitosti nebyl k získání vlastnického práva potřebný zápis ve veřejné knize, ale vlastnické právo se nabývalo již příklepem samotným. Naproti tomu výrok soudu odsuzující k plnění či rozdělení věci nezpůsobil přechod vlastnického práva, vlastnické právo přecházelo až provedením exekuce, tj. u nemovitých věcí až knihovním zápisem. Toto pravidlo bylo upraveno v § 436 OZO pro převod vlastnického práva na základě platného rozsudku, soudního rozdělení nebo odevzdání pozůstalosti. Pod rozhodnutí správního úřadu se zahrnovalo zejména provedení správní exekuce, při níž platilo ohledně nabytí vlastnického práva shodné pravidlo jako u příklepu, a vyvlastňovací řízení, při němž vlastnické právo přecházelo zaplacením stanovené náhrady (nikoli již expropriačním rozhodnutím samotným).

Převod vlastnického práva byl chápán jako jednání mezi živými (tj. mezi převodcem a nabyvatelem), které bylo dvoustranným právním jednáním čili smlouvou. K nabytí vlastnického práva mohlo dojít, pokud byly splněny všechny následující podmínky, jimiž byly způsobilý subjekt a objekt a další právní skutečnosti, které byly zahrnuty v institutu způsob nabytí vlastnictví. Dle ustanovení § 424 OZO byl právním důvodem k nabytí vlastnického práva (dle OZO prostředech) smlouva, pořízení pro případ smrti, soudcovský výrok a nařízení zákona. Komentář¹¹⁷ k tomuto ustanovení nesouhlasí se strukturou tohoto zákonného ustanovení, neboť v odůvodnění uvádí, že prostředech nabytí věci nebylo synonymem pro odvozené nabytí věci. Prostředech nabytí nastalo totiž v případě, že se někdo ujal věci, která už náležela jiné osobě. Zatímco pod odvozeným nabytím vlastnictví chápal zákon situaci, kdy nabyvatel odvozoval své vlastnické právo od svého právního předchůdce. Právní úprava v OZO se zdála autorům komentáře příliš širokým pojmem, protože například i v případě nabytí věci přírůstkem byla tato skutečnost určena zákonem, ale rozhodně se nejednalo o převod vlastnického práva, neboť šlo o nabytí vlastnického práva originárním způsobem. V případě dědění se nejednalo o převod, ale přechod práva. Ve výčtu § 424 OZO našel komentář jediný titul převodu vlastnického práva a to byla smlouva¹¹⁸. Aby mohla být smlouva platným důvodem pro nabytí vlastnického práva k věci, muselo se jednat o smlouvu věcnou, kauzální, platnou a účinnou.

Dle ustanovení § 425 OZO však pouhý právní důvod nebyl dostačující pro získání vlastnického práva, vlastnické právo bylo možno nabýt jen právním odevzdáním a převzetím, nebylo-li v zákoně stanoveno jinak. Dle uvedených ustanovení obecného občanského zákoníku byla např. smlouva sice sama o sobě právním důvodem (*iustus titulus*) pro převod vlastnického práva, sama však převod nepůsobila, neměla translační účinek, ale jen účinek obligační. Muselo dojít ještě k dalšímu právnímu jednání, který teprve byl právním způsobem převodu vlastnického práva, k její realizaci, tj. k odevzdání věci u movitých věcí a k intabulačnímu zápisu do veřejné knihy u věcí nemovitých. K převodu vlastnického práva však nedošlo ani v případě, že věc byla odevzdána druhé straně, ale nebyla k tomu sepsána žádná smlouva (v tomto případě chyběl právní důvod).

¹¹⁷ Podrobněji k tomuto viz ANDRES, Bedřich, Antonín HARTMANN, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi., díl II. (§ 285 – § 530), Repr. pův. vyd. z r. 1937. Praha: Codex Bohemia, 1998, str. 465 – 470.

¹¹⁸ Tamtéž.

Pokud nebyly splněny obě podmínky kumulativně, nemohlo dojít k převodu vlastnického práva a vlastníkem zůstával i nadále převodce.

Vzhledem k tomu, že musely být splněny dvě podmínky, mohlo k jejich splnění dojít v různém časovém sledu. U nemovitých věcí nejprve došlo k sepsání smlouvy a teprve poté následoval její zápis do veřejné knihy. Při nabytí vlastnického práva k movitým věcem nastával právní důvod nabytí i způsob nabytí, tj. předání věci, nejčastěji v jeden okamžik. V případě výhrady vlastnického práva byl způsob a důvod nabytí vlastnického práva v opačném pořadí, neboť věc byla nejprve nabyvateli odevzdána, ale k převodu vlastnického práva došlo až například úplným zaplacením kupní ceny.

Dle ustanovení § 41 OZO bylo k převodu vlastnického práva k nemovitým věcem třeba zapsat nabývací jednání do příslušné veřejné knihy. Tento zápis se nazýval vklad (intabulace). U nemovitých věcí, které nebyly zapisovány ve veřejné knize, se zápis ve veřejné knize nahrazoval uložením listiny u soudu.

Převod nemovité věci byl už za obecného občanského zákoníku dvoufázový jako za nyní platné právní úpravy. Nejprve musela být uzavřena platná a účinná smlouva a poté musela být tato vkladová listina zapsána do veřejného seznamu (knihovní zápis). Z pravidla dvoufázovosti nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem však existovaly výjimky. Vlastnické právo k nemovité věci šlo totiž získat i bez knihovního zápisu, a to v případě přivlastnění, příklepu, vydržení, vyvlastnění, vstavění, nabytím nově vzniklého ostrova nebo opuštěného řečiště. Vzhledem k tomuto se rozlišovalo vlastnictví knihovní (tabulární) a přirozené (naturální). Naturální vlastník mohl získat k věci nemovité vlastnické právo (pokud to nebylo v rozporu s právem knihovním), ale nemohl s ním knihovně nakládat. Chtěl-li naturální vlastník převést vlastnické právo nebo zřídit zástavu, nemohlo toto být do veřejné knihy zapsáno a navíc byl ohrožen principem publicity veřejných knih. Na druhou stranu se naturální vlastník mohl výmazní žalobou domáhat, aby byl zapsán jako vlastník na místo knihovního vlastníka. Nestal-li se převod vkladem, nýbrž jen odevzdáním nemovité věci, nenabyl příjemce vlastnické právo (ani knihovní, ani naturální), ale stal se pouhým držitelem nemovité věci.

Vzhledem k provázanosti převodu nemovitých věcí a veřejných knih je třeba se zmínit o jejich charakteristice a o hlavních principech veřejných knih. Počátky evidence nemovitých věcí však spadají již do středověku, a to konkrétně do druhé poloviny

13. století, kdy se vyvíjela evidence nemovitého majetku postupně přes zemské desky¹¹⁹, urbáře¹²⁰ a přes pozdější knihy gruntovní (vesnické desky)¹²¹ až po moderní pozemkové knihy z 19. století.

Původní evidence nemovitých věcí nebyla založena na celostátním zaměření půdy a jednotlivé druhy evidencí půdy na sebe nenavazovaly. Teprve na začátku 19. století došlo k zmapování a zaměření celého území Rakousko-Uherska. Právním základem nových veřejných knih se stal obecný knihovní zákon č. 95/1871 ř. z. ze dne 25. června 1871 (dále jen „obecný knihovní zákon“), pro Čechy provedený zákonem č. 92 z roku 1874. Tento zákon se vztahoval na všechny doposud existující veřejné knihy a na všechny nově zakládané knihy. V době obecného knihovního zákona bylo již celé území monarchie rozděleno na katastrální území a jednotlivé pozemky byly očíslovány.

Veřejné knihy byly úřední seznamy, do nichž se zapisovaly nemovité věci a určitá práva, která se k nim vztahovala, a dále skutečnosti, které se týkaly těchto nemovitých věcí. Tyto informace měly sloužit k bezpečnému právnímu obchodu s nemovitými věcmi. Veřejnými knihami byly knihy pozemkové, železniční a horní. Pozemkové knihy byly určeny pro evidenci všech nemovitých věcí, pro které nebyly příslušné zvláštní veřejné knihy (např. veřejné statky, nemovitosti a práva zapisované do železničních nebo horních knih). Dle tohoto principu neměla existovat nemovitá věc, která by byla evidována ve dvou veřejných knihách zároveň. Nemovité věci byly ve veřejných knihách evidovány až na pár výjimek do roku 1950. Obecný knihovní zákon byl následně doplněn katastrálním zákonem 1927.

Mezi hlavní zásady knihovního práva patřila zásada publicity, která znamenala, že účelem veřejných knih je uvádět práva týkající se nemovitých věcí ve veřejnou známost. Formální stránkou zásady publicity byl fakt, že veřejné knihy byly obecně přístupné a každý do nich mohl nahlížet, činit si z nich výpisy či opisy. V materiálním smyslu byla tato zásada vyvozována z toho, že k nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem, nebo jiného věcného práva s nimi souvisejícího, bylo možné pouze zápisem ve veřejné knize. Údaje zapsané ve veřejné knize se považovaly za veřejné, a proto se nešlo dovolávat jejich

¹¹⁹ Nemovité věci náležející šlechtě, které byly dědičným majetkem rodu. Pokud byly pozemky ve městě, nepodléhaly zdanění. Zemské desky se původně dělily podle předmětu evidence na jednotlivé druhy: půhonné (obsahující soupis žalob), trhové (zde se zapisovaly změny v držbě jako koupě a prodej), zápisné větší (sem se zapisovali dluhy nad 100 kop grošů), zápisné menší (dluhy do 100 kop grošů) a památné (kam se zapisovali rozsudky zemského soudu a usnesení zemského směnu).

¹²⁰ Urbáře vznikaly z iniciativy majitelů panství a statků pro evidenci platů a dávek, které jim plynuly z poddanských usedlostí. Povinnosti poddaných tvořily peněžní platy, naturální dávky nebo robota.

¹²¹ Zaznamenávaly vlastnické vztahy k poddanským nemovitým věcem.

neznalosti. Obsah veřejné knihy se považoval za úplný a správný. Každý, kdo jednal s důvěrou v zápis v pozemkové knize, byl chráněn, pokud nevěděl, aniž při náležitě pozornosti a bdělosti musel vědět, že knihovní stav se neshoduje se stavem skutečným.

Dále se knihovní právo řídilo principem priority, který znamenal zakotvení práva přednosti toho, kdo podal jako první návrh na vklad. Dalšími zásadami byla přehlednost, kdy předmět a obsah práva musel být ze zápisu určitý a jasný. Zásada pořadí bránila toho, kdo si vymohl knihovní zápis, aby nebyl krácen na svém právu dalšími právy vztahujícími se k dané nemovité věci.

Dle zásady volnosti neměl soud povinnost zapisovat do veřejných knih z moci úřední, ale pouze na návrh účastníků, čímž se prohluboval nesoulad mezi stavem knihovním a faktickým. Knihovní zápisy byly ovlivněny taktéž zásadou legality, tj. zápis, který zakládá vznik, změnu nebo zánik knihovních práv, nesměl odporovat zákonným předpisům ani stavu knihovního zápisu.

Vkladová listina ohledně zápisu jakéhokoliv práva, týkajícího se nemovitých věcí, do veřejné knihy musela být ověřena ve formě předepsané pro platnost jednání, nebo ve formě veřejné listiny. Smlouva, na jejímž základě mělo dojít k převodu vlastnického práva, musela obsahovat přesné označení osob, které vlastnické právo převádí, označení nemovité věci, která je předmětem převodu, i s jejími součástmi, právní důvod odevzdání věci, dále místo a datum, kdy k uzavření smlouvy došlo a svolení ke vkladu. U nemovité věci, která nebyla předmětem evidence ve veřejné knize, se svolení ke vkladu nahrazovalo svolením k uložení listiny u soudu.

Obecný zákoník občanský znal i institut podmíněného vyznačení záznamem ve veřejné knize. Jednalo se o situaci, kdy nabyvatel nemovité věci měl sice k dispozici věrohodnou listinu, na jejímž základě mohlo dojít k převodu vlastnického práva, ale tato nesplňovala všechny zákonem dané náležitosti pro vklad (např. rozsudek na rozdělení věci nenabyl ještě právní moci). Mohl si za této situace, zejména proto, aby nepřišel o pořadí zápisu práva, vymoci podmíněný zápis do veřejné knihy, který se prováděl ve formě záznamu. Tím získal podmíněné vlastnické právo, a jakmile záznam doplnil, pokládal se za pravého vlastníka ode dne podání žádosti o zápis záznamu. Provedení záznamu se oznamovalo nejen žadateli, ale i druhé smluvní straně. Žadatel o záznam musel do čtrnácti dnů od doručení podat žalobu na prokázání svého vlastnického práva, jinak mohl být provedený záznam na žádost vymazán.

Princip priority zápisu ve veřejné knize byl upraven i v obecném zákoníku občanském, a to konkrétně v § 440 OZO, který stanovil, že pokud vlastník tutéž nemovitou

věc převedl na dvě různé osoby, připadla nemovitá věc té osobě, která požádala o zápis dříve. Kdo nabytí vlastnické právo k nemovité věci, získal taktéž práva a povinnosti s touto věcí spojená. Převést nešlo pouze práva omezená na osobu převodce a pohledávky či nároky, které měl někdo vůči předchozímu vlastníku.

Vlastnické právo k nemovité věci mohlo zaniknout na základě vůle vlastníka, zákonem a soudcovským výrokem, ale vlastní zánik nastal až výmazem z veřejné knihy.

Obecný zákoník občanský upravoval ve svém § 365 OZO také vyvlastnění, které bylo možno provést na základě zákona, ve veřejném zájmu a za náhradu. Právní úprava znala několik zvláštních podmínek pro vyvlastnění, které však byly upraveny ve speciálních zákonech. Jednalo se například o vyvlastnění pro účely veřejných silnic, pro telegrafy a ve věcech vodoprávních.¹²² Ustanovení § 365 OZO upravovalo pouze obecné podmínky vyvlastnění, nevztahovalo se na případy upravené speciálními zákony.

Držba byla upravena v § 309 OZO a následujících. Aby se dalo hovořit o držbě, bylo třeba splnit dva předpoklady: být držitelem věci (tj. mít věc ve svémoci nebo v úschově) a mít vůli ji držet jako vlastní. Podmínkou vzniku držby byl způsobilý subjekt, způsobilý objekt a způsob vzniku držby. Měla-li držba vzniknout, musely být splněny všechny tři podmínky kumulativně. Za nezpůsobilý subjekt byly dle § 310 OZO považovány osoby, které byly zbaveny svéprávnosti nebo ji měly omezenou, tito mohli držbu získat jen přes svého poručníka nebo opatrovníka. Naopak nedospělý, který dovršil léta dětství (tj. fyzická osoba mezi 7 a 14 rokem) se mohl držby již ujmout sám. Předmětem držby mohly být všechny hmotné a nehmotné věci, které byly zároveň předmětem právního obchodu. Nebylo tedy, stejně jako nyní, možné vydržet věci vyloučené z obchodu, tj. *res extra commercium*. Zároveň se muselo jednat o práva připouštějící trvalý nebo opětovný výkon. K nemovitým věcem bylo možno získat držbu vstoupením na ně, vymezením, ohrazením nebo tím, že na nich osoba hospodařila. Držbu bylo možno získat buď bezprostředně, nebo prostředně. Bezprostřední nabytí držby přicházelo v úvahu, když nabyvatel držby neměl žádného předchůdce (šlo zejména o nabytí držby k věci ničí). O prostředně nabytí držby se jednalo v případě, že věc již náležela jiné osobě.

¹²² Podrobněji viz ANDRES, Bedřich, Antonín HARTMANN, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi., díl II. (§285 – § 530)*, Repr. pův. vyd. z r. 1937. Praha: Codex Bohemia, 1998, str. 276 – 279.

Obecný občanský zákoník rozlišoval několik podmínek pro držbu. Muselo se jednat o držbu pořádnou (v dnešním občanském zákoníku nazývanou řádnou), tedy zakládající se na platném právním důvodu, který byl způsobilý k nabytí vlastnického práva, kdyby náleželo převodci. Za platný právní důvod se u věcí ničích považovalo to, co nezkracuje práva jiných, či získal-li držitel držbu na základě vůle předchozího držitele, nebo rozhodnutím soudu či správního úřadu. Příklady, na jejichž základě bylo možné získat řádnou držbu, byly uvedeny v § 1461 OZO jako např. odkaz, darování, koupě. Vydržení tak v tomto případě hojilo nedostatky ohledně předchůdcova vlastnického práva, nikoli však smlouvy určené převodu k vlastnického práva. Vydržení nikdy nemohlo nastat u věcí, které byly půjčeny, dány do zástavy či úschovy, neboť zde nebyl nikdy řádný právní důvod.

Poctivá držba svědčila osobě, která z pravděpodobných důvodů pokládala věc, kterou drží za svou. Z omylu o skutečnostech nebo z neznalosti zákonných předpisů bylo možné být nepořádným, ale poctivým držitelem. I v obecném občanském zákoníku fungovala právní domněnka poctivosti držby, v pochybnostech bylo třeba se obrátit na soud. Poctivý držitel mohl věc užívat, brát z ní užítky a zničit ji, bez odpovědnosti za toto jednání. Poctivý držitel měl zároveň nárok na náhradu nutných nákladů na zachování podstaty věci či pro rozmnožení užitků z ní, dle přítomné hodnoty nejvýše však náhradu nákladů, které byly skutečně vynaloženy. U nákladů vydaných pouze ze záliby či pro okrasu se hradí pouze náklady, které zvýšily hodnotu věci. Naproti tomu nepoctivý držitel musel vydat všechny plody a užítky z věci a nahradit škodu, která držbou vznikla. U právnických osob se poctivost držby posuzovala dle poctivosti orgánů právnické osoby. Pokud bylo soudně uloženo vrácení věci, považoval se poctivý držitel za nepoctivého od doručení takovéto žaloby. Držba práv a věcí nemovitých zapsaných ve veřejné knize (zemských deskách, městské nebo pozemkové knize) zanikala výmazem z nich, nebo zapsáním na jméno jiné osoby. Poctivost držby se navíc měla při více po sobě jdoucích držitelích posuzovat i každého samostatně, neboť nepoctivost dřívějšího držitele nebyla na překážku jeho právnímu nástupci.

Za pravou držbu bylo možno označit držbu, která nevznikla tím, že se držitel zmocnil věci násilím nebo lstí, nebo se do držby tajně vloudil, či věc držel jen na základě výprosy.

Vydržení byl jedním z originárních způsobů nabytí vlastnického práva k nemovité věci upravený v § 1452 OZO a následující. Způsobilým subjektem pro vydržení byl každý, kdo byl schopen nabývat vlastnické právo i jiným způsobem, vydržet vlastnické právo

proti poručencům a jejich chráněnců, obcím, církvím a jiným právnickým osobám bylo to možné pouze za určitých zákonem daných podmínek. Předmětem vydržení mohly být všechny věci, které bylo možno nabývat s výjimkami uvedenými v zákoně, jako např. ukládání cla, ražení mincí¹²³.

Mimo způsobilého předmětu a osoby držitele musela být držba navíc řádná, poctivá, pravá (podrobnosti viz výše) a vykonávána po celou dobu stanovenou v zákoně. U nemovitých věcí v místech, kde ještě nebyly zavedeny řádné veřejné knihy a nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem se prokazovalo pouze soudními spisy či jinými listinami, bylo třeba, aby pro vydržení uplynula doba třiceti let. Shodná doba byla vyžadována u nemovitých věcí, které nebyly zapsány ve veřejných knihách. Pokud byla nemovitá věc ve vlastnictví právnické osoby, státu, obce či církve, mohlo k vydržení proti těmto privilegovaným osobám dojít nejdříve po uplynutí čtyřicetileté vydržecí doby. Stejně jako byly v zákoně uvedeny privilegované osoby, byly privilegovány i určité soubory majetku jako rodinné svěřenství,¹²⁴ dědičný pacht¹²⁵ a dědičný úročný statek¹²⁶, kde byla taktéž vyžadována delší čtyřicetiletá vydržecí doba. Byl-li vlastník nemovité věci bez svého zavinění mimo hranice státu, ve kterém se tato věc nacházela, počítala se vydržecí doba pouze poloviční, přičemž se přihlíželo jen k nepřítomnosti delší než jeden rok a celkově nesměla vydržecí doba překročit třicet let, takže ohledně nemovitých věcí nemělo toto ustanovení žádné použití.

Při poctivém převzetí si právní nástupce mohl započítat vydržecí dobu svého právního předchůdce, pokud i jeho držba byla řádná, poctivá a pravá. Proti osobám, které neměly právní způsobilost a neměly ustanoveného zákonného zástupce, nemohl běh vydržecí doby ani začít. Začala-li však vydržecí doby již běžet, běžela dále, ale mohla být v takovém případě dovršena nejdříve po dvou letech od odpadnutí překážky (např. dosažení zletilosti, ustanovení zákonného zástupce). Vydržecí doba se dle obecného občanského zákoníku stavěla v době nepřítomnosti vlastníka věci a v době, kdy byla

¹²³ Další příklady viz § 1456 a 1457 OZO.

¹²⁴ Upravené v § 618 a následující OZO, kdy se jednalo „o nařízení, kterým se prohlašuje jmění pro všechny budoucí nebo alespoň pro více rodinných potomků za nezczizitelný statek rodiny“. Rodinné svěřenství bylo zrušeno brzy po vzniku samostatné Československé republiky dodnes účinným zákonem č. 179/1924 Sb., o zrušení svěřenství, jehož účinnost byla stanovena na 14. 11. 1924.

¹²⁵ Ustanovení § 1122 OZO, kdy „se jednalo o smlouvu, kterou se někomu dědičně přenechalo užívací vlastnictví statku s podmínkou, že za roční užítky má platit roční v poměru k výnosu určenou dávku v penězích, v plodech nebo také v přiměřených službách.“

¹²⁶ Ustanovení § 1123 OZO „Plní-li držitel nepatrnou dávku jen jako uznání pozemkového vlastnictví; nazývá se pozemek úročným statkem a smlouva o tom učiněná smlouvou o dědičný úrok.“

znemožněna spravedlnost vůbec (např. válka, mor). Vydržení se přerušovalo buď uznáním toho, kdo se vydržení domáhal (držitele), že právo svědčí druhému (vlastníkovi věci), nebo podáním žaloby na držitele, o níž řízení před soudem pokračovalo. Pokud byla žaloba proti držiteli pravomocně odmítnuta jako nepřípustná, považoval se běh vydržecí doby za nepřerušovaný.

Obecný zákoník občanský znal shodně s nynější právní úpravou institut mimořádného vydržení, při kterém držitel nepotřeboval prokázat řádný právní důvod své držby, ale zase na druhou stranu musela uplynout delší vydržecí doba třicetiletá nebo čtyřicetiletá. Mimořádné vydržení bylo vyloučeno pouze u prokázané nepoctivé držby.

Při splnění výše uvedených podmínek se mohl držitel domáhat proti dosavadnímu vlastníku věci přiznání vlastnického práva u soudu a následného provedení příslušného zápisu ve veřejné knize, byla-li tato věc předmětem evidence veřejných knih. Právo získané vydržením však nemohlo být na újmu tomu, kdo při náležité pozornosti důvěřoval veřejným knihám a ještě před zápisem vydržení na sebe nemovitou věc převedl.

Vlastnické právo k nemovitým věcem přecházelo rovněž v rámci dědického práva, které bylo v obecném zákoníku občanském upraveno v § 531 – § 858 OZO. Dědictví přecházelo na právní nástupce (dědice) smrtí zůstavitele. Dědickým titulem k nabytí vlastnického práva mohla být závěť (projevená vůle zůstavitele), dědická smlouva nebo zákon.

Vlastnické právo k nemovitým věcem se ocitlo ve středu zájmu rovněž po skončení 1. světové války. Myšlenka zásahu do poválečného vlastnického práva s úmyslem spravedlivějšího rozdělení byla deklarována již v Prohlášení nezávislosti československého národa (Washingtonská deklarace) z 18. 10. 1918.

Přípravu k první pozemkové reformě představoval zákon. č. 32/1918 Sb., o obstavení velkostatků. Samotná pozemková reforma byla právně upravena v několika právních předpisech, z nichž nejvýznamnější byl zákon č 215/1919 Sb. o zabrání velkého majetku pozemkového (záborový zákon). V tomto zákoně byl upraven mimo jiné zábor, další ze způsobů přechodu vlastnického práva. Velkým pozemkovým majetkem se dle § 2 tohoto zákona rozuměly pozemky zemědělské o rozloze 150 ha nebo 250 ha jiné půdy, která patřila stejné osobě nebo stejným spoluvlastníkům, přičemž nerozvedení manželé se pro účely tohoto zákona považovali za osobu jedinou. V ustanovení § 3 záborového zákona bylo určeno, který majetek je ze záboru vyloučen. V ustanovení § 11 záborového zákona byla přiznána vlastníkům zabraných pozemků náhrada. Měli nárok na přidělení majetku nepřesahující výměry záboru pokud možno dle vlastního výběru. Zábořem nabývala

Československá republika právo zabraný majetek převzít a přidělit. Zábor měl být zaznamenán v pozemkové knize, ale jednalo se pouze o zápis deklaratorní a *zábor působil vůči třetím osobám i v případě, že zapsán nebyl.*¹²⁷ Samotným zábohem vlastník nemovitosti nepozbyl své vlastnické právo, ale byl značně omezen v nakládání s nemovitostí. *„Nauka i praxe se brzy ustálily v pojetí, že až převzetím nabývá stát k zabranému majetku vlastnické právo.“*¹²⁸

S půdou, na kterou se vztahoval zábor, bylo následně možno nakládat na základě několika zákonů – zákona č. 318/1919 Sb., o zajištění půdy drobným pastýřům, zákona č. 81/1920 Sb., tzv. přidělový zákon. Zákon č. 318/1919 Sb. umožnil dlouhodobým nájemcům, aby jim pozemky, na kterých hospodařili, byly odprodány za náhradu, případně ponechány v pachtu. Podmínkou ovšem bylo, že výměra pozemku nesměla přesahovat 8 hektarů.

V ustanovení § 1 přidělového zákona bylo upraveno, komu může pozemkový úřad půdu přidělit, pokud si ji stát neponechá nebo nepoužije k veřejně prospěšným účelům (jednalo se zejména o drobné zájemce). Dle přidělového zákona se půda rozlišovala dle druhu zabraného pozemku (např. lesní půda, rybníky, pastviny, zemědělská půda, atd.). Pokud o stejný příděl půdy projevil zájem více osob, rozhodoval pozemkový úřad na základě obecně prospěšného účelu a s přihlédnutím i k osobě žadatele (§ 17 přidělového zákona). Upřednostňování v takových případech byli např. legionáři a váleční invalidé apod. Dle ustanovení § 24 přidělového zákona mohl pozemkový úřad při přidělu půdy určit jeho omezení a povinnosti s přidělem související. K usnadnění získání přídělu pro drobné a nemajetné zájemce měl dopomoci i zákon č. 166/1920 Sb., o úvěrové pomoci nabyvatelům půdy (zákon úvěrový). Podle některých autorů pozemková reforma nebyla provedena důsledně dle své počáteční podoby a zábor půdy proto nebyl dostatečný, aby drobní zájemci získali tolik půdy, o kolik projevíli zájem.¹²⁹

S půdou, která byla získána na základě záborového nebo přidělového zákona, nebylo možno volně nakládat. Zcizení, dělení, zatížení, pacht i nájem půdy, která byla předmětem záboru, vyžadovali souhlas pozemkového úřadu (§ 7 záborového zákona).

¹²⁷ Viz ELIÁŠ, Karel. *První pozemková reforma a její revize* (Právník 3/2016, str. 215).

¹²⁸ Viz tamtéž str. 216.

¹²⁹ Podrobněji k tomuto viz ZEMAN, Karel. *Vývoj vlastnictví k půdě a souvisejících procesů na území ČR od roku 1918 do současné doby*. Vydání 1. V Praze: Oeconomica, 2013, str. 35 – 36.

Uvolnění těchto pravidel přinesl až malý přídělový zákon¹³⁰, který v § 2 odst. 4 stanovil výjimky ze souhlasu pozemkového úřadu: například souhlas není třeba, pokud se jedná o zcizení nebo pacht mezi manžely nebo z rodičů na potomky a jejich manžely.

Ostatní nemovitý majetek, na který se nevztahoval záborový zákon, bylo možno převádět bez jakýchkoli omezení. Tento stav trval až do 9. 10. 1938, kdy vláda vydala nařízení č. 218/1938 o přechodném omezení zcizení a propachtování určitých druhů nemovitostí. Nařízení stanovovalo dočasné omezení zcizení týkající se nemovitých zemědělských věcí, nemovitých věcí, které byly zastavěny obytnými domy nebo provozovny a stavebních parcel, v těchto případech byl vyžadován souhlas okresního úřadu. Souhlas nebyl vyžadován pouze v případě, že se jednalo o zcizení, kde byl smluvní stranou stát, byla-li smlouva schválena státním úřadem, nebo se jednalo o převod mezi manžely, rodiči a dětmi, či sourozenci. Tato výjimka týkající se rodinných příslušníků byla později zrušena vládním nařízením č. 443/1941 Sb. Až po druhé světové válce došlo ke zrušení tohoto omezení pro převody mezi osobami blízkými (§ 2 odst. 1 zákona č. 195/1946 Sb.), takže byl obnoven stav existující podle původního znění vládního nařízení číslo 218/1938 Sb. Vládní nařízení č. 218/1938 Sb. bylo sice koncipováno jako dočasné, a to pouze z důvodu branné pohotovosti státu, ale zrušeno bylo až zákonem č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy.

K přechodu vlastnického práva mohlo také docházet konfiskací. Zde se jednalo o přechod vlastnického práva bez náhrady jako trestní opatření, jehož účinky nastávaly právní mocí rozhodnutí.

Po druhé světové válce došlo v Československu k mnoha změnám, které se dotkly i nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem. Byly například uzákoněny speciální způsoby nabývání vlastnického práva, které nebyly upraveny v rámci obecného občanského zákoníku, ale jejich právní úprava byla obsažena ve zvláštních zákonech. Jedním z takovýchto speciálních způsobů nabývání vlastnického práva bylo i znárodnění, kdy se jednalo o originární nabytí vlastnického práva státem. Znárodnění majetku bylo realizováno v roce 1945 pomocí dekretů prezidenta republiky. Jednalo se zejména o dekret prezidenta č. 12/1945 Sb., jímž byl konfiskován zemědělský majetek ve vlastnictví osob německé a maďarské národnosti, všech zrádců a nepřátel republiky a také právnických osob, které úmyslně sloužili vedení války či německým a fašistickým účelům. Zcizit,

¹³⁰ Zákon č. 93/1931 Sb., kterým se mění a doplňují předpisy o právním poměru k přidělené půdě (Malý zákon přídělový).

pronajmout nebo zatížit majetek získaný na základě dekretu prezidenta republiky č. 12/145 Sb. bylo možné pouze se souhlasem národního pozemkového soudu (§ 8 dekretu č. 12/1945 Sb.). Nemovitých věcí se týkaly i další dekrety prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., č. 100/1945 Sb., č. 101/1945 Sb., č. 102/1945 Sb., č. 103/1945 Sb. a č. 108/1945 Sb. Následné přerozdělení majetku zkonfiskovaného dekrety prezidenta republiky upravoval zákon č. 31/1947 Sb., o některých zásadách při rozdělování nepřátelského majetku, konfiskovaného podle dekretu prezidenta republiky ze dne 25. října 1945, č. 108 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy.

Po únoru roku 1948 nastaly opět převratné společenské změny a odlišný přístup k otázce vlastnictví se promítl i do ústavní proklamace čl. XII Ústavy 1948 a právní úpravy čl. 159 Ústavy 1948, který stanovil, že nejvyšší přípustná výměra v soukromém vlastnictví je 50 ha půdy, přičemž podrobnosti měly být stanoveny zákonem. Stát však zasáhl do úpravy vlastnických práv k nemovitostem již před únorem roku 1948 a to konkrétně zákonem č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, kterým do vlastnictví státu připadl značný majetek, kterým byl vyloučen z pozemkové reformy dle zákona č. 215/1919. Na základě zákona č. 142/1947 Sb. nabýval stát vlastnické právo k nemovitým věcem převzetím zabraného majetku nebo jeho vyvlastněním. V letech 1948 – 1949 tedy probíhala paralelně revize první pozemkové reformy a zároveň i druhá pozemková reforma.

Trvale měly být vlastnické poměry k půdě upraveny zákonem č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě, na základě kterého mohl stát v souladu s § 1 odst. 3 tohoto zákona vykupovat půdu, jejíž rozloha přesahovala 50 ha, nebo na ní vlastníci trvale nehosподаřili. Výkup měl účinky přechodu vlastnického práva k půdě na československý stát a zapisoval se poznámkou do pozemkové knihy¹³¹. V případě výkupu byla nabývacím titulem pro stát buď dohoda uzavřená s původním vlastníkem a výměr o výkupu, anebo rozhodnutí o výkupu. Po 1. 1. 1950 nabýval stát nemovité věci na základě tohoto zákona dnem právní moci výměru nebo rozhodnutí o výkupu, protože zápis do pozemkové knihy již nebyl zákonem vyžadován. V případě obou zákonů č. 142/1947 Sb. a č. 46/1948 Sb. se jednalo o originární nabytí vlastnického práva.

Problematika získání vlastnického práva státem na základě zákonů č. 142/1947 Sb. a č. 46/1948 Sb. se stala po revoluci v roce 1989 opět aktuální vzhledem k přijetí zákona

¹³¹ Viz § 10 odst. 3 zákona č. 46/1948 Sb.

č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), který ve svém § 6 stanovil podmínky mimo jiné pro vydání nemovitostí, které přešly na stát nebo jinou právnickou osobu, původním vlastníkům.

2.2. **Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník (střední občanský zákoník)**

Vlastnické právo bylo do účinnosti středního občanského zákoníku chápáno jako oprávnění vlastníka nakládat s věcí dle vlastní libosti a ostatní z tohoto nakládání vyloučit. Po přijetí středního zákoníku došlo ke zlomu, neboť v zákoníku 1950 byla zakotvena diferenciaci vlastnického práva na různé druhy a formy, které měly za následek i rozdílnou formu právní ochrany. Jednalo se o deformaci jednoho z ústředních pilířů občanského práva a zároveň o jeden z nejzávažnějších zásahů státní moci do tehdejšího soukromého práva¹³². Jednotnost vlastnického práva se do našeho právního řádu vrátila až novelou občanského zákoníku 1964 provedená zákonem č. 509/1991 Sb. Při konstrukci jednotlivých institutů navíc nestál v popředí zájem jednotlivce, ale byl zdůrazňován zájem společnosti. Občanský zákoník 1950 byl motivován snahou o zjednodušení soukromoprávní úpravy a také terminologie. Střední občanský zákoník znamenal oproti předcházející právní úpravě redukci obsahu na necelou polovinu. „*Úprava řady institutů byla programově zjednodušena s odvoláním na zbytečnou složitost předchozí právní úpravy a její nesrozumitelnost laikům.*“¹³³ Redukce se dotkla zejména majetkoprávních institutů jako např. právní úprava držby, vydržení a nabývání vlastnického práva.

Občanský zákoník, zákon č. 141/1950 Sb., obsahoval úpravu vlastnického práva ve své sedmé hlavě. Tento občanský zákoník rozlišoval několik druhů vlastnictví, a to socialistické vlastnictví, které se dále rozlišovalo na formu státního a družstevního (§ 101 OZ 1950), osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví. Socialistické vlastnictví definované v § 100 – 104 OZ 1950 se považovalo za základní formu vlastnictví a bylo chápáno jako nedotknutelný zdroj síly republiky a z toho plynoucího blahobytu pracujícího lidu. Osobní vlastnictví definované v § 105 OZ 1950 zahrnovalo zejména předměty osobní a domácí potřeby, rodinné domky a úspory nabyté prací. „*U družstevního vlastnictví se zákonodárce*

¹³² DVOŘÁK, Jan a Karel MALÝ. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Vydání 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, str. 512.

¹³³ Viz KUKLÍK, Jan a kolektiv. *Vývoj československého práva 1945–1989*. Praha: Linde, 2009, str. 513.

omezil na to, že je označil za socialistické, a dále se mu nevěnoval.¹³⁴ Bylo však stanoveno, že stát může svěřit družstvům část národního majetku do trvalého užívání s tím, že podrobnosti byly upraveny ve zvláštních předpisech.

Střední občanský zákoník opustil zásadu *superficies solo cedi*. K tomuto kroku ho vedly zejména specifické poměry zemědělských družstev, která mohla hospodařit na soukromé i státní půdě, takže nové stavby zřízené družstvy by automaticky připadly vlastníkovu pozemku. „Zákonodárce však v souvislosti s odstraněním této zásady proklamoval zájem na rozvoji individuální bytové výstavby na státní nebo družstevní půdě.“¹³⁵

Vlastnictví bylo definováno obsahem vlastnického práva (§ 107 OZ 1950) jako oprávnění vlastníka s věcí v mezích právního řádu nakládat a požadovat ji od každého, kdo ji měl neprávem ve své moci. Na druhou stranu byl vlastník povinen strpět, aby se v nouzi za náhradu užilo jeho věci v nezbytné míře. Totéž platilo i v důležitém veřejném zájmu, který nešlo uspokojit jinak.

Vlastnictví k nemovitým věcem se i podle tohoto zákoníku převádělo na základě písemné smlouvy, ale převod nemovité věci byl účinný již samotnou smlouvou, protože se jednalo o věc jednotlivě určenou. U nemovitých věcí se sice stále ještě převod zapisoval do pozemkové nebo železniční knihy v souladu s § 112 OZ 1950, ale jednalo se pouze o zápis deklaratorní a vlastnické právo k nemovitým věcem vznikalo nezávisle na zápisu v těchto knihách. Převádělo-li se vlastnické právo k nemovité věci nezapsané v pozemkové nebo železniční knize, ukládala se listina o převodu u soudu. Listina o převodu nemovitosti musela obsahovat označení nemovitosti, převodce a nabyvatele, právní důvod převodu a místo a čas smlouvy. U soudu bylo možno uložit i listinu dokládající převod stavby dočasné.

K převodu nemovité věci a pronájmu zemědělské půdy bylo navíc vyžadováno přivolení okresního národního výboru dle § 1 zákona č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy. Za převod se pro účely tohoto zákona považovalo i dělení nemovitých věcí. Přivolení nebylo třeba, pokud se nemovitá věc převáděla do státního vlastnictví, k převodu nebo pronájmu národního majetku

¹³⁴ VOJÁČEK Ladislav, SCHELLE Karel, KNOLL Villém: *České právní dějiny*. 2. upravené vydání. Plzeň, vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, str. 577.

¹³⁵ VOJÁČEK Ladislav, SCHELLE Karel, KNOLL Villém: *České právní dějiny*. 2. upravené vydání. Plzeň, vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, str. 579.

a pokud si zemědělskou nebo lesní půdu pronajímal orgán státní správy, či socialistická právnická osoba. Tento zákon byl zrušen až občanským zákoníkem, zákonem č. 40/1964 Sb.

Vlastnické právo bylo dále možné nabývat ze zákona nebo na základě úředního rozhodnutí. Vlastnické právo přecházelo přímo ze zákona anebo výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy. Jednalo-li se opět o věc nemovitou, zapsal se přechod vlastnického práva do pozemkové nebo železniční knihy, či se listina uložila u soudu.

Třetím způsobem bylo nabytí vlastnického práva na základě vydržení. Vydržením bylo možno nabýt nemovité věci po uplynutí desetileté lhůty oprávněné držby, navíc se nesmělo jednat o nezcizitelné věci, které byly předmětem socialistického vlastnictví. Pro vydržení tedy bylo třeba splnit následující podmínky: muselo se jednat o držbu věci s úmyslem nakládat s ní jako s vlastní, držba musela být oprávněná a držba se musela týkat způsobilého předmětu vydržení. Do doby vydržení bylo možno započítat i oprávněnou dobu právního předchůdce současného držitele.

O držbu se jednalo, nakládal-li držitel s věcí jako vlastní a byl-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží (držba oprávněná), posledním znakem byl způsobilý předmět držby. Oprávněnost držby se zkoumala vzhledem ke všem okolnostem a vznikla-li pochybnost, zda je držitel oprávněný či nikoli, byla v § 145 odst. 2 OZ 1950 stanovena vyvratitelná právní domněnka, že se jedná o držbu oprávněnou. Oprávněný držitel měl stejná práva jako vlastník a po dobu oprávněné držby mu náležely všechny plody a užitky. Oprávněný držitel měl nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů, a to podle ceny v době vrácení věci vlastníkově, nejvýše však nákladů skutečných. Na náhradu neúčelně vynaložených nákladů měl oprávněný držitel nárok pouze v případě, že tím věc zhodnotil a pouze v rozsahu zhodnocení věci, za předpokladu, že tato část věci nešla oddělit bez zhoršení podstaty věci, nebo by tím došlo nepoměrně ke ztížení jejího užívání.

Neoprávněný držitel byl povinen vydat s věcí všechnen užitek a nahradit škodu, která jeho neoprávněnou držbou vznikla. Neoprávněný držitel měl nárok na náhradu nákladů, které byly potřebné a které vynaložil pro zachování věci.

Zvláštním případem držby byla držba práva, kterou zákon připouštěl v ustanoveních § 143, § 144 a § 146 OZ 1950, ale pouze u takového práva, které svou povahou umožňovalo trvalý nebo opětovný výkon.

Bylo opuštěno třídění držby dle obecného občanského zákoníku na pravou a nepravou, poctivou a nepoctivou, řádnou. Občanský zákoník 1950 znal pouze dva druhy

držby, kterým byla držba oprávněná a neoprávněná. Občanský zákoník 1950 vyloučil možnost mimořádného vydržení, kterou znal obecný zákoník občanský. Zákonem byl preferován zejména socialistický vlastník, proti němuž nebylo vydržení možné.

Problematika neoprávněné stavby nebyla zákonem OZ 1950 výslovně řešena, z tohoto důvodu se na neoprávněnou stavbu použila ustanovení § 155 OZ 1950 a následující ve spojení s § 125 OZ 1950. Z tohoto vyplývalo, že výstavba na cizím pozemku nemohla vést ke vzniku vlastnického práva ke stavbě samotné.

Občanský zákoník 1950 vůbec neuváděl jako možnost nabytí vlastnictví na základě dědění. Přesto samotné dědické právo upravoval ve své části páte a v § 512 OZ 1950 stanovil, že se dědí na základě zákona nebo ze závěti, případně z obou těchto důvodů.

Nabytí vlastnické právo bylo možné i úředním výrokem, mohlo to být výrok soudu nebo orgánu státní správy. V těchto případech se často jednalo o specifické způsoby nabytí státního socialistického vlastnictví. Nabýváním vlastnictví ze zákona bylo například znárodnění, konfiskace, ale i dědění. K nabývání vlastnictví úředním výrokem patřilo především vyvlastnění, propadnutí jmění a příklep na veřejné dražbě.

V období účinnosti středního občanského zákoníku byla výrazně oslabena funkce původních pozemkových knih. Zápisům v pozemkových knihách již nadále nebyl přiznáván konstitutivní charakter, nýbrž pouze význam deklaratorní evidence. Vlastnická a jiná věcná práva se převáděla již účinností samotné smlouvy, dále zákonem, či úředním výrokem. Byla-li předmětem převodu věc nemovitá zapsaná v pozemkových knihách, změna, vznik, či zánik práva se v nich evidenčně pouze poznamenal. Šlo-li o věc nemovitou neevidovanou ve veřejných knihách, vyžadovalo se deklaratorní uložení listiny u soudu tak, jako tomu bylo doposud. Tato situace měla za následek neúplnost zápisů a tím postupně i nemožnost zaznamenávat změny vlastnického práva a jiných zápisů vůbec. Vlastnictví se poté dalo fakticky prokázat pouze původními nabývacími tituly (převodními dokumenty).

Díky politické transformaci a z toho plynoucím změnám ve vlastnických a užívacích právech k půdě a stavbám, které souvisely zejména s kolektivizací zemědělství, ztrácely neudržované pozemkové knihy postupně na významu, až se téměř fakticky přestaly vést.

Ačkoli pozemkové knihy nebyly oficiálně zrušeny, zavládlo ohledně evidence nemovitých věcí jisté vakuum. Potřeba státu mít přehled o užívání a vlastnických vztazích k zemědělské půdě, vedla k zavedení více kolejnosti evidence nemovitých věcí. Kromě pozemkových knih byla totiž v letech 1955 – 1960 vytvořena i socialistická evidence

nemovitých věcí tzv. jednotná evidence půdy (JEP), jež obsahovala soupis veškeré půdy a staveb na území Československa včetně uživatelských práv k nim. Toto odpovídalo potřebám centrálně řízeného plánovitého hospodářství, v němž bylo rozhodující, kdo na pozemcích skutečně hospodařil, nikoli existence odpovídajícího vlastnického titulu k tomuto hospodaření. V roce 1955 byl jednorázově proveden soupis veškeré půdy bez ohledu na platné majetkoprávní vztahy. Následně měla být JEP udržována dle skutečného stavu v přírodě. Vlastní měření však nebyla přesná, výsledky měření nebyly ověřovány.

2.3. **Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník**

Vzhledem k dlouhé účinnosti tohoto zákoníku mezi roky 1964 – 2013 je třeba jeho právní úpravu rozdělit na několik částí, protože v období jeho účinnosti došlo k mnoha společenským a politickým změnám, které s sebou přinesly i řadu novelizací tohoto zákona. Nelze tedy tvrdit, že se v roce 2013 jednalo o stejnou právní úpravu, jako tomu bylo v roce 1964, ačkoliv i toto byl jeden z argumentů k vytvoření nového občanského kodexu. Vzhledem k tomuto jsem rozdělila tuto kapitolu pro větší přehlednost na další podkapitoly.

2.3.1. **Původní znění do 31. 12. 1991**

Koncem padesátých let stranické orgány konstatovaly, že platný střední občanský zákoník „*plně neodráží poměry a vztahy, které se v naší společnosti v dané etapě vývoje socialismu vytvořily,*“¹³⁶ proto se začalo usilovat o vydání nového občanskoprávního kodexu. „*Jestliže v OZ 1950 byly tradiční instituty římského a kontinentálního práva ovlivněny tezemi marxismu-leninismu, pak v OZ 1964 byly programově zcela zdeformovány.*“¹³⁷ Řada tradičních institutů byla úplně vypuštěna, nebo se jimi právní úprava zabývala pouze okrajově. V právní úpravě OZ 1964 byly eliminovány instituty, jako je držba a vydržení, ale byla např. zavedena nová alternativa v podobě osobního užívání.

Občanský zákoník 1964 rozlišoval opět několik druhů vlastnictví, a to konkrétně socialistické společenské vlastnictví, osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví. Základním

¹³⁶ Viz KUKLÍK, Jan a kolektiv. *Vývoj československého práva 1945–1989*. Praha: Linde, 2009, str. 521.

¹³⁷ Viz tamtéž.

druhem vlastnictví bylo stejně jako za předcházející právní úpravy vlastnictví socialistické. Osobní vlastnictví bylo socialistickému podřízeno, jak vyplývalo i z formulace § 123 OZ 1964¹³⁸. Dle důvodové zprávy k tomuto zákoníku se občanský zákoník zaměřoval na vztahy, které vznikají při uspokojování osobních potřeb občanů. Proto například v zákoníku nenajdeme právní úpravu socialistického společenského vlastnictví. Pouto mezi socialistickým společenským vlastnictvím a vlastnictvím osobním byla práce občana ve prospěch společnosti.

Osobní vlastnictví mělo sloužit k uspokojování hmotných a kulturních potřeb občanů, jehož zdrojem byla práce občana ve prospěch společnosti. V osobním vlastnictví mohly být zejména příjmy z práce a dávky sociálního zabezpečení, věci určené pro domácí a osobní potřebu a také rodinné domky či rekreační chaty. Jednalo se pouze o příkladný výčet v zákoně.

Vlastník měl právo užívat věc pro svou potřebu a pro potřebu své rodiny a domácnosti, měl právo na užitky a přírůstky věci, mohl věc převést na jiného. Osobní vlastnictví bylo sice dle § 131 OZ 1964 nedotknutelné, na druhou stranu, pokud důležitý zájem společnosti nešlo uspokojit jinak, mohla být věc dočasně a za náhradu použita i bez svolení vlastníka. Vyvlastnění bylo možné jen v důležitém zájmu společnosti na základě zákona a za náhradu.

Občanský zákoník 1964 upravoval vlastnické právo v § 133 OZ 1964. Osobní vlastnictví bylo možné nabýt koupí, darem nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. § 129 OZ 1964 stanovil, že v osobním vlastnictví může být pouze jediný rodinný domek, definice rodinného domku byla provedena v § 128 OZ 1964. Rodinný domek byl v zákoně omezen počtem obytných místností a podlahovou plochou, pokud byly splněny tyto podmínky, byla za rodinný domek považována i obytná část zemědělské usedlosti.

Smlouva na převod nemovité věci musela mít ze zákona písemnou podobu, kdy projevy účastníků musely být na téže listině. Ke smlouvě o převodu nemovité věci byla třeba její registrace státním notářstvím a vlastnické právo přecházelo právě až registrací smlouvy. Charakteristika nemovité věci v § 119 se v průběhu účinnosti OZ 1964 neměnila, v roce 1964 chybělo však v zákoně výslovné ustanovení, že stavba není součástí pozemku. Občanský zákoník 1964 zavedl nově pojem bezpodílového spoluvlastnictví manželů,

¹³⁸ „Věci, které jsou určeny k osobní potřebě občanů, se převádějí ze socialistického společenského vlastnictví do jejich osobního vlastnictví, nebo se jim přenechávají do osobního užívání.“

tj. speciálního majetkového práva mezi manželi, neboť za předcházející právní úpravy OZ 1950 mohli mít i manželé pouze podílové spoluvlastnictví.

V ustanovení § 135 OZ 1964 bylo upraveno nabytí vlastnického práva rozhodnutím státního orgánu, které se shodně i s nynější právní úpravou nabývalo dnem určeným v rozhodnutí, nebo pokud takový den nebyl určen, právní mocí rozhodnutí.

Podstatnou částí týkající se nemovitých věcí byla část třetí OZ 1964, která upravovala osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků. Nejednalo se však o jednu z možností převodu vlastnického práva, ale asi o poměrně nejčastější způsob užívání pozemků a bytů. Právo osobního užívání pozemku totiž v sobě mimo jiné obsahovalo oprávnění postavit na pozemku, který byl dán do osobního užívání, rodinný domek, chatu či garáž, nebo na pozemku zřídit zahradu. Zemědělské půdy nemohlo být ke zřízení práva osobního užívání využito. Toto právo nebylo časově omezeno, bylo za úplaty a přecházelo na dědice. Právo osobního užívání mohlo být dokonce zřízeno k pozemku, na němž už takovéto stavby stály. Právo osobního užívání mohlo být zřízeno pouze k pozemkům, které byly v socialistickém společenském vlastnictví. Pozemky musely být navíc dle územního plánu určeny k výstavbě rodinného domu, chaty, garáže, nebo určeny ke zřízení zahrádky. Stavby zřízené na pozemku díky právu užívání nabýval stavebník do osobního vlastnictví. Pozemky určené k právu užívání byly v zákoně omezeny i výměrou, pro rodinný dům to bylo 800 m², pro chaty a zahrady 400 m². Překročení těchto výměr bylo dovoleno jen výjimečně, za předpokladu, že by vznikl pozemek nevhodného tvaru, či by byl pozemek nevhodně zastavěn. Právo osobního užívání pozemku nešlo smluvně převádět.

Osobní užívání vznikalo na základě rozhodnutí okresního národního výboru o přidělení pozemku do osobního užívání. Na základě tohoto rozhodnutí vzniklo občanovi právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemku. Osobní užívání pozemku mohlo zaniknout dohodou smluvních stran, mohlo být zrušeno soudem, pokud jej občan nevyužíval, nebo pozemek užíval k jinému než dohodnutému účelu, tyto důvody však nešlo použít, pokud byla na pozemku zřízena stavba. Právo osobního užívání pozemku zaniklo také, pokud stavba zřízená na pozemku na základě osobního práva užívání přešla do socialistického společenského vlastnictví. S převodem vlastnického práva ke stavbě zřízené na pozemku určenému k osobnímu užívání, přešlo na nabyvatele i právo osobního užívání pozemku.

V ustanovení § 221 OZ 1964 byl řešen případ neoprávněné stavby. Jednalo se o stavbu zřízenou na pozemku, k němuž stavebník stavby neměl zřízeno právo osobního užívání. V takovém případě o vlastnickém právu ke stavbě rozhodoval soud. Soud mohl

stavbu i přes její neoprávněnost přikázat do vlastnictví stavebníka, nebo mohl být stavebník vyzván k odstranění stavby. Obdobně se postupovalo za situace, kdy stavebník stavěl v rozporu s účelem osobního užívání pozemku. Toto ustanovení bylo změněno novelou, kterou provedl zákon č. 131/1982 Sb. Po jeho účinnosti mohl soud přikázat stavbu za náhradu vlastníkovu pozemku, nebo pokud to bylo v zájmu společnosti, mohl soud přikázat stavebníkovi stavbu odstranit na své náklady. Soud přihlížel zejména k tomu, zda byl stavebník v dobré víře, že na pozemku staví oprávněně. Nebylo-li možné postupovat předešlým způsobem, mohl soud taktéž na návrh vlastníka stavby zrušit osobní užívání, či zřídit věcné břemeno, aby bylo možno stavbu užívat.

Obdobně jako osobní užívání pozemků bylo upraveno také osobní užívání bytu, které bylo možné taktéž na základě rozhodnutí o přidělení bytu, kterým vznikalo občanovi právo na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu. I toto osobní užívání mohlo přecházet na dědice.

Osobní užívání jiných místností se vztahovalo na místnosti nesloužící k bydlení (např. garáže, ateliéry) a přiměřeně se na tyto prostory použila ustanovení zákona ohledně osobního užívání bytů.

Dědictví bylo dalším ze způsobů nabytí vlastnického práva upraveného v zákoně v § 460 OZ 1964 a následujících. Dědickým titulem mohl být zákon nebo závět, či oba dohromady.

Dalším druhem vlastnictví bylo vlastní soukromé, upravené v občanském zákoníku v § 489 OZ 1964 a následujících. O soukromé vlastnictví se jednalo v případě občanskoprávních vztahů vznikajících z individuálního vlastnictví k věcem, které nebyly předmětem vlastnictví osobního. Soukromé vlastnictví bylo vnímáno jako okrajové, což korespondovalo s jeho zařazením na konec zákona. Věci v soukromém vlastnictví šlo smluvně převádět a mohly být i předmětem dědictví. Soukromé vlastnictví nemovitých věcí mělo však už svá zákonná omezení ohledně převodu. V souladu s § 490 odst. 2 OZ 1964 nezastavěné pozemky v soukromém vlastnictví mohly být převáděny pouze na stát nebo socialistickou organizaci. Pokud takovéto pozemky mohly být vzhledem ke své povaze předmětem osobního užívání, bylo povoleno jejich bezplatné darování příbuzným v přímé linii nebo sourozencům. K převodu nebo nájmu zemědělského (lesního) pozemku v soukromém vlastnictví se vyžadoval souhlas okresního národního výboru. Souhlas výboru se taktéž vyžadoval při převodu budovy v soukromém vlastnictví. V případě

podílového spoluvlastnictví věci v soukromém vlastnictví se nevyžadoval pro převod podílu souhlas všech spoluvlastníků, jako tomu bylo u vlastnictví osobního¹³⁹.

„Již krátce po vydání OZ 1964 se ukázalo, že legislativní experiment v podobě radikálně koncipovaného kodexu občanského práva se nezdařil. Proto byla v roce 1982 vydána rozsáhlá novela, zákon č. 131/1982 Sb.“¹⁴⁰

Držba a vydržení nebyly OZ 1964 původně vůbec upraveny, do zákonné právní úpravy byly promítnuty až novelou v roce 1982. Do roku 1982 byl institut držby a vydržení upraven pouze v zákoníku o mezinárodním obchodu¹⁴¹ a zmínka o vydržení byla obsažena i v § 8 zákona č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním. Opětovné zařazení držby a vydržení jako jedné z forem nabývání vlastnického práva bylo provedeno novelou OZ 1964 zákonem č. 131/1982 Sb., účinnou od 1. 4. 1982. Podle této novely šlo vydržet vlastnické právo k nemovité věci v osobním vlastnictví, kterou měl držitel v nepřetržité držbě po dobu deseti let. Tímto způsobem nešlo nabýt vlastnictví k věci ze socialistického vlastnictví, nebo pokud měla k této věci socialistická organizace právo užívání. Do doby vydržení bylo možno započítat i dobu nepřetržité držby předchůdce. Pokud šlo o pozemek nebo jeho část, který měl občan nepřetržitě v držbě po dobu deseti let, ale k němuž mohlo být zřízeno právo osobního užívání, nabyt vlastnické právo k pozemku nebo jeho části stát; občan získal pouze právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku. Občanský zákoník 1964 rozlišoval pouze držbu oprávněnou a neoprávněnou, kde jediným kritériem byla dobrá víra držitele, neobsahoval více druhů držby jako je tomu v nynějším občanském zákoníku.

Novela, zákon č. 131/1982 Sb., taktéž stanovila, že v případě převodu nemovitých věcí do socialistického vlastnictví se nepožadovala registrace u státního notářství.

Spolu s občanským zákoníkem 1964 nabyt účinnosti i zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Tento zákon spolu s prováděcí vyhláškou č. 23/1964 Sb. založil novou evidenci nemovitých věcí, která zcela nahradila předcházející nevyhovující jednotnou evidenci půdy. Nová evidence půdy vycházela ze socialistické JEP, ale čerpala i z tradice původních veřejných knih, které byly zákonem č. 22/1964 Sb. odsouzeny k zániku, neboť zákon o evidenci nemovitostí zrušil s účinností k 1. 1. 1964 všechny zákony, které se k nim vztahovaly.

¹³⁹ Srovnání § 138 odst. 1 a § 492 odst. 1 OZ 1964.

¹⁴⁰ Viz KUKLÍK, Jan a kolektiv. *Vývoj československého práva 1945–1989*. Praha: Linde, 2009, str. 523.

¹⁴¹ Viz § 98 odst. 2 a § 96 zákona č. 101/1963 Sb.

Ke smlouvě o převodu nemovitosti bylo třeba její registrace státním notářstvím, vlastnické právo přecházelo registrací smlouvy, ale princip nabývání vlastnictví mimo evidenci nemovitostí zůstal zachován, zápis do evidence nemovitostí měl jen deklaratorní charakter.

2.3.2. Změny po roce 1992

Novelizace přijaté po listopadu 1989 původní občanský zákoník podstatně změnily. Zejména bylo třeba uvést občanský zákoník 1964 do souladu s Listinou základních práv a svobod, která vnímala vlastnické právo jako jedno ze základních lidských práv a svobod.

Novelou občanského zákoníku, zákon č. 509/1991 Sb. byl do OZ 1964 doplněn § 120 odst. 2 OZ 1964, že stavba není součástí pozemku. Do zákona byla touto novelou vložena hlava první s názvem vlastnické právo. Ustanovení § 123 OZ ohledně oprávnění vlastníka věci získalo podobu, kterou si udrželo až do zrušení OZ 1964. Zákonem bylo stanoveno, že všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Právní úprava vlastnického práva k bytovým jednotkám byla vyčleněna do zvláštního zákona o vlastnictví bytů, to samé se týkalo věcí ve vlastnictví státu nebo určených právnických osob. Ustanovení § 126 – 128 OZ 1964 týkající se povinností a ochrany vlastnického práva získaly podobu, kterou si zachovaly až do zrušení zákona.

Odchylně oproti předchozí právní úpravě bylo koncipováno vydržení, ze kterého zmizela nemožnost vydržení věcí v socialistickém vlastnictví a zvýhodňování státu ohledně nabývání vlastnictví tímto způsobem. Nadále nebylo možno vydržet věci, které nebyly předmětem vlastnictví, nebo věci, které mohly být ve vlastnictví pouze státu či určené právnické osoby. Výslovně se v zákoně rozlišoval oprávněný a neoprávněný držitel, což za předchozí právní úpravy nebylo. Byla zavedena vyvratitelná právní domněnka oprávněné držby, pokud byly o držbě nějaké pochybnosti.

V ustanovení § 133 odst. 2 OZ 1964 byla při smluvním převodu nemovité věci stanovena podmínka účinnosti smlouvy, jednalo se o registraci smlouvy státním notářstvím. Smlouva musela být uzavřena písemně a převod se měl následně vyznačit v evidenci katastru nemovitostí. Byl tak odstraněn neodůvodněný rozdíl, kdy za předchozí právní úpravy převod do socialistického vlastnictví nepodléhal registraci. Novelou, zákonem č. 264/1992 Sb., bylo změněno znění § 133 odst. 2 OZ 1964 tak, že vlastnické právo k nemovitým věcem převáděným na základě smlouvy, se nabývá až vkladem do katastru nemovitostí. Novelou, zákonem č. 89/1996 Sb., byl připojen k § 133 odst. 3 OZ

1964, který stanovil, že v případě nemovitých věcí, které však nejsou předmětem evidence katastru nemovitostí, se vlastnické právo k nim nabývá již samotnou smlouvou.

Novelou, zákonem č. 509/1991 Sb., byl mimo jiné nově upraven § 135c OZ 1964 týkající se neoprávněné stavby na cizím pozemku. Podobu získanou touto novelou si ustanovení zachovalo až do zrušení občanského zákoníku 1964.

Nově byla zařazena do zákona i hlava druhá týkající se spoluvlastnictví, kde odpadla podmínka souhlasu všech spoluvlastníků při převodu nemovité věci.

Novelou občanského zákoníku, zákonem č. 509/1991 Sb., byl do občanského zákoníku vložen § 872 OZ 1964, který stanovil, pokud k pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona bylo zřízeno právo osobního užívání, změnilo se přímo ze zákona na vlastnické právo fyzické osoby. Pokud právo osobního užívání pozemku vzniklo více osobám, stali se podílovými spoluvlastníky a podíl na pozemku byl stejný, jako podíl na budově, která byla na pozemku postavena. Vzniklo-li právo osobního užívání pozemku manželům, ke dni účinnosti tohoto zákona náležel pozemek do společného jmění manželů. Obdobně se postupovalo v rámci osobního užívání bytů, ke kterým taktéž vzniklo osobní vlastnictví. V daném případě se jednalo o nabytí vlastnického práva ze zákona. Přeměna na vlastnické právo se uplatnila po 1. 1.1992 i při oprávněné držbě práva osobního užívání pozemku¹⁴². Kdo měl v době účinnosti zákona právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemku, která ale ještě nebyla uzavřena nebo nebyla registrována, tomu vznikl nárok na uzavření kupní smlouvy na pozemek, který byl předmětem dohody.

Dalším příkladem vzniku vlastnického práva ze zákona byl zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Účinností tohoto zákona (tj. 24. 5. 1991) přešly do vlastnictví obcí (v hlavním městě Praze městských částí) věci, ke kterým ke dni 23. 11. 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce. Přejed vlastnického práva se taktéž týkal věcí z vlastnictví ČR, s nimiž obce začaly hospodařit po 2. 11. 1990 způsobem obdobným právu hospodaření, pokud s nimi hospodařily v době účinnosti zákona. Co konkrétně přešlo do vlastnictví obce (městských částí v Praze) bylo vyjmenováno v § 2 zákona č. 172/1991 Sb. Ust. § 4 tohoto zákona naopak obsahuje negativní výčet toho, co do

¹⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2005, sp. zn. 31 Cdo 1529/2004, uveřejněný pod číslem 72/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

vlastnictví obcí nepřešlo. Do vlastnictví obce byly převedeny ještě další nemovité věci díky novelám tohoto zákona, a to konkrétně k datu 1. 7. 2000, 28. 6. 2002 a k 1. 1. 2014.¹⁴³

V souvislosti s nabýváním vlastnického práva nelze nezmínit i související právní úpravu týkající se katastru nemovitostí. 1. 1. 1993 nabyly účinnosti dva zásadní katastrální zákony, a to zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech do katastru nemovitostí, které představovaly nový právní rámec ohledně evidence nemovitých věcí, vkladového řízení a dalších s tímto souvisejících institutů. Oba dva zákony výše uvedené zákony byly zrušeny k 1. 1. 2014, kdy byly nahrazeny aktuálním katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb.

K nemovitým věcem evidovaným v katastru nemovitostí se dle právní úpravy do roku 2014 zapisovalo pouze vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Dnes je katalog zapisovaných práv mnohem širší.¹⁴⁴ Vkladové řízení bylo zahájeno stejně jako dnes ve chvíli, kdy byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad spolu s vkladovou listinou. Odlišně od dnešní právní úpravy bylo třeba podat vkladovou listinu v počtu vyhotovení o dva vyšší, než byl počet smluvních stran v daném vkladovém řízení. Přezkum katastrálního úřadu byl vymezen v § 5 zákona č. 265/1992 Sb.

Při splnění podmínek katastrální úřad rozhodl, že se vklad povoluje, v opačném případě byl vklad zamítnut. Právní účinky vkladu práva byly při povolení vkladu stanoveny shodně s dnešní první úpravou zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, nebyl přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.

Je třeba taktéž upozornit na fakt, že zápis části věcných práv, které dnes lze provést pouze vkladovým řízením, bylo možné za předcházející právní úpravy zapisovat záznamem. Jednalo se o případy, kdy práva zapisovaná do evidence katastru nemovitostí vznikla, zanikla nebo se změnila ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzovaly nebo osvědčovaly právní vztahy.

¹⁴³ Podrobněji k tomuto viz § 2a, § 2b a § 2c zákona č. 172/1991 Sb.

¹⁴⁴ Viz § 11 KatZ obsahující 20 položek.

2.3.3. Právní úprava OZ 1964 po roce 1992

Formy nabývání vlastnického práva upraveny i po 1. 1. 1992 zůstaly upraveny v § 132 OZ 1964, který obsahoval taxativní výčet nabývacích titulů. Vlastnické právo se nabývalo smlouvou (kupní darovací nebo jinou), děděním, rozhodnutím státního orgánu, nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. V ustanovení § 132 OZ 1964 byl tedy uveden základní přehled vlastnických titulů. Ani po 1. 1. 1992 občanský zákoník 1964 například výslovně neupravoval přivlastnění jako nabývací titul v souhrnném ustanovení o nabývání vlastnického práva, proto by se tento způsob nabytí vlastnického práva musel podřadit pod jiné skutečnosti stanovené zákonem.

V případě převodu vlastnického práva k nemovitým věcem byla vyžadována, stejně jako v dnešní právní úpravě, písemná forma smlouvy v souladu s § 46 OZ 1964. Převod vlastnického práva byl dvoufázový. Což znamená, že vlastnické právo nepřecházelo uzavřením smlouvy na převod nemovité věci, ta i nadále měla jen obligační charakter mezi stranami smlouvy, ale až vkladem do katastru nemovitostí s translačními účinky (§ 133 odst. 2 OZ 1964). Pouze u nemovitých věcí, které nebyly předmětem evidence katastru nemovitostí, se vlastnické právo nabývalo již účinností samotné smlouvy (§ 133 odst. 3 OZ 1964). Tento postup je shodný i s nynější právní úpravou.

Vydržení je právní institut, jehož prostřednictvím se nabývá vlastnického práva držením trvajícím po dobu stanovenou zákonem. Vydržení nemovité věci bylo upraveno v § 134 OZ 1964 a ustanovení obsahovalo podmínky vydržení, tj. že držitel nakládal s věcí jako vlastní, byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu nemovitá věc patří a uplynula doba deseti let. Do této doby se započítávala i doba oprávněné držby právního předchůdce současného držitele. Dobrá víra se posuzovala dle objektivních hledisek, hlavní roli tedy hráli zejména vnější okolnosti. Pro posouzení oprávněnosti držby nebylo proto rozhodné pouze subjektivní vnímání držitele. K vydržení nemohlo dojít u nezpůsobilého předmětu, kterým byly v souladu s § 134 odst. 2 OZ 1964 věci, které nebyly předmětem vlastnictví (tzv. *res extra commercium*), nebo se jednalo o věci, které může vlastnit pouze stát či určená právnická osoba.

Oprávněný držitel měl stejná práva jako vlastník, proto oprávněný držitel nemohl například po vlastníkovu nárokovat náklady vynaložené na běžnou údržbu věci, ale na druhou stranu nebyl povinen vracet plody a užitky, které z věci za dobu její oprávněné držby získal. V případě vrácení věci majiteli měl oprávněný držitel vůči vlastníkovu věci

nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na věc po dobu oprávněné držby, a to v rozsahu zhodnocení věci ke dni jejího vrácení.

Neoprávněný držitel sice měl věc taktéž ve faktickém držení s úmyslem nakládat s ní jako s vlastní, ale chyběla mu dobrá víra, proto nezískal stejná práva jako vlastník věci. Převedl-li neoprávněný držitel držbu na další osobu, posuzovala se oprávněnost držby s ohledem na dobrou víru u nového držitele. Nový držitel se tedy mohl stát držitelem oprávněným, ačkoli jeho předchůdce jím nebyl. Neoprávněný držitel naproti tomu nejen, že neměl nárok na náhradu jakýchkoli nákladů, ale měl povinnost vydat věc s jejími plody a užitky, případně vlastníkovu věci nahradit i škodu, která vlastníkovu neoprávněnou držbou vznikla, mohl si pouze odečíst nutné náklady na údržbu a provoz věci.

Institut mimořádného vydržení nebyl právní úpravě občanského zákoníku 1964 znám. Tento faktický stav vyplývající ze situace, kdy není sice dán přesvědčivý právní důvod držby, ale sama držba již trvá dlouhou dobu, byl řešen pouze soudní judikaturou¹⁴⁵.

Občanský zákoník 1964 znal stejně jako ten současný nabývání vlastnického práva na základě rozhodnutí státního orgánu a shodně s nynější právní úpravou jí věnoval pouze jeden paragraf. Nabývalo-li se vlastnické právo tímto způsobem, docházelo k nabytí vlastnictví v den, který byl v rozhodnutí určen, nebo právní mocí rozhodnutí, (§ 132 odst. 2 OZ 1964).

Originárními způsoby nabytí vlastnického práva k věcem byly nález a zpracování, které však z logiky věci nešlo v případě nemovitých věcí uplatnit. Zpracování jako možnost získání vlastnického práva bylo řešeno u přestavby stavby, kde však judikatura stanovila, že vlastnictví nelze nabyt k přestavěné stavbě, pokud původní stavba nepřestala existovat jako věc v právním smyslu, nemohla vzniknout ani stavba nová.¹⁴⁶

Přírůstku byl věnován pouze jediný paragraf, který stanovil, že přírůstky náleží vlastníku hlavní věci i v případě, že od ní byly odděleny (§ 135a OZ 1964).

Pokud občanský zákoník stojí na zásadě *superficies solo cedit* (což nebyl případ občanského zákoníku 1964), právní úprava musí ve vztahu ke stavbě řešit tři situace:

- a) zhotovení stavby z cizího materiálu,
- b) neoprávněné zhotovení stavby na cizím pozemku,
- c) neoprávněný přesah zhotovované stavby zčásti na cizí pozemek (dnes přestavek).

¹⁴⁵ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2520/2011.

¹⁴⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 761/2001.

V případě občanského zákoníku 1964 byla zvláštní právní úprava věnována pouze stavbě na cizím pozemku. V případě použití cizího materiálu se užíla právní úprava týkající se zpracování dle § 135b OZ 1964. V případě přestavku se analogicky užílo ustanovení § 135c OZ 1964 týkající se právě stavby na cizím pozemku. Vzhledem k tomu, že pozemek i stavba byly dle tohoto zákona každý samostatnou nemovitou věcí, byla právní konstrukce stavby na cizím pozemku řešena odlišně od nynější právní úpravy. Stavba zřízená na cizím pozemku někým, kdo na to neměl právo, byla označována jako neoprávněná stavba. Dle některých komentářů¹⁴⁷ byla tendence vykládat výraz stavba ve smyslu § 119 odst. 2 a § 120 OZ 1964, tedy že se jednalo pouze o samostatnou nemovitou věc v právním smyslu, která byla způsobilým subjektem vlastnického práva. Odlišně však tuto situaci zhodnotila soudní judikatura, když § 135c OZ 1964 vztáhla i na neoprávněné zřízení plotu či kanalizační přípojky¹⁴⁸. Ustanovení § 135c OZ 1964 nerozlišovalo, zda stavebník postavil neoprávněnou stavbu v dobré víře či nikoli, jak to činil § 221 OZ 1964 do novely č. 509/1992 Sb. Ustanovení o neoprávněné stavbě však dopadalo na případy, kdy stavebník stavěl na cizím pozemku, neměl k tomu oprávnění a ani nebyl v dobré víře, že takové právo má. Zřízením neoprávněné stavby vzniklo stavebníkovi vlastnické právo ke stavbě a to trvalo, dokud se vlastník pozemku nezačal bránit. Právo vlastníka pozemku na ochranu dle § 135c OZ 1964 se nepromlčovalo¹⁴⁹.

Byla-li stavba na cizím pozemku zřízena neoprávněně, mohl se vlastník pozemku u soudu domáhat jejího odstranění na náklady toho, kdo stavbu zřídil. Nebylo-li odstranění stavby účelné, mohl soud přikázat stavbu do vlastnictví vlastníka pozemku, pokud s tím souhlasil a zaplatil stavebníkovi náhradu. Právní poměry mezi vlastníky mohl soud uspořádat také jinak, zejména zřízením věcného břemene, které bylo nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě.

Návrhy stran nebyl soud vázán a bez ohledu na petit žaloby mohl práva a povinnosti stran založit jinak. Ustanovení § 135c OZ 1964 představovalo určitý způsob vypořádání. Zákonné ustanovení kladlo důraz na ochranu vlastnického práva vlastníka

¹⁴⁷ Viz ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008, 1. Svazek, str. 611.

¹⁴⁸ Viz ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008, 1. Svazek, str. 612.

¹⁴⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002, uveřejněný pod číslem 23/2003 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek.

pozemku, proto bylo na prvním místě přikázání stavby do jeho vlastnictví. Účelnost či neúčelnost stavby posuzoval soud rovněž dle svého uvážení.

K přechodu vlastnického práva dále docházelo na základě dědění, které bylo upraveno v § 460 a následujících OZ 1964. Dědickými tituly dle OZ 1964 byly pouze zákon nebo závěť a dědictví se nabývalo smrtí zůstavitele.

3. NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM DLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku je třeba rozlišovat dva pojmy, a to vlastnické právo a vlastnictví. Pojem vlastnictví označuje výhradně předmět vlastnického práva. Vlastnickým právem se rozumí subjektivní právo k předmětu vlastnického práva. Vlastnické právo je zakotveno v Ústavě a Listině základních práv a svobod. Ačkoliv je vlastnické právo předmětem zkoumání právní nauky již po dlouhou dobu, zůstává stále jeho typickým rysem obtížnost definovat samotný pojem vlastnického práva, ačkoliv pojem samotný je každému zřejmý a každý si je schopen pod ním něco představit s tím, že bude mít alespoň částečně pravdu. Téměř každý má nějaké povědomí, co jako vlastník smí nebo nesmí činit.

Právní teorie se proto snaží vymezit vlastnické právo jeho členěním na jednotlivá vlastnická oprávnění, což není zcela vyčerpávající. Nejtypičtějsími vlastnostmi vlastnického práva jsou jeho elasticita, nezávislost, úplnost, jednotnost a trvalost. Vlastník je oprávněn vzdát se některých složek vlastnického práva. Například věc pronajme a vzdá se tak jejího užívání, jakmile však odpadne důvod tohoto omezení, vlastnické právo se bez dalšího obnoví do své původní plné formy, což je právě projevem elasticity.

Vlastnické právo patří mezi věcná práva a je jedním z klíčových pojmů majetkových práv. V občanském zákoníku je upraveno v rámci jeho třetí části v hlavě druhé označené „Absolutní majetková práva“ (§ 976 a následující). Předmětem věcných práv jsou vždy jen věci v právním smyslu dle § 489 OZ. „*Věcné právo je s věcí neoddělitelně spjato a přechází i na její nabyvatele.*“¹⁵⁰ Věcná práva mohou být dle § 977 OZ stanovena pouze zákonem, z tohoto důvodu je jejich výčet nutno chápat jako taxativní a uzavřený (*numerus clausus*). Okruh věcných práv tak nelze ani dohodou smluvních stran nijak rozšiřovat. Tento fakt odlišuje věcná práva od práv obligačních, kde tento postup umožněn je. Podstatnou náležitostí věcného práva je, že osoba z něj oprávněná má prostřednictvím věcného práva možnost samostatně vykonávat přímé panství nad individuálně určenou věcí bez zprostředkování skrz jinou osobu. Obsah věcného práva je buď určen obecně zákonem (např. u vlastnického práva), nebo zvláštním způsobem (např.

¹⁵⁰ Viz DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kolektiv. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl 3: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 20.

smlouvou o věcném břemenu cesty k části pozemku vymezeného dle geometrického plánu). Věcná práva lze tedy dělit na dvě základní skupiny:

- a) věcná práva k věci vlastní (zejména právo vlastnické a spoluvlastnické);
- b) věcná práva k věci cizí (např. právo stavby, zástavní právo, věcné břemena).

Rysem nezávislosti vlastnického práva je, že vlastník nakládá s předmětem svého vlastnického práva zcela volně přímo svou mocí, která je nezávislá na moci kohokoli jiného k témuž předmětu vlastnictví. Tato nezávislost však neznamená, že si vlastník věci může dělat, co chce, neboť vlastník je vždy limitován zákony, právním řádem a subjektivními právy dalších osob, která nesmí být nad míru rušena. Vzhledem k uvedenému nelze tedy vlastnické právo charakterizovat jako neomezené.

Jednotnost vlastnického práva je dána spojením jeho pozitivní a negativní stránky. Pozitivní stránka je představována právem vlastníka věci s ní nakládat jakýmkoli způsobem dle jeho libosti. Negativní stránkou vlastnického práva se rozumí právo vlastníka zabránit každému, aby jeho věc neužíval a nepůsobil na věc vlastníka (*ius exclusionis*). Vlastník má tedy zejména právo na nerušený výkon svého vlastnického práva, tomu koresponduje povinnost všech ostatních osob ho ve výkonu vlastnického práva nerušit.

Úplnost vlastnického práva je vyjádřena důrazem na oprávnění vlastníka nakládat se svým vlastnictvím volně. Vlastnické právo je tedy charakterizováno jako právo věc ovládat, zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí. Obsah jednotlivých vlastnických oprávnění je v souladu s římskou tradicí uváděn jako právo věc držet (*ius possidendi*), právo věc užívat (*ius utendi*), právo přisvojovat si plody a užítky (*ius fruendi*), právo s věcí nakládat (*ius disponendi*), právo věc zničit (*ius abutendi*) a nakonec právo věc opustit (*ius dereliquendi*).

Některé z těchto obsahových složek byly výslovně vyjmenovány v předcházející právní úpravě v § 123 OZ 1964, ale dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku se jednalo o kazuistický a neúplný výčet, neboť obsah vlastnického práva není tvořen pouze výčtem uvedeným v § 123 OZ 1964. Odpadnutím jednoho nebo i více z dílčích oprávnění nemá vliv na existenci a trvání vlastnického práva. Dle důvodové zprávy se předchozí právní úprava v občanském zákoníku 1964 tímto neúplným výčtem odchýlila od evropského standardu, a proto ji nynější právní úprava opustila.

Vlastnické právo je absolutní majetkové právo, které působí vůči všem a v systematické věcných práv představuje právo nejvýznamnější, což odpovídá i zařazení v občanském zákoníku. Oproti dřívější právní úpravě zmizel z občanského zákoníku výčet

vlastnických práv spojených s vlastnickým právem. Dle důvodové zprávy nedošlo k jejich převzetí, protože v klasické literatuře je vlastnické právo vnímáno jako komplexní, nedělitelné právo, jež zahrnuje všechny možnosti působení na věc.

Vlastnické právo je výlučné právo, které však nevyklučuje pluralitu vlastníků ke stejné věci. Občanský zákoník zná pluralitu vlastníků ve formě spoluvlastnictví, společného jmění manželů, přídatného spoluvlastnictví a bytového spoluvlastnictví.

Vlastnické právo nelze chápat jako neomezené, jeho hranice jsou stanoveny tak, že výkon jednoho vlastnického práva nesmí zasahovat do vlastnických práv jiných osob. Meze výkonu vlastnického práva jsou obecně upraveny v § 1012 větě druhé OZ. Vlastníkovi je zakázáno rušit nad míru přiměřenou poměrům práva jiných osob, takový výkon vlastnického práva by mohl být považován za zneužití vlastnického práva.

Vlastnické právo může být v souladu s Listinou základních práv a svobod trvale omezeno pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu (čl. 11 odst. 4 LSP). Meze vlastnického práva jsou v občanském zákoníku stanoveny v § 1012 OZ věta druhá. Dalším zásahem do vlastnického práva, který připouští občanský zákoník, je nezbytné použití cizí věci (§ 1037 OZ), v tomto případě jde však už o zásah dočasný.

Ochrana vlastnického práva je upravena právě v Listině základních práv a svobod, a to konkrétně v čl. 11 odst. 2 LSP. Za předchozí právní úpravy byla ochrana vlastnického práva zmíněna i v § 124 OZ 1964, ale dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku není důvod toto ustanovení recipovat do aktuální právní úpravy, neboť ochrana je zaručena právě Listinou a jednalo by se tedy o duplicitní právní úpravu. Soudní ochrana vlastnického práva však stejně jako ze předchozí právní úpravy občanského zákoníku 1964 spočívá ve dvou žalobách – na vydání věci a žalobou zadržovací.

Lze rozlišovat několik způsobů nabytí vlastnického práva. Prvním rozlišovacím kritériem nabytí vlastnického práva je právní důvod nabytí. Právním důvodem nabytí vlastnického práva může být zákon, právní skutečnost závislá na lidské vůli (právní jednání v podobě uzavření smlouvy, konstitutivní rozhodnutí orgánu veřejné moci, vytvoření vlastní věci), právní skutečnosti nezávislé na lidské vůli (např. vznik ostrova působením vodního toku dle § 1070 OZ).

Další způsob třídění se odvozuje od toho, zda již existovalo vlastnické právo k nabývané věci či nikoli. V takovém případě lze hovořit o absolutním nabytí vlastnického práva u věcí, které jako samostatný předmět vlastnického práva dosud neexistovaly (např. plod sestává samostatnou věcí až oddělením od plodonosné věci), nebo u věcí, které sice existovaly, ale nikomu nepatřily. V takovém případě je nabytím vlastnického práva k věci

ničí okupace. V případech, kdy věc nabývá nový vlastník od jiného přecházejícího vlastníka, hovoříme o relativním nabytí vlastnického práva¹⁵¹.

Nabývání vlastnického práva a literatury rovněž rozlišuje na odvozené nebo originární. Toto rozdělení v občanském zákoníku výslovně uvedeno není, ale pro účely této práce se jeví jako výhodné i sám občanský zákoník jej respektuje.

Dle občanského zákoníku lze vlastnit vše, co někomu patří, tedy všechny věci hmotné i nehmotné. Z práv je možno vlastnit ta, jež umožňují opětovný či jejich trvalý výkon.

3.1. Odvozené způsoby nabývání vlastnického práva

V případě derivativního nabývání vlastnického práva nový vlastník odvozuje vlastnické právo nabyvatele od jeho předchůdce, tedy od předcházejícího vlastníka. Tento případ nastává, když původní vlastník převede své vlastnické právo na někoho jiného a umožní novému vlastníkovu vlastnické právo nabýt. O odvozené nabytí vlastnického práva se jedná i v případě dědění, neboť dědic odvozuje své vlastnické právo od vlastnického práva zůstavitele. Nejznámějším příkladem nabytí vlastnického práva odvozeným způsobem je získání vlastnického práva k nemovité věci na smluvním základě.

3.1.1. Nabytí vlastnického práva smlouvou

Nabývání vlastnického práva na smluvním základě prošlo do dnešní podoby složitým a občas i protichůdným vývojem. V celé historii právní úpravy smluvního nabývání vlastnictví existovala samostatná právní úprava nabývání vlastnického práva podle toho, zda se jednalo o nemovitou či movitou věc. Výjimku představoval občanský zákoník 1950, který stanovil, že vlastnické právo se jednotně nabývá samotnou smlouvou s odůvodněním, že je to praktičtější a lépe to odpovídá lidovému chápání. Obdobně byla řešena právní úprava občanského zákoníku 1964 ohledně socialistických organizací. V případě, že nemovitou věc nabývala socialistická organizace, nebylo třeba žádné schválení a nemovitá věc se nabývala pouhým konsensem stran. Podle většiny právních úprav opět s oběma výše uvedenými výjimkami byl smluvní převod nemovité věci

¹⁵¹ Podrobněji k tomuto viz DVOŘÁK, Jan, Jirí ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kolektiv. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl 3: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 48 – 49.

dvoufázový. Pro převod vlastnického práva k nemovité věci se vždy vyžadovala smlouva a její následný zápis ve veřejném seznamu (či případně alespoň schválení nebo registrace).

Nabývání vlastnického práva smlouvou je asi nejtypičtější převod vlastnického práva k věci, kdy původní vlastník převede své vlastnické právo někomu jinému. Nejčastějšími druhy smluv, v rámci kterých lze získat vlastnické právo k nemovité věci, jsou smlouva kupní (upravená § 2079 OZ a následující), smlouva darovací (§ 2055 OZ a následující) a smlouva směnná (§ 2184 OZ a následující). Následuje dohoda o vypořádání společného jmění manželů a dohoda o vypořádání spoluvlastnictví. Převod nemovité věci však může být realizován i na základě smlouvy nepojmenované (inominátní), kdy je např. v rámci jedné smlouvy řešeno více věcných práv. Příkladem bude nejčastěji smlouva darovací na nemovitou věc se současným zřízením věcného břemene užívání této věci.

Vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže se strany jinak dohodly nebo by toto bylo jinak stanoveno zákonem (§ 1099 OZ). Ustanovení § 1099 OZ je však modifikováno v případě nemovitých věcí § 1105 OZ, který stanoví, že převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu (rozuměj katastru nemovitostí), nabývá nový vlastník vlastnické právo až zápisem do takového seznamu.

Není bez zajímavosti, že v době diskuzí o přijetí současného občanského zákoníku se objevily názory, že smluvní převod nemovitých věcí by měl být podroben preventivní kontrole ze strany notářů a advokátů, kteří by měli následně i zajistit bezodkladný zápis převodu v evidenci katastru nemovitostí, na místo nynější zákonem upravené následné kontroly smlouvy ze strany katastrálního úřadu.¹⁵²

Nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem evidovaným v katastru nemovitostí je tedy podle současné právní úpravy dvoufázový proces. Nejprve je uzavřena smlouva (právní důvod převodu), na jejímž základě vzniká kupujícímu obligační nárok na převedení vlastnického práva k nemovitým věcem. Právním způsobem nabytí vlastnického práva (druhou fází) je vklad (intabulace) vlastnického práva do katastru nemovitostí. Návrh na vklad vlastnického práva bylo možné za účinnosti OZ1964 podat v časově neomezené lhůtě, protože ani plynutí času nemohlo nic změnit na vázanosti stran smlouvy jejich

¹⁵² Podrobněji k tomuto viz JINDŘICH, Miloslav: *Převody nemovitostí* (Ad Notam 2/2008, str. 37) a ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Luboš TICHÝ: *Sborník statí z diskusního fóra o rekonstrukci občanského práva = Tagungsband der Diskussionsforen zum bürgerlichen Gesetzbuch: konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy = am 22. Februar und 14. März 2008 an der Juristischen Fakultät der Karlsuniversität*. Praha: Eva Rozkotová, str. 76 a následující.

projevy¹⁵³. Nově je však v § 1762 OZ, kde je stanoveno pravidlo, že je-li smlouva účinná až rozhodnutím orgánu, je třeba návrh na rozhodnutí podat do jednoho roku, jinak se má za to, že se smlouva ruší. K převodu vlastnického práva je však třeba i druhého kroku, tj. podání návrhu na vklad. Sama smlouva je totiž pouze právním důvodem převodu vlastnického práva, který však jeho převod bez dalšího nezpůsobí¹⁵⁴. Změna vlastnického práva u nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí nemůže tedy nastat pouze platným a účinným uzavřením smlouvy.

V případě smluvního převodu věci je taktéž třeba zkoumat způsobilost smluvních stran k samotnému právnímu jednání. Pokud je jednou ze smluvních stran nezletilá osoba, je třeba dbát na ustanovení § 898 odst. 2 OZ, kde je demonstrativní výčet právních jednání, ke kterým rodiče dítěte potřebují souhlas soudu (jde např. o nabývání nemovitých věcí a nakládání s nimi). Právní jednání učiněné rodičem bez souhlasu soudu je nicotné a nepřihlíží se k němu v souladu s § 898 odst. 3 OZ. Obdobná bude situace, pokud právní jednání provede opatrovník pro správu jmění dítěte¹⁵⁵. Souhlas soudu bude vyžadován i v případě, že s nemovitou věcí bude nakládat osoba, která je v této oblasti omezena na své svéprávnosti¹⁵⁶. V případě střetu zájmů rodičů a nezletilého dítěte při uzavírání převodní smlouvy bude dítěti ustanoven opatrovník, a to jak pro uzavření smlouvy, tak pro řízení o schválení tohoto právního jednání nezletilého. *„Schválení právního jednání rozhodnutím soudu v řízení dle § 466 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, však nemůže zhojit nedostatek spočívající v hmotněprávní situaci, kdy věcnou smlouvu uzavřela osoba (pro řízení o schválení tohoto právního jednání posléze ustanovena jako opatrovník), která v okamžiku uzavření smlouvy nebyla v postavení opatrovníka.“*¹⁵⁷ Rozhodnutí soudu o schválení právního jednání za nezletilého musí být pravomocné nejpozději k okamžiku podání návrhu na vklad, jinak je třeba vklad zamítnout, stejně jako při absenci schválení¹⁵⁸.

Je-li nemovitá věc ve spoluvlastnictví, je třeba k jejímu převodu jako celku souhlas všech spoluvlastníků, ale není tím samozřejmě vyloučeno, aby každý ze spoluvlastníků nakládal pouze se svým ideálním podílem na věci, k čemuž není souhlas ostatních

¹⁵³ Viz náleze Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96 (N 96/6 SbNU 197).

¹⁵⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2012, sp. zn. 30 Cdo 4314/2011.

¹⁵⁵ Viz § 950 odst. 2 OZ.

¹⁵⁶ Viz § 57 odst. 1 OZ ve spojení s § 461 odst. 1 OZ.

¹⁵⁷ Viz JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 184.

¹⁵⁸ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3286/2007.

spoluvlastníků třeba. Jiná situace nastává v případě, že nemovitá věc je v režimu společného jmění manželů. Dle ustanovení § 714 OZ stačí, pokud by převodní smlouvu podepsal pouze jeden z manželů se souhlasem druhého. Nebyl-li takový souhlas druhým manželem udělen, jedná se pouze o relativní neplatnost, které je třeba se dovolat u soudu.

„Je-li účastníkem smlouvy o převodu nemovitostí jen jeden z manželů, bude do katastru nemovitostí zapsán vkladem on sám. Druhý manžel, i když nebyl účastníkem smlouvy, se stane bezpodílovým spoluvlastníkem nabyté nemovité věci, pokud nebyl manželů rozsah společného jmění modifikován. Neboť v případě rozporu mezi právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí a stavem skutečným musí soud vycházet ze skutečného stavu.“¹⁵⁹

Ve smlouvě musí být předmět převodu dostatečně identifikován v souladu s právní úpravou katastrálního zákona, neboť v § 8 KatZ je stanoveno, jak mají být nemovité věci ve vkladových listinách (v převodní smlouvě) označeny. Společně s nemovitou věcí se převádí i její příslušenství jako jsou studny, kůlny, oplocení, stromy i bez výslovného uvedení ve smlouvě.

Nynější právní úprava obsahuje oproti té předchozí speciální komplexní úpravu o koupi věci nemovité v § 2128 až 2131 OZ, v rámci které je zejména upravena problematika povinnosti z vadného plnění a ohledně právní formy některých věcných práv k nemovité věci, které lze smluvně sjednat (např. ujednání o výhradě vlastnického práva).

Při smluvním převodu se dále prozkoumají možná omezení dispozice s věcí nemovitou. V rámci občanského práva se může jednat o fideikomisární substituci dle § 1522 OZ, kdy platí, že pokud zůstavitel výslovně nestanovil dědici, že může s nemovitou věcí volně nakládat, může dědic zcizit nebo zatížit věc nabytou děděním jen se souhlasem svěřenského nástupce. Souhlas svěřenského nástupce je navíc vyžadován ve formě veřejné listiny. Další právní vadou, která omezuje nakládání s nemovitou věcí, může být předběžné opatření dle občanského soudního řádu, kterým soud uložil vlastníku nemovité věci, aby s ní nenakládal¹⁶⁰. Z veřejnoprávních omezení lze ještě připomenout zákaz nakládat s věcí dle § 47 TR. Zákaz nakládat s nemovitou věcí bez souhlasu soudního exekutora je dán i v případě, že na nemovitých věcech vázne exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí¹⁶¹. Je třeba mít taktéž na paměti, že na nemovitých věcech může váznout ještě i smluvní zákaz

¹⁵⁹ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2012, sp. zn. 22 Cdo 47/2011.

¹⁶⁰ Viz § 76f odst. 2 o.s.ř.

¹⁶¹ Viz § 46 odst. 6 exekučního řádu.

zcizení nemovitosti, nakládání s nemovitou věcí je pak možné pouze s písemným souhlasem oprávněného z tohoto věcného práva.

Smlouva na převod nemovité věci je nejčastěji platná a účinná ke dni podpisu převodní smlouvy všemi smluvními stranami, ale v souladu § 1099 OZ si mohou smluvní strany dojednat účinnost smlouvy rozdílně. V praxi se asi nejčastěji setkáme s odkládací podmínkou u kupní smlouvy, kdy je účinnost smlouvy vázána na zaplacení celé kupní ceny nebo alespoň na její složení na účet úschovy určený ve smlouvě.

V této souvislosti je však vhodné připomenout, že smlouva na převod nemovité věci evidované v katastru nemovitostí musí být platná a účinná nejpozději k okamžiku podání návrhu na vklad na příslušném katastrálním úřadě.

Ačkoliv se občanský zákoník vyznačuje značnou bezformálností a zejména dispozitivní právní úpravu, v případě převodu vlastnického práva k nemovitém věcem vyžaduje smlouva v souladu s § 560 OZ písemnou formu, přičemž podpisy na smlouvě, která je vkladovou listinou, musí být úředně ověřeny. Vzhledem k tomu, že smlouva je vždy alespoň dvoustranným právním jednáním, musí být podpisy všem smluvních stran na téže listině v souladu s § 561 odst. 2 OZ. Toto ustanovení však nikterak nebrání tomu, aby smlouva o převodu nemovitosti, dokud podle ní nebyl proveden vklad práva do katastru nemovitostí, s účinky ke dni podání návrhu na vklad, byla měněna. Dohoda o změně původně sjednaných vzájemných práv a povinností přitom samozřejmě musí opět splňovat požadavek vymezený ustanovením § 561 odst. 2 OZ¹⁶².

Nedostatky smlouvy nelze po podání návrhu na vklad dodatečně odstraňovat, protože věcné účinky vkladu vznikají po pravomocném rozhodnutí o povolení vkladu zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad¹⁶³. Z tohoto důvodu jsou vyloučené i změny smlouvy, na jejímž základě již bylo vloženo právo do evidence katastru nemovitostí¹⁶⁴.

Protože v poslední době stoupá počet elektronických listin, počítá právní úprava i s touto variantou, kdy je právní jednání učiněno elektronickými prostředky. Občanský zákoník ji výslovně umožňuje v § 562 OZ. Elektronická forma projevu vůle je definována v zákoně č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a její technické parametry podléhají režimu tohoto zákona. Je samozřejmostí, že elektronický návrh na vklad s vkladovou listinou bude opatřen uznávaným elektronickým podpisem. Uznávaným

¹⁶² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2010, sp. zn. 21 Cdo 3625/2008.

¹⁶³ Viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1998, sp. zn. 33 Ca 109/1997.

¹⁶⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000.

elektronickým podpisem se rozumí zaručený elektronický podpis založený na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis nebo kvalifikovaný elektronický podpis v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce. Písemnost v elektronické podobě lze rovněž zapečetit elektronickou pečetí, poté musí být k pečetění použita uznávaná elektronická pečeť. Katastrální zákon upravuje elektronické listiny další podmínku v § 7 odst. 1 KatZ.

Pro ujednání obsažené § 2128 odst. 1 OZ (např. zákaz zcizení nebo zatížení) není třeba písemná forma, postačí i forma právního jednání jiná, pokud si ovšem strany těmito ujednáními nezřizují zákaz jako právo věcné, které má být zapsáno do evidence katastru nemovitostí. V takovém případě vzniká takové právo až zápisem do veřejného seznamu v souladu § 2128 odst. 2 OZ a vkladová listina musí být v písemné formě s ověřenými podpisy smluvních stran.

Díky dvoufázovosti převodu nemovité věci je třeba po uzavření platné a účinné smlouvy dovést převod vlastnického práva zápisem této skutečnosti v evidenci katastru nemovitostí. Vkladové řízení je zahájeno ve chvíli, kdy příslušnému katastrálnímu úřadu je doručen alespoň od jedné smluvní strany podepsaný návrh na vklad. Problematická může být situace, kdy je katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad, který se týká jak nemovitostí v obvodu jeho územní působnosti, tak nemovitostí v obvodu územní působnosti jiného katastrálního úřadu. V dané situaci je třeba posoudit, zda se jedná o oddělitelné právní jednání či nikoli, protože v případě neoddělitelného právního jednání je třeba vést o návrhu pouze jedno správní řízení. V případě neoddělitelného právního jednání povede správní řízení katastrální úřad, kterému byl návrh doručen dříve a úřad, druhý v pořadí, správní řízení jako bezpředmětné zastaví v souladu s ustanovením § 66 odst. 1 písm. g) správního řádu. Jedná-li se o oddělitelné právní jednání, vede katastrální úřad řízení pouze ohledně nemovitostí v jeho územní působnosti a ohledně nemovitostí mimo jeho územní působnost postoupí návrh na vklad k provedení řízení příslušnému katastrálnímu úřadu.

Je-li katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad týkající se nemovitostí v jeho územní působnosti, ale je doložen vkladovou listinou, která obsahuje i nemovitosti mimo územní působnost daného katastrálního úřadu, vedou příslušné katastrální úřady řízení pouze v rozsahu své místní působnosti v součinnosti tak, aby výsledek ohledně neoddělitelných právních jednání byl shodný (ve všech případech bude vklad povolen, nebo zamítnut).

Návrh na vklad se podává na příslušném formuláři s náležitostmi dle § 14 KatZ. Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh na vklad, vyznačí se v katastru u dotčených nemovitostí plomba, a to nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu.

Plombou se rozumí informace, že práva k nemovitosti jsou dotčena změnou. Plomba se vyznačuje i v příslušné části na listu vlastnictví a je označena písmenem „P“. Plomba se odstraní, jakmile je proveden předmětný zápis. O vyznačení plomby katastrální úřad informuje osobu, jejíž práva mají v daném vkladovém řízení být omezena, nebo mají zaniknout. Informace o vyznačení plomby je zasílána vlastníkově nemovitosti nebo jinému oprávněnému bez ohledu na to, zda je ve vkladovém řízení zastoupen na základě plné moci či nikoli. Účastníci vkladového řízení, kteří mají zřízenou službu sledování změn v katastru, jsou informováni jejím prostřednictvím. Ačkoliv by se tedy mohlo zdát, že informace o vyznačení plomby se zasílá vždy při zahájení vkladového řízení, není tomu tak, neboť existují případy, kdy osoba, jejíž právo je omezováno nebo zaniká, již neexistuje (např. zánik věcného břemene ve prospěch osoby, která již zemřela). Dalším právním důvodem je vznik jednotek na základě prohlášení vlastníka nebo zápis samostatné stavby.

Vkladem se do evidence katastru nemovitostí zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení či uznání existence nebo neexistence taxativně vyjmenovaných práv uvedených v ustanovení § 11 odst 1 písm. a) až s) katastrálního zákona. Vkladem se rovněž zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotlivým jednotkám v souladu s § 11 odst. 2 KatZ.

Dle stávající právní úpravy se již nerozlišuje, zda se jedná o konstitutivní vznik práva nebo deklaratorní osvědčení existujícího práva, to bylo za předchozí právní úpravy prováděno záznamovým řízením. Nyní musí být všechna řízení ve formě vkladu s ohledem na formální publicitu katastru nemovitostí.

Okruh účastníků vkladového řízení je stanoven v § 13 KatZ, účastníkem řízení je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje či omezuje a také ten, jehož právo zaniká. Tím je zúžen široce vymezený okruh účastníků řízení upravený ve správním řádu, jehož ustanovení ohledně účastníků řízení je pro vkladové řízení vyloučeno¹⁶⁵.

K návrhu na vklad musí být v jednom vyhotovení přiložen originál nebo úředně ověřená kopie vkladové listiny (smlouvy), na jejímž základě má být právo do katastru nemovitostí zapsáno. Nebyla-li k návrhu přiložena vkladová listina, jedná se o neúčinný

¹⁶⁵ Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 5. 2000, sp. zn. I ÚS 620/1999.

návrh, k němuž katastrální úřad nepřihlíží. O neúčinnosti návrhu je katastrální úřad povinen vyrozumět navrhovatele.

Ustanovení § 15 písm. b) až d) katastrálního zákona pak uvádí další nutné přílohy návrhu na vklad, kterých je třeba k provedení vkladového řízení. Chybí-li některá z těchto příloh, vyzve katastrální úřad účastníky řízení k jejich doplnění a v souladu s § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu může vkladové řízení přerušit do doby doplnění potřebných příloh. Usnesení o přerušení řízení obsahuje poučení v tom smyslu, pokud nebudou požadované přílohy doplněny ve stanovené lhůtě, že katastrální úřad řízení na základě ustanovení § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaví. Proti usnesení o zastavení lze ve lhůtě 15 dní od jeho doručení podat odvolání.

Pro vedení vkladového řízení se použije katastrální zákon a subsidiárně i správní řád. Zároveň je třeba připomenout, že řízení je ovládáno zásadou dispoziční. Tato zásada se projevuje zejména v tom, že účastníci řízení mohou návrh na vklad vzít zpět, nebo ho zúžit. O zastavení řízení v důsledku zpětvzetí návrhu a zúžení návrhu může katastrální úřad rozhodnout pouze v případě, že s tímto souhlasí všichni účastníci řízení. Nebudou-li souhlasit všichni, katastrální úřad rozhodne o původním návrhu na vklad. Zpětvzetí návrhu nelze dalším podáním následně vzít zpět.

Dispoziční zásada je omezena, neboť návrh na vklad nelze po jeho podání rozšiřovat, a to s ohledem na skutečnost, že katastrální úřad má splnění podmínek návrhu na vklad zkoumat k okamžiku podání návrhu dle ustanovení § 17 odst. 5 věta druhá KatZ.

Mimo obecných zásad správního řádu je vkladové řízení ovládáno rovněž dalšími speciálními principy a zásadami. Mezi nejdůležitější asi patří zásada časové přednosti či priority¹⁶⁶. Pořadí vkladových řízení se řídí okamžikem jejich podání. Tato zásada v praxi znamená, že je-li k jedné nemovitosti vedeno více vkladových řízení, musí se vyřizovat v pořadí, v jakém byla zahájena (rozdíl může být stanoven i v pouhých minutách). Takže může nastat situace, že vkladové řízení první v pořadí bylo zamítnuto, což má za následek, že všechny následující řízení musí být v souladu s § 18 odst. 6 KatZ přerušeny buď do marného uplynutí lhůty 30 dnů od doručení pro podání žaloby na soud, nebo do pravomocného skončení žaloby u soudu.

¹⁶⁶ Zásada priority pořadí byla potvrzena i v rámci judikatury rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 4. 2013, sp.zn. 9 Aps 11/2012: „V souladu se zásadou priority je katastrální úřad povinen zabývat se návrhy na vklad či provedení záznamu v tom pořadí, v jakém mu byly doručeny, a teprve poté, kdy je s definitivní platností vyřízen první návrh, může být přistoupeno k posouzení návrhů pozdějších.“

Další zásadou je materiální a formální publicita katastru nemovitostí, které se budu věnovat v kapitole 3.2.5.

Vkladové řízení je rovněž ovládáno principem legality. Katastrální úřad je povinen vkladové listiny přezkoumat v zákonem stanoveném rozsahu a posoudit jejich soulad. Rozsah přezkumu vkladových listin je stanoven v § 17 KatZ a podrobněji se mu budu věnovat níže.

Vklad/výmaz lze provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu. Katastrální úřad v rámci vkladového řízení provádí přezkum vkladových listin, který je rozdílný dle toho, zda se jedná o soukromou nebo veřejnou vkladovou listinu. Náležitosti, které musí vkladová listina splňovat, jsou stanoveny § 17 odst. 1 až 4 KatZ. U veřejných vkladových listin je vymezen užší přezkum katastrálního úřadu, než u listin soukromých.

Pojem soukromé listiny není v občanském zákoníku definován, bude se jednat o všechny listiny, které občanský zákoník nedefinuje jako veřejné. U soukromých vkladových listin je předmětem přezkumu zda předložená listina splňuje náležitosti pro zápis do katastru nemovitostí, čímž se například rozumí, zda nemovitosti jsou označeny v souladu se zákonem, je připojen geometrický plán (má-li být součástí smlouvy) a např. i to, že cizojazyčná vkladová listina (vyjma slovenského jazyka) vyžaduje úředně ověřený překlad do českého jazyka. Katastrální úřad rovněž posuzuje, zda je požadovaný návrh na vklad podložen vkladovou listinou. V návrhu na vklad nesmí být například uveden jako předmět převodu jiný počet parcel, než je jich ve vkladové listině.

Dalším kritériem, které musí návrh na vklad splňovat je, aby právní jednání bylo učiněno v předepsané formě. Zejména se bude jednat o písemnou formu listiny, úředně ověřené podpisy na jedné listině, dodržení apostilace či superlegalizace v případě podpisu vkladové listiny v zahraničí. Účastník vkladového řízení nesmí být právními předpisy omezen v právu nakládat s nemovitostí jako je např. předběžné opatření dle občanského soudního řádu. V některých případech je třeba naopak ještě získat souhlas k právnímu jednání podle jiného právního předpisu (souhlas stavebního úřadu s dělením pozemku, souhlas se zcizením nemovité věci, byl-li sjednán jako právo věcné, atd.). Při porovnání vkladové listiny s dosavadními zápisy v katastru nemovitostí nesmí být katastrálnímu úřadu patrný důvod neplatnosti právního jednání. Navrhovaný vklad musí rovněž navazovat na dosavadní zápisy v evidenci katastru nemovitostí.

Pojem veřejné listiny je definován v ustanoveních §§ 567 – 569 OZ jako „*listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci, nebo listina, kterou za veřejnou*

listinu prohlásí zákon; to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla.“ Omezený přezkum katastrálního úřadu u veřejné listiny je dán faktem, že skutečnost tvrzená ve veřejné listině zakládá vůči každému přímý důkaz o původu listiny, proto je nadbytečné některý přezkum provádět opakovaně. Vzhledem k tomu je předmětem přezkumu pouze to, zda předložená listina splňuje náležitosti pro zápis, požadovaný návrh na vklad je odůvodněn jejím obsahem a návaznost na dosavadní zápisy v evidenci katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že přezkum vkladové listiny katastrálním úřadem je omezen pouze na zákonem vymezené aspekty, může se stát, že bude proveden vklad na základě relativně či absolutně neplatné smlouvy¹⁶⁷.

Jsou-li pro povolení vkladu splněny všechny zákonem dané podmínky, katastrální úřad vklad povolí, ale nejdříve po uplynutí lhůty 20 dnů od odeslání informace, že právní poměry ohledně nemovité věci jsou dotčeny změnou. Lhůtu 20 dnů není třeba dodržet pouze v případech, kdy se informace o vyznačení plomby vůbec nezasílá (např. výmaz věcného břemene pro osobu z důvodu jejího úmrtí). Rozhodnutí o povolení vkladu se ve většině případů písemně nevyhotovuje, protože je návrhu vyhověno zcela.

Písemné povolení návrhu na vklad je však třeba vyhotovit v případě, že vklad je povolen pouze částečně. Tím se rozumí, že vklad je proveden v plném rozsahu návrhu na vklad, ale již nikoli v plném rozsahu předložené vkladové listiny. Další možností použití písemného povolení je to, že v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí, či je písemné povolení vhodné s ohledem na okolnosti. Při povolení vkladu nastávají právní účinky změny ohledně nemovitých věcí zpětně k okamžiku podání návrhu¹⁶⁸. V případě povolení vkladu, zašle katastrální úřad účastníkům řízení vyrozumění o jeho provedení, ze kterého bude patrné, vklad jakého práva byl proveden a na základě jaké vkladové listiny. Proti rozhodnutí o povolení vkladu není možný řádný opravný prostředek, ani přezkumné řízení nebo obnova řízení. Jediná možnost obrany proti povolenému návrhu na vklad je upravena až v ustanovení § 986 OZ a týká se poznámky spornosti.

Rozhodnutí o povolení vkladu je pravomocné buď okamžikem provedení rozhodnutí o povolení vkladu zápisem ve spisu, nevyhotovuje-li se písemné povolení, nebo

¹⁶⁷ Viz rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20. 1. 1997, sp. zn. 16 Ca 436/1996, obdobně i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 2237/2004, či usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/1997.

¹⁶⁸ Viz § 10 KatZ.

doručením písemného povolení. V případě, že dojde k částečnému povolení a částečnému zastavení návrhu na vklad, nabývá takové rozhodnutí právní moci až po marném uplynutí lhůty pro odvolání (tj. 15 dnů od doručení poslednímu účastníkovi řízení).

Nejsou-li podmínky pro povolení vkladového řízení splněny, katastrální úřad návrh na vklad zamítne. Vkladové řízení je rovněž zamítnuto, pokud návrh na vklad ztratí před rozhodnutím o povolení své právní účinky např. kvůli předběžnému opatření zakazujícímu vlastníkovu nemovité věci s ní nakládat. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladového řízení opět není přípustný opravný prostředek. Jedinou možností obrany proti rozhodnutí o zamítnutí je podání žaloby k soudu podle příslušných ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Žaloba musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí. V případě přezkumu podle části páté o. s. ř. „*se soud v tomto řízení věci (z pohledu hmotného práva) zabývá v takovém rozsahu, v němž k tomu byl oprávněn (a povinen) správní orgán; bere proto v úvahu právě a jen ta hmotněprávní kritéria, která měl a mohl vzít v úvahu také správní orgán.*“¹⁶⁹

Vzhledem k tomu, že smluvní převod vlastnického práva je dvoufázový, dochází k určité prodlevě mezi obligačním právním jednáním a vlastním převodem vlastnického práva. Zákon proto musel upravit situaci, kdy vlastník nemovité věci evidované v katastru nemovitostí uzavře více smluv na totožnou nemovitou věc postupně s různými osobami. Tímto řešením je § 1100 odst. 2 OZ, který stanoví, že vlastníkem se stane ta osoba, která je v dobré víře a jejíž vlastnické právo bylo do veřejného seznamu zapsáno jako první, a to i v případě, že její právo vzniklo později¹⁷⁰. Jedná se o konkretizaci obecné zásady priority obsažené v § 982 OZ, že pořadí věcných práv se řídí dobou podání návrhu pro zápis práva do veřejného seznamu. Vlastníkem se tedy stane osoba, u které budou splněny obě následující podmínky kumulativně: její návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu jako první a která byla zároveň v dobré víře. Přičemž dobrá víra se předpokládá (viz § 574 OZ), ale absence dobré víry by použitelnost tohoto ustanovení vylučovala. Ustanovení § 1100 odst. 2 OZ je kogentní, neboť jeho smyslem je nastolit právní jistotu ohledně nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem. Za předchozí právní úpravy tato situace byla opět řešena judikaturou s obdobným výsledkem: „*Byla-li*

¹⁶⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010.

¹⁷⁰ Tento nyní zákonem upravený stav byl za předchozí právní úpravy dovozován zcela shodně judikaturou – rozsudek Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 11. 11. 2009, sp. zn. 13 C 58/2009: „*Z hlediska nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu nemovitosti není rozhodné, kdy byla tato smlouva uzavřena, nýbrž to, kdy byl návrh na vklad podle této smlouvy doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.*“

*zcizena nemovitost smlouvou více subjektům, resp. byla-li tatáž nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru katastrálnímu orgánu. V důsledku nemožnosti plnění (§ 575 OZ 1964) dochází k zániku závazku z kupní smlouvy, u které byl podán návrh na vklad později.*¹⁷¹ Judikaturou k předchozí právní úpravě byl taktéž reflektován požadavek dobré víry nabyvatele¹⁷².

V souvislosti se změnami kupní smlouvy vyjádřil Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích právní názor, podle kterého nelze podstatné náležitosti smlouvy o převodu nemovitosti měnit poté, co bylo na jejím základě vlastnické právo vloženo do katastru nemovitostí¹⁷³. Nejvyšší soud zároveň v několika svých rozhodnutích výslovně uvedl, že nepřipustnost změn se vztahuje pouze na změnu podstatných náležitostí smlouvy a nikoliv na vedlejší smluvní ujednání¹⁷⁴. Někteří autoři se i přes rozsudky Nejvyššího soudu ČR domnívají, že za účinnosti občanského zákoníku lze měnit i podstatné náležitosti kupní smlouvy – zejména pak sjednanou kupní cenu. V situaci, kdy závazek z kupní smlouvy ještě nezanikl, lze připustit, že ne každá změna kupní ceny v kupní smlouvě po jejím zápisu musí ohrozit pravdivost údajů v katastru nemovitostí a být tak nepřipustná a absolutně neplatná¹⁷⁵.

Předmětem postupného převodu totožné věci na více osob může být samozřejmě i nemovitá věc, která není předmětem evidence ve veřejném seznamu (bude se jednat typicky o podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim). I v tomto případě se pro nabytí vlastnického práva uplatní § 1100 odst. 1 OZ a vlastníkem se stane osoba, které převodce vydal věc nejdříve. Zákon v tomto případě ani neklade požadavek dobré víry toho, komu byla věc předána jako prvnímu. K nabytí vlastnického práva tak dochází tradicí (předáním), neboť tento způsob nabytí vlastnického práva omezuje pravděpodobnost toho, že prodávající není vlastníkem prodávané věci.

¹⁷¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 848/97, uveřejněný pod číslem 17/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

¹⁷² Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 298/2001, které říká, že „ze zásady, že byla-li tatáž nemovitost převedena dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru katastrálnímu úřadu, připouští Nejvyšší soud výjimku v případech, kdy by účel druhé smlouvy, sledovaný účastníky, odporoval zákonu nebo jej obcházel nebo se přičil dobrým mravům“.

¹⁷³ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000 sp. zn. 22 Cdo 871/2000 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2010, sp. zn. 21 Cdo 3625/2008.

¹⁷⁴ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000 sp. zn. 22 Cdo 871/2000.

¹⁷⁵ Podrobněji k tomuto viz DISMAN Marek, MĚŠTÁNEK Petr: *Změny smluv, na základě kterých byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí*, (Právní rozhledy 15 – 16/2013, str. 561).

Není-li nikdo takový, nabývá vlastnické právo osoba, s níž byla uzavřena smlouva, která nabyla účinnosti jako první. Toto řešení nabízí otázku, do kdy má nový vlastník na předání věci čekat? Priorita smlouvy nastupuje pouze v případě, že věc nebyla nikomu předána, proto je tedy možné uvažovat nad variantou, že předání věci je vlastně rozvazovací podmínkou, takže ten, kdo nabyl věc na základě smlouvy, která byla účinná jako první, své vlastnické právo pozbuje, protože věc byla předána osobě s druhou účinnou smlouvou v pořadí. V takovém případě může být vyloučena právní jistota ohledně věcí neevidovaných ve veřejném seznamu, protože nikdy nelze vyloučit, že nebude uzavřena na shodnou věc další smlouva.

V této souvislosti však stojí za připomenutí judikatura, dle které je předmětem převodu nemovitá věc, která sice až dosud nebyla zapsána v katastru nemovitostí, ale splňuje všechny podmínky pro to, aby byla předmětem evidence tohoto veřejného seznamu. Vlastnické právo pak k takovéto nemovité věci nepřechází již účinností smlouvy, ale právě až v důsledku vkladu vlastnického práva nabyvatele do katastru¹⁷⁶.

S převodem vlastnického práva k věci je neoddělitelně spjata problematika právních a faktických vad váznoucích na věci. Obecně na nabyvatele přechází práva i povinnosti s věcí spojená, věcněprávní práva a povinnosti (např. právo stavby, reálná břemene a služebnosti, zástavní právo, věcné předkupní právo, výhrada zpětné koupě) i pouze obligační (např. nájemní právo a pacht). Dle ustanovení § 1107 OZ kdo nabývá vlastnické právo, přejímá zároveň také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu (v evidenci katastru nemovitostí). Jedná se o důsledek několika obecných zásad soukromého práva spojených s nemovitými věcmi, konkrétně jde o zásadu, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má (*Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*) a zásadu formální a materiální publicity dle občanského zákoníku upravenou v §§ 980 – 986 OZ. Derivativním převodem by nabyvatel neměl být všeobecně zvýhodněn.

Ostatní závady související s nemovitou věcí nabývá pouze v případě, že je měl a mohl z okolností zjistit, nebo to bylo mezi stranami ujednáno, či tak stanoví zákon. Musí se jednat o závady na věci, tedy o věcná a obligační práva váznoucí na nemovité věci. V této souvislosti je třeba připomenout, že smluvní ujednání ani prohlášení nezbavují nabyvatele obecné povinnosti ověřit si případné zatížení nemovité věci, neboť obecnou

¹⁷⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008.

povinností nabyvatele je střežit si svá práva vycházející ze zásady *vigilantibus iura skripta sunt*. Za právní vadu, která přechází i na nabyvatele, mohou být považována veřejnoprávní věcná břemena, která byla zřizována podle energetického zákona, neboť tato se dle předchozího katastrálního zákona 1992 do evidence katastru nemovitostí nezapisovala¹⁷⁷. Závady, které na nabyvatele vlastnického práva nepřejdou, zaniknou.

V případě originárního nabytí vlastnického práva k nemovité věci se ustanovení § 1107 OZ užíje přiměřeně, pokud ho zvláštní zákon rovnou nevyloučí¹⁷⁸.

Evidence nemovitých věcí v katastru má i při jejich převodech další význam. Vyplývá-li totiž z údajů z katastru, že vlastník pozemku je zároveň vlastníkem stavby, která je na pozemku postavena, přechází vlastnické právo ke stavbě současně jako k pozemku i v případě, že by později vyšlo najevo, že stavba součástí pozemku není (§ 63 odst. 6 KatZ).

3.1.2. Dědění

Dalším způsobem nabytí odvozeného vlastnického práva je dědění, neboť dědic odvozuje své vlastnické právo od vlastnického práva zůstavitele. Vlastnické právo přechází na nabyvatele již smrtí zůstavitele¹⁷⁹, při následném řízení o pozůstalosti je pouze potvrzeno rozhodnutím o dědictví. Dědické právo je v občanském zákoníku upraveno v § 1475 OZ a následujících a doznalo proti předcházející právní úpravě dědění dle občanského zákoníku 1964 značných změn. Největší změnou je zejména mnohem podrobnější právní úprava celého dědického práva, důraz je kladen na autonomii vůle zůstavitele, je rozšířen počet dědických titulů, na jejichž základě lze vlastnické právo k věcem v pozůstalostním jmění získat. Nově se v souladu s § 1476 OZ dědí na základě dědické smlouvy, ze závěti nebo ze zákona, přičemž tyto právní tituly mohou působit i vedle sebe.

Vzhledem k tomu, že vkladové řízení je rovněž v souladu s § 14 odst. 2 KatZ zahájeno, pokud je příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno rozhodnutí soudu (v daném

¹⁷⁷ Podrobněji k tomuto podrobněji viz ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 298.

¹⁷⁸ Viz např. § 337h o.s.ř., dle kterého zástavní práva, věcná břemena a nájemní smlouva váznoucí na nemovitosti zanikají dnem právní moci rozvrhového usnesení.

¹⁷⁹ I na tuto otázku se však objevují odlišná stanoviska – např. SPÁČIL Jiří, Martin ŠEŠINA: *Nabývání dědictví a vlastnické žaloby dědiců v novém občanském zákoníku* (Právní rozhledy 2/2015, str. 39), kteří uvádí: „že dědictví nabývá smrtí zůstavitele společenství dědiců a jednotliví dědicové nabývají individuální práva k věci až rozhodnutím o potvrzení nabytí dědictví, a to ex nunc.“

případě zpravidla od notáře jako soudního komisaře), bude se v případě dědických rozhodnutí jednat nejčastěji o beznávrhové řízení.

Neexistuje-li návrh na vklad, nejsou nikde označeny nemovitosti a práva, která mají být zapsána. Katastrální úřad v dané situaci sám posuzuje, co má být na základě předložené vkladové listiny provedeno. V daném případě není ani dána možnost zpětvzetí či zúžení návrhu, neboť žádné takové právní jednání neexistuje.

Pokud v předloženém dědickém usnesení nejsou všechny potřebné údaje, vyzve katastrální úřad k jejich doplnění ve lhůtě 14 dnů od doručení výzvy účastníkům řízení, zpravidla dědicům. Soudní komisař není účastníkem řízení vedeného katastrálním úřadem, proto ho katastrální úřad k doplnění údajů nevyzývá. Nedojde-li ve stanovené lhůtě k doplnění potřebných údajů, katastrální úřad vkladové řízení zastaví. Proti usnesení o zastavení řízení lze ve lhůtě 15 dní od doručení podat odvolání.

Při přezkumu vkladové listiny vyhotovené soudním komisařem má katastrální úřad nejvíce omezenou přezkumnou pravomoc ve smyslu ustanovení § 17 odst. 4 KatZ pouze k tomu, zda listina splňuje náležitosti pro zápis do katastru a zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno.

Výsledkem vkladového řízení může být shodně jako u návrhových řízení povolení vkladu záznamem do spisu, písemné povolení vkladu, zastavení řízení či jeho zamítnutí.

Shodně se postupuje i v případě vkladových listin doručených příslušnému katastrálnímu úřadu od soudu nebo soudního exekutora.

Beznávrhové řízení lze zahájit tedy pouze na základě listiny od soudu, soudního exekutora a notáře v postavení soudního komisaře. Ostatní státní instituce nejsou této povinnosti zproštěny, např. finanční úřad je povinen v případě zápisu zástavního rozhodnutím správce daně jako účastník podat návrh na vklad. Od placení správního poplatku je v souladu s ustanovením § 8 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích v platném znění, sice osvobozen, ale návrh na vklad předložit musí.

V praxi se lze však setkat i se situací, kdy je rozhodnutí o dědictví předloženo katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad od některého z dědiců. Nejčastěji se jedná o dědická usnesení z dřívějších let, jejichž zápisy však nejsou v evidenci katastru nemovitostí dosud provedeny.

3.2. Originární způsoby nabývání vlastnického práva

Při originárním způsobu nabytí vlastnického práva se vlastnické právo vlastníka od jeho právního předchůdce neodvozuje, a to ani tehdy, pokud tu takový právní předchůdce byl. Při originárním nabytí totiž žádný předchůdce vlastníka třeba ani existovat nemusí, neboť jde o vznik vlastnictví věci jejím zhotovením. Tento způsob získání vlastnického práva však nepůjde použít u nemovitých věcí, ale pouze u věcí movitých.

Originárně lze však vlastnické právo nabýt i k věcem, které již někomu patřily, anebo dokonce stále ještě patří, aniž by šlo o odvozování vlastnického práva od právního předchůdce. V případě nemovitých věcí, které již měly původního vlastníka, a přesto se nejedná o odvozený převod vlastnického práva, bude přicházet v úvahu nabytí nemovité věci vydržením (blíže k vydržení viz kapitola 3.2.2). Dalším způsobem je nabytí nemovité věci na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, tedy typicky soudu nebo správního orgánu (blíže viz kapitola 3.2.1), přírůstkem (viz kapitola 3.2.3), přivlastněním (kapitola 3.2.4) a nabytím vlastnického práva od neoprávněného (kapitola 3.2.5). Občanský zákoník dále ještě upravuje originární způsoby nabytí vlastnického práva v podobě nálezu a nálezu skryté věci, ale tyto nejdou aplikovat na věci nemovité.

Je třeba připomenout, že dle právní úpravy nynějšího občanského zákoníku je veřejná dražba smlouvou, která je uzavírána příklepem licitátora. K převodu vlastnického práva dochází až právní mocí usnesení o příklepu, která je spojena mimo jiné se zaplacením kupní ceny. V případě dražby se jedná také rovněž o originární nabytí vlastnického práva. Mírnou nejistotu pro vydražitele v případě nemovitých věcí představují restituce. Nejvyšší soud totiž dospěl k závěru, že příklep licitátora a nabytí v dražbě, které bylo učiněné v rozporu s ustanovením zákona o půdě, je absolutně neplatné¹⁸⁰.

3.2.1. Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci

Nabytím vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci se myslí zejména nabytí vlastnického práva na základě rozhodnutí soudu, případně rozhodčího soudu či správního orgánu. V občanském zákoníku najdeme k tomuto způsobu nabývání vlastnického práva pouze jediný paragraf, který stanoví, že vlastnické právo je v tomto

¹⁸⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 4124/2013.

případě nabýváno v den, který je rozhodnutí určen. Není-li tento den určen, pak právní moci rozhodnutí (§ 1114 OZ). V případě nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci má toto rozhodnutí většinou konstitutivní účinek.

Vlastnické právo může vzniknout i rozhodnutím soudu např. při vypořádání SJM, vypořádání spoluvlastnictví nebo na základě rozsudku o určení vlastnického práva v případě duplicitního zápisu.

Zvláštním způsobem nabytí vlastnického práva může být vnímán trest propadnutí majetku. Jedná se o nejpřísnější majetkový trest, který může soud udělit pachateli trestného činu v rámci odsuzujícího trestního rozsudku. Tento trest postihuje zpravidla veškerý majetek pachatele a je jednou ze zákonných výjimek z ústavní zásady týkající se ochrany nedotknutelnosti majetku jako základního práva zakotveného v čl. 11 LPS. Dle ustanovení § 66 TZ může soud trest propadnutí majetku uložit vzhledem k okolnostem spáchaného trestného činu a poměrům pachatele, odsuzuje-li pachatele k výjimečnému trestu anebo odsuzuje-li jej za zvláště závažný zločin, jímž pachatel pro sebe nebo pro jiného získal nebo se snažil získat majetkový prospěch. Bez těchto podmínek lze tento trest uložit pouze v případě, že trestní zákoník uložil tohoto trestu za příslušný trestný čin výslovně umožňuje. Trest může postihovat celý majetek, nebo jen část, kterou soud v rozsudku určí. Vlastníkem propadlého majetku se stává stát.

Obdobně funguje trest propadnutí věci, kde se jedná také o trestněprávní sankci ukládanou soudem. Musí jít o věc, kterou pachatel získal spáchaným trestným činem, nebo jako odměnu za něj. Tento trest lze vztáhnout pouze na věci náležející pachateli. Vlastníkem propadlé věci se opět stává stát.

Dalším způsobem, jak stát může v rámci trestního řízení získat vlastnické právo k věcem, je ochranné opatření zabránění věci nebo jiné majetkové hodnoty. Toto ochranné opatření lze uložit, pokud nebyl uložen trest propadnutí majetku či věci za podmínek uvedených v § 101 TZ.

Nabývání vlastnického práva, které je upraveno rovněž mimo občanský zákoník umožňující přechod na základě rozhodnutí správního orgánu, je vyvlastnění (expropriace). Vyvlastněním se rozumí nucený přechod vlastnických práv v důsledku individuálního správního aktu. Jedná se tedy o veřejnoprávní institut. Právní úpravu vyvlastnění a samotný vyvlastňovací proces poskytuje zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Obecně je vyvlastnění možné ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu (čl. 11 odst. 4 LPS). Vyvlastněním dle zákona o vyvlastnění se rozumí jak nucené omezení vlastnického práva (např. zřízením věcného břemene) ve prospěch jiného subjektu, tak

i úplnou ztrátu vlastnického práva. Základní podmínky dané Listinou pro vyvlastnění jsou doplněny zákonem o vyvlastnění a dalšími speciálními zákony. Dle těchto podmínek vyvlastnění musí být subsidiární (daného cíle nelez dosáhnout jinak), musí panovat soulad s cíli územního plánování a účel vyvlastnění musí být přiměřený.

Vyvlastňovací řízení se zahajuje na žádost. Příslušným úřadem pro vedení vyvlastňovacího řízení je vyvlastňovací úřad, kterým je úřad s rozšířenou působností. Pokud jsou splněny všechny zákonem dané předpoklady pro vyvlastnění, vydá vyvlastňovací úřad rozhodnutí. V rámci rozhodnutí o vyvlastnění rozhodne vyvlastňovací úřad o zrušení nebo omezení vlastnického práva, dále stanoví, která práva spojená se stavbou či pozemkem zanikají, určí lhůtu, do kdy je vyvlastnitel povinen zahájit vyvlastňovaný účel, a stanoví výši náhrady za vyvlastnění. Výrok o náhradě je přezkoumatelný v rámci občanského soudního řízení, rozhodnutí o vyvlastnění je přezkoumatelné na základě žaloby proti rozhodnutí správního orgánu v rámci správního soudnictví.

Zbývá dodat, že vyvlastnění je obsaženo i v jiných zákonech, než jen v zákoně o vyvlastnění. Příkladem může být zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany České republiky, podle kterého je možné ve stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu výjimečně a za náhradu vyvlastnit ve zkráceném řízení nemovité i movité věci pro zajišťování obrany státu, pokud je nelze získat jinak. Zkrácené řízení znamená, že rozhodnutí musí být vydáno do 7 dnů od zahájení řízení.¹⁸¹ Dalším příkladem je zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, který byl přijat za účelem urychlení výstavby a umožňuje zjednodušení a urychlení jednání o majetkoprávním vypořádání s vlastníky nemovitých věcí dotčených výstavbou, jakož i racionalizaci příslušných správních řízení, při maximálním zachování oprávněných zájmů vlastníků dotčených nemovitostí i třetích osob¹⁸².

Posledním druhem z rozhodnutí orgánu veřejné moci je možno označit restituce. Při restituci jde obecně o odstranění protiprávnosti převodu vlastnického práva, případně o odstranění protiprávního zásahu do vlastnického práva s účinky *ex tunc*. Restituce byly řešeny zejména v období 90. let 20. století. Dnes už je asi nejčastějším způsobem rozhodování státního pozemkového úřadu dle zákona č. 428/2012 Sb. o schválení či neschválení dohody o vydání zemědělské nemovitosti. Oprávněnou osobou v tomto

¹⁸¹ Podobně viz § 45 – § 51 zákona č. 222/1999 Sb.

¹⁸² Viz důvodová zpráva k původnímu návrhu zákona – sněmovní tisk 549/0, obecná část, bod 4.

případě jsou církve či náboženské společnosti (či případně právnické osoby založené jako jejich součást či k jejich podpoře). Povinným je stát, či jeho příspěvková organizace, dále Pozemkový fond ČR a lesy ČR, s. p. Schválenou dohodu je pozemkový úřad povinen do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí zaslat příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení změny vlastnického práva v evidenci katastru nemovitostí. Druhou možností je uzavření dohody mezi oprávněnou a povinnou k vydání jiné než zemědělské nemovitosti. V tomto případě dohoda nepodléhá schválení pozemkového úřadu a vlastnické právo je nabýváno vkladem do katastru nemovitostí.

Všechny výše uvedené rozhodnutí orgánu veřejné moci s výjimkou rozsudku soudu musí být v řízení před katastrálním úřadem podány spolu s návrhem na vklad. Přezkum takovéto vkladové listiny katastrálním úřadem je vymezen v § 17 odst. 2 KatZ, neboť se bude jednat o veřejnou listinu.

Dle některých autorů¹⁸³ k nucenému přechodu vlastnického práva může docházet i na základě pozemkových úprav, které představují změny v uspořádání pozemků v určitém území prováděné za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek. Při pozemkových úpravách se však ve většině případů jedná o dobrovolnou směnu dotčených vlastnických práv k nemovitým věcem. Podrobnosti týkající se pozemkových úprav a řízením s nimi souvisejícím jsou upraveny v zákoně č. 139/2002 Sb.

Nabývání vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci nebude činit dle mého názoru v nynější právní úpravě žádné problémy, neboť tento input znaly i všechny právní úpravy předcházející a základ má zejména v právní úpravě mimo občanský zákoník.

3.2.2. Držba a vydržení

Vydržení představuje nabytí vlastnického práva na základě dlouhodobé a kvalifikované držby, do jisté míry lze vydržení vnímat jako sankci pro původního vlastníka věci za jeho nečinnost. V případě vydržení jde o situaci, kdy věc svého vlastníka ve skutečnosti stále ještě má, ale je jím někdo jiný než držitel, který ji však přesto za zákonem stanovených podmínek může nabýt do svého vlastnictví. Sice zde nějaký právní předchůdce je, ale je lhostejné, kdo jím je. Vydržení je v občanském zákoníku upraveno v § 1089 OZ a následující a samotný institut držby je upraven v § 987 OZ a následující.

¹⁸³ Viz PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Vydání 1. Praha: C. H. Beck, 2011, str. 152.

Koncepce institutu držby vychází z pojetí, podle něhož není správné rozlišovat mezi držbou věci a práva, neboť držba věci je ve skutečnosti držbou vlastnického práva¹⁸⁴.

V praxi se bude nejčastěji jednat o stav, kdy držitel určité věci je zároveň i jejím vlastníkem, ale může taktéž nastat situace, kdy se nějaká osoba držící určitou věc domnívá, že je jejím vlastníkem, ale mýlí se a ve skutečnosti jí vlastnické právo k této věci nesvědčí. Takže ačkoliv je zcela běžné, že vlastníkem a držitelem je shodná osoba, je specifickým rysem držby právě to, že držbu vykonává osoba odlišná od vlastníka. Tato držba bývá rovněž někdy označována jako nevlastnická. Jedná se tedy o faktický stav, který není v souladu s objektivním právem, ale i přesto je zákonem upravován a je mu dokonce v některých případech poskytována i právní ochrana. Poté lze mluvit o posesorní, tj., držební ochraně.

Legální definice držby není v občanském zákoníku obsažena, ale lze ji definovat jako faktické ovládání věci s úmyslem mít ji pro sebe. Držitel je v § 987 OZ vymezen jako ten, kdo drží právo pro sebe. Může se jednat o jednu nebo více osob. V případě více osob pak mluvíme o spoludržbě. Objekt držby je definován v § 988 OZ jako právo převoditelné, které umožňuje trvalý nebo opakovaný výkon. Zároveň se musí jednat o právo majetkové. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku však upozorňuje, že způsobilým předmětem držby mohou být i osobní služebnosti, ačkoliv je s ohledem na § 1265 odst. 2 OZ nelze převést na jiného. Toto je možné vzhledem k tomu, že § 1260 odst. 1 OZ je stanoveno, že jedním ze způsobů nabytí služebnosti je i vydržení, a to bez rozlišení, zda se jedná o služebnost pozemkovou nebo osobní.

Nabytí držby má faktickou povahu, proto musí být pro výkon držby splněny dvě podmínky současně v souladu s § 990 OZ, a to konkrétně: ovládnutí předmětu držby (*corpus possessionis*) a i vůle vykonávat právo pro sebe (*solo animus*). Tato situace nastává pravidelně u vlastníka. Může však nastat i u osoby, která si v dobré víře myslí, že nabyla vlastnické právo k předmětu, který pouze drží, neboť ve skutečnosti vlastnické právo k věci nezískala. Držitelem může být i osoba, která věc odcizila nebo ji podvodně vylákala od právoplatného vlastníka věci. Z těchto důvodů občanský zákoník rozlišuje, zda se jedná o držbu řádnou, poctivou a pravou, protože každá z nich je spojena s různým právním postavením, právy a povinnostmi, které se k jednotlivým druhům držby vztahují.

¹⁸⁴ Viz důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. k § 985 a 986 OZ [online], str. 256 [cit. 22. 3. 2017]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Držba může být nabyta bezprostředně (§ 990 odst. 1 OZ), že se držitel věci ujme, i zprostředkovaně (§ 990 odst. 2 OZ) tak, že držitel získá svou držbu převodem nebo přechodem od právního předchůdce. Držitelem naopak nemůže být detentor, neboť tomu chybí úmysl mít věc pro sebe, proto není splněna jedna ze dvou kumulativních podmínek držby.

Vyvratitelná právní domněnka v § 994 OZ stanoví, že držba je řádná, poctivá a pravá. Jsou-li splněny všechny tři znaky, mluvíme o kvalifikované držbě. Pokud bude tedy někdo tuto domněnku napadat, nese břemeno důkazní ten, kdo držbu napadá (zpravidla se bude jednat o žalujícího vlastníka věci).

V případě řádné držby se musí se jednat o držbu, která se zakládá na platném právním důvodu, neruší cizí držbu, a držitel se ujal držby z vůle předchozího držitele, nebo na základě výroku orgánu veřejné moci (poté jsou splněny znaky držby řádné dle § 991 OZ). Platný právní důvod by postačil k převodu vlastnického práva k věci, k čemuž ale nedošlo v důsledku toho, že převodce není vlastníkem věci, a proto nemůže na jiného převést více práv, než sám má. Právní důvod není platný, pokud se opírá o neplatné právní jednání (např. pro nezpůsobilost smluvních stran, rozpor s dobrými mravy). Pokud třeba někdo získal držbu na základě kupní smlouvy, jejíž předmět byl nedostatečně určitý, pak nejde o platný právní důvod. Držitel nemůže být v dobré víře, že je vlastníkem věci, a to ani tehdy, pokud je subjektivně přesvědčen, že se jím stal¹⁸⁵. Držba nemovitě věci opírající se takto neurčitou smlouvu tedy nemůže vést k vydržení. V případě nabytí držby rozhodnutím orgánu veřejné moci je třeba připomenout, že se musí jednat o rozhodnutí, které zakládá, mění, nebo ruší právní vztahy (např. rozhodnutí o zrušení spoluvlastnictví). Nemůže se tedy jednat o usnesení o dědictví, kdy se jedná pouze o potvrzení nabytí dědictví, ale k samotnému přechodu vlastnického práva dochází již smrtí zůstavitele¹⁸⁶.

O poctivou držbu se jedná, pokud poctivý držitel má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Posouzení dobré víry držitele pro poctivou držbu je tak odvislé od objektivního posouzení všech okolností, zda u držitele skutečně existuje stav dobré víry a neexistují žádné okolnosti, které by mohly vést ke zpochybnění dobré víry držitele¹⁸⁷. Nepoctivým držitelem je naopak ten, jenž ví nebo mu musí být z okolností

¹⁸⁵ Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2004, sp. zn. III. ÚS 50/04 (U 35/33 SbNU 545).

¹⁸⁶ Podrobněji k tomuto viz ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 30.

¹⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2009, sp. zn. 28 Cdo 4124/2007.

zřejmé, že vykonává právo, které mu nenáleží¹⁸⁸. Občanský zákoník vrací k názvosloví obecného občanského zákoníku a používá pojem poctivé držby. V dané souvislosti je však třeba upozornit na to, že se nejedná o poctivost v obecném slova smyslu spojenou s morálním hodnocením držby, ale stále jde jen o subjektivní dobrou víru, tedy nevědomost držitele o nedostatku vlastního práva.¹⁸⁹

K tomu, aby mohla být držba pokládána za poctivou, musí přesvědčení o vlastnickém právu vycházet z omylu. Tento omyl se zakládá na přesvědčení, že došlo k určitému právnímu jednání, které je potřebné k nabytí práva, ačkoli tomu tak nebylo, anebo v tom, že držitel určité o okolnosti, jež způsobila neplatnost právního jednání, neví.¹⁹⁰ Omyl však musí být posuzován objektivně, proto nemůže hrát roli nedostatečný věk, psychické rozpoložení nebo neznalost zákona. U poctivé držby se tedy stále musí jednat o omluvitelný omyl. O omluvitelný omyl jde v případě, že se mu držitel nemohl vyhnout ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou lze po každém požadovat.¹⁹¹ Omyl, který lze kvalifikovat jako omluvitelný, může být způsoben státním orgánem, protože držitel může důvodně předpokládat, že státní orgány znají právo.¹⁹² Dalším příkladem omluvitelného omylu může být, pokud se někdo ujme držby na základě jen jednoho z několika možných výkladů zákona, bylo-li možné dojít k tomuto výkladu při zachování obvyklé opatrnosti.¹⁹³

Vzhledem k tomu, že za právní úpravy OZ 1964 byla držba obsažena pouze ve 3 paragrafech zákona (§ 129 – § 131 OZ 1964), existuje k tomuto způsobu nabývání vlastnického práva bohatá judikatura. Judikatura se vypořádala jak s problémy právního a skutkového omylu při vydržení¹⁹⁴, tak i s vydržením na základě domnělého právního titulu, pokud je držitel současně se zřetelem ke všem právním skutečnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí.¹⁹⁵

¹⁸⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 4. 2011, sp. zn. 28 Cdo 2603/2010.

¹⁸⁹ Podrobněji k tomuto viz SPÁČIL Jiří: *Poctivá držba v novém občanském zákoníku*, (Právní rozhledy 2/2013, str. 63).

¹⁹⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1417/2001.

¹⁹¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000.

¹⁹² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2012, sp. zn. 22 Cdo 3652/2009.

¹⁹³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001.

¹⁹⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 490/2001.

¹⁹⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/1998.

Podá-li vlastník věci žalobu týkající se této věci vůči jejímu držiteli, který byl až do této doby v dobré víře, že mu věc patří, vydržecí doba od podání žaloby neběží.¹⁹⁶ Bylo-li dokonce žalobě vyhověno, považuje se poctivý držitel od doručení žaloby za nepoctivého v souladu s § 995 OZ. Naopak bude-li žaloba zamítnuta, zůstává držba dosavadního držitele oprávněnou.

Tato skutečnost souvisí s požadavkem, že držba musí být poctivá po celou dobu existence držby.¹⁹⁷ Poctivost držby je v případě soudního sporu držitel povinen u soudu tvrdit, ale hlavně i prokázat¹⁹⁸. V okamžiku, kdy držitel měl možnost seznámit se s existencí skutečností schopných objektivně vyvolat pochybnost o jeho právu držby (např. držitel byl informován, že skutečným vlastníkem věci je někdo jiný)¹⁹⁹, poctivá držba zaniká, byť by držitel i nadále subjektivně pociťoval dobrou víru²⁰⁰. Nepoctivost předchozího držitele nebrání nabytí držby právnímu nástupci, akorát si nemůže do vydržecí doby započítat dobu držby svého nepoctivého předchůdce, tj. až od doby, kdy nabyl držbu právní nástupce.

Není-li prokázáno, že držba byla získaná svémocí, lstí, nebo snahou o přeměnu dočasného práva na trvalé, jedná se o držbu pravou. Např. výprosa předpokládá, že si výprosník nenárokují právo na věc, ale vykonává držbu, protože si k ní vyžádal svolení, proto kdyby se snažil přeměnit výprosu na své trvalé právo, jednalo by se o nepoctivou držbu.

Držbu lze nabýt bezprostředně, držitel se jí prostě ujme, půjde vždy o jednostranné právní jednání. Dalším způsobem nabytí držby je odvozené nabytí. U odvozeného nabytí se může jednat jak o jednostranné tak dvoustranné právní jednání. Způsob nabytí držby je rozhodný pro rozsah držby samotné, neboť při odvozeném nabytí nabývá pouze vždy v rozsahu, v jakém byla držba převedena na právního nástupce z dosavadního držitele.

Jsou-li splněny všechny tři atributy držby, mluvíme o držbě kvalifikované a pouze takováto držba může vést k vydržení. Ustanovení § 996 odst. 1 OZ stanovuje obecně práva poctivého držitele, mezi něž mimo jiné výslovně patří i právo na zničení věci (*ius abutendi*) a další práva jako věc užívat, držet a nakládat s ní. Dále zákon upravuje právo na

¹⁹⁶ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 5402/2008 a dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4027/2009.

¹⁹⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 9. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1493/2001.

¹⁹⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 508/2001.

¹⁹⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1253/1999.

²⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1659/2005.

plody a užitky poctivého držitele i právo na náhradu nákladů poctivého i nepoctivého držitele.

Poctivý držitel má nárok od vlastníka věci žádat náhradu nutných nákladů pro zachování věci a také účelně vynaložených nákladů, které zvýšili užitečnost nebo hodnotu věci. Vedle těchto nákladů má poctivý držitel také nárok na úhradu nákladů vynaložených ze záliby nebo na okrasu v hodnotě, o kterou se zvýšila cena věci. Poctivý držitel má taktéž právo odstranit bez zhoršení podstaty věci ze zhodnocení vše, co na věci vylepšil. Naproti tomu nepoctivý držitel má povinnost vydat veškerý užitek a plody, co z držené věci získal a nárok má pouze na úhradu nutných nákladů, které vynaložil pro zachování věci.

Ačkoli je držba chápána jako faktický stav, poskytuje občanský zákoník držiteli právní úpravu na její ochranu pro případ rušení držby, ale i pro případ vypuzení z držby, a to konkrétně v § 1003 OZ a následující. Zánik držby může nastat, pokud držitel ztratil úmysl vykonávat právo pro sebe, anebo pozbyl možnost vykovávat obsah svého práva. To platí i v případě vypuzení z držby, nebyla-li použita k uchování držby svémoc nebo posesorní žaloba. Smrtí nebo zánikem držitele držba nezaniká, ale přechází jeho právní nástupce.

Na držbu navazuje právní úprava vydržení. V případě vydržení jde o institut známý již z římského práva, jehož pojmovými znaky jsou: 1. způsobilá věc (*res habilis*), 2. titul (*iustus titulus*), 3. držba (*possessio*), 4. dobrá víra (*bona fides*) a 5. čas (*tempus*). K vydržení je třeba kumulativní splnění třech podmínek – trvání držby po celou dobu, osoba poctivého držitele a uplynutí stanovené doby. Právní úprava vydržení je v občanském zákoníku upravena podrobněji oproti právní úpravě OZ 1964, a to zejména s přihlédnutím k soudní judikatuře. Jelikož se vydržením mění právní úprava vlastnických vztahů, nikoli však faktická povaha, jsou zákonem stanoveny podmínky, které je třeba splnit, aby k vydržení mohlo dojít.

Podmínkou pro vydržení je i to, že se držitel domnívá, že je vlastníkem věci, kterou drží a současně je to omyl se zřetelem ke všem okolnostem omluvitelný²⁰¹ (držba pravá). Vydržením lze nabýt věci movité i nemovité s výjimkou těch, o nich zákon stanoví, že nejsou předmětem vlastnictví (např. jeskyně, podzemní a povrchové vody), nebo je může nabýt pouze zákonem určená osoba (např. ložiska vyhrazených nerostů jsou vždy jen ve vlastnictví státu, dále dálnice a silnice I. třídy). Předmětem držby může být i právo, které

²⁰¹ Viz náleží Ústavního soudu ze dne 1. 3. 2013, sp. zn. IV. ÚS 1241/12 (N 42/68 SbNU 425) nebo taktéž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1462/2006.

lze právním jednáním převést na jiného. Předmětem držby mohou být pouze práva, která připouštějí trvalý nebo opakovaný výkon a zároveň je lze vydržet, jedná se tedy o absolutní majetková práva.

Při řádném vydržení se vyžaduje trvání držby, uplynutí vydržecí lhůty a poctivá a pravá držba, která zahrnuje i platný právní titul (důvod). Dobrá víra se tedy musí vztahovat i k existenci platné smlouvy o převodu nemovité věci či jiného platného právního důvodu²⁰².

Dále je vyžadováno uplynutí doby určené zákonem. V případě nemovitých věcí se jedná o nepřerušenu dobu 10 let dle § 1091 odst. 2 OZ. Do této doby se započítává i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce v souladu s § 1092 OZ. Podmínkou pro započtení doby více předchůdců nynějšího držitele je oprávněnost držby i jeho bezprostředního předchůdce. Pokud totiž bezprostřední předchůdce nebyl oprávněným držitelem, nemůže si nynější držitel započítat dobu poctivé a řádné držby vzdálenějších předchůdců²⁰³. Proto v případě více po sobě jdoucích držitelů je třeba právní titul u každého z nich zkoumat zvlášť.²⁰⁴

Držba se přeruší, nevykonával-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok (§ 1093 OZ). Nevykonáváním držba nezanikne, ale pro účely vydržení se přeruší, což znamená, že kdyby ji držitel začal znovu vykonávat, musí vydržecí lhůta začít běžet opět od začátku. Tento institut přerušení držby je v občanském zákoníku zaveden nově, předchozí právní úprava ho neznala²⁰⁵. Naproti tomu, pokud kdykoli v průběhu vydržecí doby přestane být držba poctivá, k vydržení nedojde.

Na trvání držby nemá vliv ani pasivita držitele v tom smyslu, že například pozemek, o němž se mylně domnívá, že je jeho vlastníkem, nechává ležet ladem. Nečinnost ve smyslu předchozí věty není výrazem skutečné držitelovi vůle, jak chce s věcí nakládat. Pro trvání držby je tedy zcela irelevantní, nechá-li držitel pozemek ležet ladem²⁰⁶. Držitelem pozemku dokonce zůstává i ten, kdo na něj dlouhou dobu fakticky ani nevstoupil²⁰⁷. Držitelem je zároveň i ten, kdo držbu vykonává prostřednictvím jiné osoby

²⁰² Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2004, sp. zn. III. ÚS 50/04 (U 35/33 SbNU 545).

²⁰³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1110/2000.

²⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2003, sp. zn. 22 Cdo 838/2003.

²⁰⁵ Viz HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. 2. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, str. 212.

²⁰⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2302/2000.

²⁰⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 728/2000.

(zástupce)²⁰⁸. V tomto případě je však nutné, aby zástupce věc fyzicky ovládal pro držitele jeho jménem, například se může jednat o jeho nájemce²⁰⁹.

Mezi manžely vydržecí doba ani nezačne běžet, pokud jejich manželství trvá, obdobně to platí i v případě osob žijících ve společné domácnosti, zákonného zástupce a zastoupeného, dále také případě poručníka a poručenice a opatrovníka a opatrovnice (§ 1098 OZ). Poslední tři skupiny nemohou proti sobě vlastnické právo ani vydržet, neboť by to odporovalo § 1097 OZ. Tato konstrukce byla dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku zvolena kvůli účinné ochraně práv, která zahrnuje i možnost bránit se proti zásahu do těchto práv²¹⁰.

Občanský zákoník nově upravuje institut mimořádného vydržení, které se vztahuje na situaci, kdy držitel již není schopen prokázat právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. V tomto případě musí uplynout dvojnásobně dlouhá doba pro vydržení věci a navíc nesmí být držiteli prokázán nepoctivý úmysl. V důvodové zprávě k občanskému zákoníku je zařazení tohoto ustanovení zdůvodněno reálnou situací, „*kdy faktický stav může být sporný a pochybný, ale tvrzené nebo domnělé vlastnictví trvá již dlouho.*“²¹¹ Jedná se například o situaci, kdy mnohaletá držba trvajících padesát a více let, svědčí pro dobrou víru držitel už tím, že při obvyklé péči o majetek by skutečný vlastník za tu dobu už nepochybně přikročil k nějakému řešení, pokud by usoudil, že cizí osoba (držitel) užívá jeho pozemek²¹². Pro mimořádné vydržení musí být tedy splněny kumulativně tři následující podmínky: trvání držby, uplynutí dvojnásobné vydržecí doby a poctivost držby.

Způsobitou vkladovou listinou v případě vydržení nemovité věci evidované v katastru nemovitostí bude buď souhlasné prohlášení katastrálního vlastníka věci a vydržitele o vydržení, nebo rozsudek soudu. Jednostranné prohlášení vydržitele o vydržení věci není katastrální úřad oprávněn posuzovat a musel by takový vklad zamítnout pro nesplnění náležitostí vkladové listiny.

²⁰⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 728/2000, dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4166/2008 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 7. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1442/2004.

²⁰⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 728/2000.

²¹⁰ Viz důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. k § 1097 a 1098 OZ [online], str. 281 [cit. 20. 3. 2017]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

²¹¹ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. k § 1095 a 1096 OZ [online], str. 280 [cit. 20. 3. 2017]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

²¹² Tyto situace musely být dřívější právní úpravy řešeny pouze judikaturou, jako např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2520/2011, protože zákonná úprava neexistovala.

Ve výsledku lze shrnout, že ohledně držby a vydržení bude použitelná i judikatura k předchozí právní úpravě, protože za dřívější právní úpravy bylo mnoho situací řešeno pouze na základě judikatury, která je nyní promítnuta v zákonné právní úpravě. Právní úprava je sice podobnější a změnilo se některé názvosloví, ale fakticky v této oblasti nedošlo k výrazným změnám, nedošlo ke změně ohledně principů ani doby vydržení. Nejedná se tedy dle mého názoru o radikální změnu chápání pojmů, jako je tomu dnes například u pojmu věci nemovité.

3.2.3. Přírůstek

Vedle okupace, nálezů a nabytí vlastnického práva vydržením se mezi případy originárního nabytí vlastnického práva řadí také přírůstky. Občanský zákoník vychází z tradičního dělení přírůstků na přirozené, umělé a smíšené. Specifickým případem umělého přírůstkem je pak stavba a přestavek. V případě přirozeného přírůstku se jedná o nabytí vlastnického práva bez právního jednání, jde ve skutečnosti o rozšíření předmětu vlastnictví. Obecně se přírůstkem rozumí, vše co k vlastníkově věci fakticky přibude, včetně toho, kdy se původně samostatná věc stane součástí jiné věci (např. zasazení stromu na pozemek).

Přírůstek je nadřazený pojem pro plody a užitky. Přirozený přírůstek mění věc co do kvality a kvantity bez přičinění vlastníka na základě přírodních zákonitostí. Umělé přírůstky jsou výsledkem vlastníkovy zásahu. Smíšený přírůstek představuje kategorii přechodnou, kdy z části jde o přírůstek přirozený i umělý. Přírůstek však obvykle nepředstavuje nabytí věci, protože se jím jen mění kvalita nebo rozsah předmětu vlastnického práva. Přírůstkem tedy nelze nabýt vlastnické právo k nové věci.

Zvláštní pozornost je v občanském zákoníku věnována přirozenému přírůstku nemovité věci, který je upraven v § 1066 až 1071 OZ. O přírůstcích nemovité věci je předně řečeno, že přirozené plody pozemků nebo jiných nemovitých věcí náleží vlastníku pozemku. Obdobně byla upravena situace za předchozí právní úpravy OZ 1964, proto i nyní bude možno použít judikaturu týkající se povinnosti vydat bezdůvodné obohacení, které vzniklo vlastníku pozemku vysázením sazenic stromů ve vlastnictví jiné osoby²¹³.

²¹³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 8. 2005, sp. zn. 33 Odo 879/2005, který stanovil: „Vydání sazenic, které se staly součástí pozemku, není dobře možné, a proto je na místě poskytnutí peněžní náhrady; nikoli ovšem ve výši hodnoty sazenic, nýbrž ve výši zhodnocení pozemku v důsledku jejich vysazení.“

Zvláštní pravidlo je věnováno stromům v § 1067 OZ, který říká, že strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen, takže není rozhodující, kde má strom kořeny. Toto ustanovení má historický význam, neboť původně byly např. duby vysazovány jako hraniční stromy, ale postupem času mohlo dojít díky přírodním vlivům k posunutí stromu a tím i ke změně vlastnického práva²¹⁴. Vyrůstá-li kmen na hranici pozemků různých vlastníků, jedná se o strom společný. Vlastníci pozemku v tomto případě nabývají spoluvlastnické podíly ke stromu rovným dílem.

Přírůstky vzniklé z důvodu naplavení, větru nebo působením jiných přírodních sil náleží vlastníkovi pozemku, k němuž přirostly v souladu s § 1068 OZ. Tímto však není řešen stav, kdy vlastnické poměry k nemovitým věcem jsou dotčeny změnou koryta vodního toku, protože tato situace je řešena v § 45 vodního zákona.

Naplaveniny vznikají postupným procesem, v jehož případě nevzniká povinnost nabyvatele k restituci, jako je tomu u strže. Naplaveniny nejvíce se vyskytují na dolních tocích řek a jsou často velmi úrodné. Negativním znakem naplaveniny však je, že zemina nebo jiný materiál byl odplaven z jiného výše položeného místa. Je třeba mít na paměti, že § 46 vodního zákona stanoví, že měnit směr vodního toku a poškozovat břehy je zakázáno, nejedná-li se o činnost dle vodního zákona. Naplavenina tak s největší pravděpodobností bude mít přesah i do vodního zákona, neboť naplavenina může vytvořit překážku vodního toku, což je nežádoucí jev, který zvyšuje riziko povodní. Na jedné straně je zde tedy legálně a originárně nabyté vlastnické právo k části pozemku (naplavenině) a na druhé straně zájem na ochraně průtočnosti vodního toku jako prevenci před povodněmi.

Níže uvedená právní úprava se uplatní v našich přírodních podmínkách jen výjimečně, proto bych uvážila, zda si zaslouží tak rozsáhlou a podrobnou úpravu, když se u nás dnes vyskytují zásadně regulované toky.

Pokud dojde vodním tokem k odplavení velké a rozeznatelné části pozemku a vznikne tedy strž neboli *avulsio*, mohou nastat dvě situace. Buď dojde k vytvoření ostrova, nebo se spojí s jiným pobřežním pozemkem. Pokud původní vlastník strže (odplaveného pozemku) k ní neuplatní své vlastnické právo u soudu ve lhůtě jednoho roku, stane se tento odplavený pozemek součástí pobřežního pozemku, s nímž se spojil, a ten se zvětší. Pokud takto získá vlastnické právo více vlastníků jednoho pobřežního pozemku, stanou se spoluvlastníky.

²¹⁴ Podrobněji k tomuto viz ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 192 – 193.

Oddělí-li vodní tok nezávisle na lidské činnosti část pozemku a doplaví ji tak, že část zůstane nad hladinou, vytvoří tímto ostrov. Ostrov bude v takovémto případě patřit původnímu vlastníku odplaveného pozemku, takže z hlediska vlastnického práva se nic nemění, akorát dojde ke změně polohy části pozemku. Byl-li původní pozemek ve spoluvlastnictví, či ve společném jmění manželů, zůstává vlastnický režim shodně zachován i u nově vytvořeného ostrova.

Druhý odstavec § 1070 OZ řeší příklad, kdy ostrov vznikne jiným geologickým způsobem, než působením vodního toku. Může jít tedy o výsledek vulkanické činnosti (u nás téměř vyloučeno), poklesu vody a naplaveninu, pokud nebude tato spojena s pobřežním pozemkem. V těchto ostatních případech se vlastníkem ostrova stane vlastník vodního koryta, kterým je většinou stát. Čistě teoreticky může být ostrov vytvořen i lidskou činností, ale v takovém případě se bude jednat o stavbu nebo stavební zařízení dle § 506 OZ²¹⁵.

Vodní koryto vzniklé strží v důsledku vzniku ostrova se stává vlastnictvím vlastníka původního vodního koryta. Ustanovení § 1071 OZ lze chápat jako pouhou přirozenou specifikaci vlastního pozemku vodním živlem. Na toto ustanovení však bude mít dopad i § 45 vodního zákona, kdy lze určitých okolností žádat o povolení vrátit vodní tok na svůj náklad do původního koryta.

Ke zvětšení majetku však nedochází jen činností přírodních sil, ale i lidskou. V takovém případě hovoříme o umělém nebo smíšeném přírůstku. Umělým přírůstkem je u nemovitých věcí zpravidla zřízení stavby na vlastním pozemku (až na výjimky předpokládané zákonem), stavba se automaticky stává součástí pozemku, proto se opět mění vlastnické právo ve své kvalitě a kvantitě, ale nevzniká nová samostatná věc v právním smyslu díky zásadě *superficies solo cedit*. Občanský zákoník v rubrice umělého přírůstku dále upravuje ještě smísení a zpracování, které se však nemovitých věcí netýká.

Trochu odlišná situace nastává v případě, že ke stavbě na svém pozemku užije vlastník cizí věci, tuto situaci řeší občanský zákoník v § 1083 OZ. Stavba se opět stane součástí pozemku, ale vlastník cizí použité věci má nárok na náhradu hodnoty této věci. Použitím cizí movité věci (stavebního materiálu) a jeho stavebním spojením s pozemkem zaniká vlastnické právo vlastníka materiálu a tím samým okamžikem vzniká vlastnické právo vlastníka pozemku k takovémuto přírůstku. Stavební materiál se stává přírůstkem

²¹⁵ Podrobněji k tomuto viz ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 199.

a tedy součástí věci jednou pro vždy, ani v případě zbourání stavby a následné možnosti oddělit stavební materiál není možná žaloba na vydání věci. Tento následek nastává, ať už vlastník pozemku použil cizí věci pro stavbu omylem, nebo i vědomě, či dokonce se zmocnil cizí věci protiprávním jednáním (krádeží). Kdo však použil pro svou stavbu cizí věc a nebyl v dobré víře, nahradí vlastníku užití věci v souladu s § 1083 odst. 2 OZ i ušlý zisk a případnou skutečnou škodu, pokud tato není kryta nárokem za náhradu hodnoty užití věci. V případě dobré víry vlastníka pozemku je tento povinen nahradit vlastníkovu stavebního materiálu jeho hodnotu, tj. cenu, v době odejmutí.

Také stavba zřízená na cizím pozemku připadá do vlastnictví vlastníka pozemku dle § 1084 odst. 1 OZ. Toto pravidlo se však neuplatní pro stavby, u nichž je zákonem stanoveno, že mohou být ve vlastnictví jen určitých osob. Příkladem jsou dálnice a silnice I. třídy, které patří státu a silnice II. a III. třídy jsou ve vlastnictví kraje, na jehož území se tyto silnice nacházejí, a vlastníkem místních komunikací je obec, na jejímž území se nacházejí (§ 9 odst. 1 PozKom). V tomto ustanovení se plně uplatní zásada *superficies solo cedit* – vlastník pozemku se stane i vlastníkem stavby, neboť stavba je v tomto případě chápána jako umělý přírůstek pozemku. Koncepce oprávněnosti či neoprávněnosti nově vzniklé stavby zůstává shodná s předcházející právní úpravou OZ 1964. Oprávněnou stavbou se rozumí stavba postavená na základě oprávnění stavebníka využít cizí pozemek ke stavbě, s tím rozdílem, že nyní právní úprava umožňuje zřídit si toto oprávnění i jako právo věcné ve formě práva stavby (§ 1240 OZ a následující). Dle judikatury se oprávněnost stavby posuzuje vždy podle právní úpravy platné v okamžiku vzniku stavby²¹⁶. I za předchozí právní úpravy nebyl pojem stavby definován v občanském zákoníku a stavební zákon používá pojem stavby v hodně širokém rozsahu²¹⁷. Proto judikatura stanovila, že „stavba jako věc v právním smyslu zpravidla vzniká okamžiku, kdy je již jednoznačným a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží,“²¹⁸ která zůstává použitelná i dnes.

Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku v dobré víře (tj. je přesvědčen, že mu svěřilo právo nebo svolení ke stavebnímu využití cizího pozemku), má nárok pouze na náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 1084 odst. 2 OZ).

²¹⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2005, sp. zn. 31 Cdo 606/2004, uveřejněný pod číslem 23/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

²¹⁷ Viz § 2 odst. 3 stavebního zákona.

²¹⁸ Viz rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 5. 1995, sp. zn. 3 Cz 57/1992.

Na osobu, která v dobré víře nebyla, se použijí ohledně jeho práv a povinností ustanovení o nepřikázaném jednatelství (§ 3006 a následující OZ). Bude-li stavba zřízená dle nepřikázaného jednatelství převážně k užitku vlastníka pozemku, je situace zřizovatele stavby stejná, jako kdyby stavbu na cizím pozemku zřídil v dobré víře, a má tedy nárok na úhradu účelně vynaložených nákladů. Zda byla stavba provedena k užitku vlastníka pozemku, se posoudí se zřetelem k jeho pochopitelným zájmům a záměrům, nikoli podle obecných hledisek.

Pokud však stavba k převážnému užitku vlastníka pozemku nebude, nemá zřizovatel stavby nárok na náhradu těchto nákladů (§ 3009 odst. 2 OZ), může si pouze vzít vše, co pořídil na vlastní náklady, a to jen je-li to možné a nezhorší se tím podstata věci, nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání (§ 3011 OZ). Nepoctivý stavebník by tedy měl dostat méně než stavebník poctivý, proto by měl dostat jen tolik, o kolik se zvýšila hodnota pozemku.

Neoprávněnou stavbou ve smyslu občanského zákoníku se rozumí stavba, na kterou stavebník neměl oprávnění vlastníka pozemku k jeho stavebnímu využití. Pod tímto pojmem nelze rozumět stavbu v rozporu se stavebněprávními předpisy (tzv. černou stavbu). Vlastník pozemku se dokonce může u soudu domáhat odstranění neoprávněné cizí stavby na náklady zřizovatele stavby (§ 1085 OZ), a to zejména z toho důvodu, že se jedná o velmi závažný zásah do vlastnického práva, který může pozemek i znehodnotit. Žalobu tedy smí podat pouze vlastník pozemku a soud jí nemusí pochopitelně vyhovět. Soud při rozhodování o této žalobě přihlédne zejména k tomu, zda stavba byla na cizím pozemku zřízena v dobré víře, což je jediné kritérium, které udává zákon pro posuzování.

Ustanovení § 1086 OZ řeší případ, kdy stavba na cizím pozemku je sice neoprávněná, ale stavebník byl v dobré víře, že cizí pozemek k stavbě své stavby využít smí. Dobrá víra zřizovatele stavby má pro něj i další význam, a to zejména, pokud vlastník pozemku o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu stavbu nezakázal. V takovém případě se může zřizovatel stavby domáhat převedení pozemku za obvyklou cenu (§ 1086 odst. 1 OZ). Pro získání pozemku tímto způsobem je tedy nutno splnit dvě podmínky: 1. dobrá víra ohledně práva stavět na cizím pozemku a 2. vlastník pozemku musel o stavbě vědět a nezakázal ji. Dobrá víra se předpokládá a opak musí doložit ten, kdo tvrdí, že tomu tak není. Vědomost o stavbě je třeba vykládat s ohledem na obvyklou opatrnost. Možnost zákazu stavby už při jejím započetí však může být omezena díky právní úpravě stavebního

zákona, neboť pro část staveb není třeba stavební povolení ani ohlášení stavby²¹⁹. Tato koncepce odpovídá i starší judikatuře, kde se při rozhodování soudu o neoprávněné stavbě přihlíželo i k pasivitě vlastníka pozemku, zejména proč nezakročil proti neoprávněné stavbě již v době jejího zřizování.²²⁰ Vlastník pozemku má však v tomto případě také možnost žádat po zřizovateli stavby odkoupení pozemku pod stavbou za obvyklou cenu. Za této situace se obě strany (tedy vlastník pozemku i zřizovatel stavby) mohou domáhat u soudu, aby přikázal pozemek do vlastnictví jedné ze stran a rozhodl o povinnosti zaplatit za pozemek náhradu (§ 1086 odst. 2 OZ). Tato zákonná konstrukce je dobře použitelná, pokud stavba je součástí pozemku. Dle ustanovení § 1086 odst. 2 OZ bude přikázán do vlastnictví pozemek, jehož součástí je stavba a celá situace bude vyřešena.

Jak ale půjde vyřešit obdobný problém v případě, že se bude jednat o stavbu, která nemůže být ze zákonných důvodů součástí pozemku (např. liniové stavby)? Půjde také použít ustanovení § 1086 odst. 2 OZ na tuto situaci a navíc, bylo by to účelné?

Dalším druhem umělého přírůstku je přestavek. Jedná se nový institut, který předcházející právní úprava OZ 1964 neznala. O přestavek se dle § 1087 odst. 1 OZ jedná u trvalé stavby zřízené na vlastním pozemku, která jen malou částí přesahuje na pozemek cizí, přičemž všechny podmínky musí být splněny kumulativně. Přesah malé části musí být v úrovni zemského povrchu a horizontální. Pokud by se jednalo o přesah do prostoru kolmo nad pozemkem, nejde o přestavek, ale o zásah do vlastnického práva ve formě přímé imise. Na určení, co si představit pod pojmem malé části, si budeme muset nejspíše počkat na příslušnou judikaturu²²¹. Navíc je třeba si uvědomit, že bez dobré víry při zřízení stavby přestavek nevzniká a tím pádem odpadá možnost řešit v budoucnu vlastnické vztahy na základě ustanovení § 1087 OZ.

Tato část cizího pozemku zastavěná přestavkem se stane vlastnictvím zřizovatele stavby, pokud však stavěl v dobré víře. Za pozemek získaný na základě přestavku náleží vlastníkovi takto zastavěného pozemku obvyklá cena (§1087 odst. 2 OZ). Přestavek je tedy fakticky zvláštním druhem neoprávněné stavby. Aby bylo možné získat vlastnické právo k pozemku pod přestavkem, musí být tedy splněny dvě podmínky: zřizovatel stavby byl

²¹⁹ Viz § 103 stavebního zákona.

²²⁰ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 2. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4667/2010 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002, uveřejněný pod číslem 23/2003 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek.

²²¹ I když už nyní DVORÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kolektiv. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl 3: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 59 uvádí, že za malou část se považuje „obvykle jedna desetina“.

v dobré víře a stavba zasahuje na cizí pozemek jen opravdu malou částí, není-li jedna z těchto podmínek splněna, zřizovatel stavby se vlastníkem pozemku pod přestavkem nestane a nastoupí obecné mechanismy stavby na cizím pozemku, modifikované pouze tím, že se jedná o pouhou část stavby. Byl-li zřizovatel stavby v dobré víře, nemůže se vlastník pozemku u přestavku domáhat odstranění stavby, ani příkázání pozemku pod přestavkem do jeho vlastnictví, jako je tomu u stavby na cizím pozemku.

Občanský zákoník upravuje i prakticky nejčastější smíšený přírůstek a to konkrétně užití cizího osiva (rostlin) na pozemku. V tomto případě, co přibude, patří vlastníkovi pozemku, rostliny mu však náleží až poté, co zapustí kořeny (§ 1088 odst. 1 OZ). Předpokladem pro toto originární nabytí je existence nemovité věci a také cizí movité věci určené druhově, které se spojí v důsledku lidského přičinění, přičemž všechny tři předpoklady musí být splněny kumulativně. Semena se stanou vlastnictvím vlastníka pozemku již osetím, rostliny do jeho vlastnictví přejdou až zakořeněním. Vlastník osiva (rostlin) má v tomto případě opět nárok na náhradu obvyklé ceny případně na další náklady účelně vynaložené na osetí (§ 1083 a 1084 OZ).

3.2.4. Přivlastnění, nález

Dle ustanovení § 1045 odst. 1 OZ si lze přivlastnit věc, která nikomu nepatří (*res nullius*), přičemž se jedná o další z klasických institutů římského práva. Naproti tomu však § 1045 odst. 2 OZ stanoví, že opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu, proto je přivlastnění dle občanského zákoníku vyloučeno.

Aby však vůbec mohlo dojít k přivlastnění věci, musí proběhnout nejprve její opuštění. Opuštění věci je jednostranné právní jednání, ze kterého je zřejmá vůle vlastníka věci, že již dále nechce být jejím vlastníkem. Opuštění věci může však být i konkludentní, ale v případě pochybností platí vyvratitelná právní domněnka, že každý si chce své vlastnické právo zachovat. U přivlastnění věci se taktéž jedná o jednostranné právní jednání, kterým se nabyvatel naopak ujme vlastnického práva k věci opuštěné.

I v případě nemovitých věcí může nastat situace, kdy vlastník nemovitosti nechce již danou nemovitou věc vlastnit. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník je postaven na principu autonomie vůle, je toto teoreticky možné. V dané situaci je však třeba taktéž brát zřetel na čl. 11 odst. 3 LZPS, který říká, že vlastnictví zavazuje. Vlastnické právo je nejen právem absolutním, ale taktéž zakládá určitá práva a povinnosti. Dále je třeba si připomenout, že právní jednání týkající se nemovitých věcí musí mít v souladu s § 560 OZ

písemnou formu. U nemovitých věcí vedených v evidenci katastru nemovitostí by opuštění nemovité věci mohlo být realizováno vkladem na základě způsobilé vkladové listiny.

Další způsob opuštění věci je stanoven v § 1050 odst. 2 OZ, kdy se jedná o nevykonávání vlastnického práva. Na praktickou realizaci tohoto ustanovení si však s ohledem na § 3067 OZ budeme muset počkat nejméně do roku 2024, neboť doba uvedená v § 1050 odst. 2 OZ začíná běžet až účinností občanského zákoníku. Jestliže vlastník své vlastnické právo jen nevykonává, aniž by uničil jakýkoliv projev vůle směřující k opuštění věci, je stále vlastníkem a to po dobu deseti let. Po uplynutí této doby nastává vyvratitelná právní domněnka, že nemovitou věc opustil, a ta tím připadá do vlastnictví státu. V daném případě si nedokážu reálně představit, jak se bude nevykonávání vlastnického práva prokazovat, zvláště když vlastník může se svým vlastnickým právem nakládat dle své vlastní vůle. Doložení doby nevykonávání práva bude ještě složitější. Dle některých autorů lze tento postup dokonce použít pouze při nápravě stavu, kdy jsou dodnes v katastru nemovitostí zapsány nemovitosti, u kterých není vlastník znám nebo je nedostatečně identifikován, protože je-li někdo zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí, dává tím najevo, že jím nejen je, ale že jím chce být i nadále²²².

V případě opuštění nemovité věci nevykonáním vlastnického práva může být problematická evidence této skutečnosti v evidenci katastru nemovitostí. Pro stát může být problematické i to, že opuštěná nemovitá věc může být zatížena faktickými i právními vadami. Faktické vady mohou mít pro stát nepředvídatelné následky zejména v oblasti odpovědnosti za způsobenou škodu.²²³

Právní úprava opuštění věci je problematická i vzhledem k tomu, že není jednoznačně v zákoně stanoven okamžik přechodu vlastnického práva. Katastrální úřad změnu vlastníka nemovité věci neprovede, protože ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) katastrální vyhlášky vyžaduje pro takovýto zápis souhlasné prohlášení „*účinného osobou, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo*“ přičemž občanský zákoník předpokládá pouze jednostranné právní jednání. „*Zákonnou právní úpravu NOZ nelze podzákoným právním předpisem (katastrální vyhláškou) takto rozšiřovat a podmiňovat jednostranné právní jednání závislé nepochybně pouze na vůli vlastníka, souhlasem druhého subjektu (v tomto případě státu*

²²² K tomuto viz MÁCHA Aleš: *Opuštění nemovitosti – ano, či ne?*, Právní rozhledy 2/2016, str. 52.

²²³ Podrobněji k tomuto viz ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 146.

*zastoupeného Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.) Stát nemůže v daném případě nesouhlasit, neboť zákon neumožňuje státu vlastnictví odmítnout.*²²⁴

Okamžik přechodu vlastnického práva na stát tedy může mít dvojí řešení. Dle prvního k přechodu vlastnického práva dojde okamžikem podpisu příslušné listiny, bez ohledu na to, kdy se stát dozví o novém předmětu svého vlastnictví a rovněž bez ohledu na to, kdy se přechod práva (a zda vůbec) promítne do katastru nemovitostí. Druhým řešením je chápat opuštění nemovitosti jako konání adresného právního jednání vůči nepřítomné osobě, které váže přechod vlastnického práva k okamžiku, kdy se stát o této skutečnosti dozví. Která z výše uvedených variant v praxi převládne a jak bude institut opuštění věci vyřešen v rámci katastrálních předpisů, které zatím požadují souhlas státu nad rámec právní úpravy v občanském zákoníku, ukáže nejspíše až soudní judikatura.

Dle mého názoru občanský zákoník svým zněním umožnil opuštění věci nemovité jednostranným prohlášením, a proto by tomuto měl být přizpůsoben i katastrální zákon. Dovoluji si podotknout, že německá právní úprava obdobnou situaci řeší jednostranným prohlášením dosavadního vlastníka vůči pozemkovému úřadu a následně se pozemek stává věcí ničí.

Vzhledem k tomu, že ne všechny nemovité věci jsou předmětem evidence katastru nemovitostí, lze i přesto v některých případech mluvit o přivlastnění nemovité věci, které však neupravuje občanský zákoník, ale zvláštní zákon. Přivlastnění podle jiného právního předpisu lze použít např. v případě ložisek vyhrazených nerostů, které v souladu s § 7 horního zákona a na základě důkazu opaku (*a contrario*) říká, že tyto ložiska vyhrazených nerostů nejsou součástí pozemku a jedná se tedy o nemovitou věc, která je ve vlastnictví státu dle § 5 odst. 2 horního zákona. Využíváním výhradních ložisek je mimo jiné i jejich dobývání dle § 30 odst. 1 horního zákona. Dle § 31 odst. 1 horního zákona je organizace oprávněna dobývat výhradní ložisko v dobývacím prostoru, který jí byl přidělen, čímž je vlastně zákonem uloženo oprávněné osobě přivlastňovat si nerosty z výhradních ložisek patřících státu²²⁵.

²²⁴ Podrobněji k tomuto viz FRANKOVÁ, Martina: *Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti* (Právní praxe 2/2014, str. 109).

²²⁵ Podrobněji k tomuto viz KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Vydání první. V Praze: C. H. Beck, 2015, str. 151 – 152.

Nález nemovité věci není logicky možný, proto nelze na základě nálezu vlastnické právo k nemovité věci nabýt. Obdobně i nález věci skryté se vztahuje pouze na věci movité.

3.2.5. Nabytí věci od neoprávněného

Dalším způsobem nabytí vlastnického práva je nabytí od neoprávněného. Tento postup je upraven v § 1109 OZ a následující. Systematicky je tento způsob zařazen až za převod vlastnického práva (tj. nabytí vlastnického práva odvozeně), ale fakticky se jedná o originární nabytí vlastnického práva. Jde totiž o situaci, kdy nabyvatel nabývá za zákonem stanovených podmínek vlastnické právo od osoby, která není vlastníkem věci a ani není oprávněna vlastnické právo převést, byť ho nabyvatel nabývá způsobem, který jinak k převodu vlastnického práva slouží. Formálně i obsahově bezvadný titul není schopen převést vlastnické právo na nabyvatele, ale pouze představuje jeho dobrou víru, že druhá strana oprávnění převést danou věc má.

Vzhledem k tomu, že dle § 1109 OZ lze takto získat vlastnické právo pouze k věcem, které se nezapisují do veřejného seznamu, lze v případě nemovitých věcí toto ustanovení použít jen u podzemních staveb se samostatným účelovým určením, protože ty nejsou a zřejmě ani nebudou předmětem evidence katastru nemovitostí. Zbytek nemovitých věcí je evidován v katastru nemovitostí, a tudíž je použití tohoto způsobu nabytí vlastnického práva vyloučeno. V následujících ustanoveních tohoto pododdílu zákon již výslovně hovoří pouze o věcech movitých, proto nelze tato ustanovení na nemovité věci použít.

Občanský zákoník výslovně neupravuje nabytí vlastnického práva nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí od neoprávněného, ale principem formální a materiální publicity ve veřejném seznamu upravené v § 980 až 986 OZ poskytuje ochranu osobě, která jednala v dobré víře v zápis katastru nemovitostí. Ve výsledku toto může vést k situaci, kdy osoba získá vlastnické právo k nemovitosti od neoprávněného jen proto, že byl jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí. Občanský zákoník zavádí pravidlo, že stav zapsaný ve veřejném seznamu svědčí tomu, kdo nabyl věcné právo za úplaty od osoby, kterou na základě zápisu považoval za oprávněnou s věcí nakládat. Jedná se o projev materiální publicity katastru nemovitostí (veřejného seznamu) upravený v § 984 OZ. Chybný zápis ve veřejném seznamu nejde k tíži nabyvatele, jednal-li v dobré víře.

Na druhou stranu je tímto pravidlem taktéž stanoveno, že se nikdo nemůže dovolávat své vlastní neznalosti údajů zapsaných v evidenci katastru nemovitostí. Dobrá víra ohledně zápisu v katastru nemovitostí se bude nejčastěji posuzovat k okamžiku podání návrhu na vklad, bude-li věcné právo vznikat až zápisem do veřejného seznamu.

Lze však poukázat na to, že i za předchozí právní úpravy občanského zákoníku 1964 se judikatura materiální publicitou zápisů vlastnického práva v evidenci katastru nemovitostí zabývala a navrhovala její zohlednění při řešení sporných kauz s odůvodněním, že: *„Osoba nabyvatele vlastnického práva by neměla nést nepřiměřená rizika spojená s nabytím vlastnictví i přes důvěru v zápis v katastru nemovitostí. Naopak by měla být zaručena ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů ve veřejné knize, a to každého, kdo nabyl práva od osoby zapsané jako vlastník ve veřejné evidenci, i kdyby se později ukázalo, že tato osoba vlastníkem nebyla. Nabyvatel by se neměl obávat toho, že její jeho dobrá víra neochrání, tzn., že přestože jednal s osobou zapsanou jako vlastník v katastru nemovitostí, by mohlo být jeho vlastnické právo později zpochybněno.“*²²⁶ Ústavní soud rovněž judikoval, že je porušením práva na spravedlivý proces, pokud se při posuzování otázky nabytí nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka soud nezabýval otázkou dobré víry nabyvatele²²⁷.

Materiální publicita katastru nemovitostí byla původně vyjádřena § 11 katastrálního zákona 1992, ale soudní judikaturou nebyla zohledňována, neboť právní úprava občanského zákoníku 1964 ji nezohledňovala, což kritizoval ve svých rozhodnutích i Ústavní soud²²⁸.

Občanský zákoník tak fakticky prolamuje římskou zásadu, že nikdo nemůže převést na jiného víc práv než sám má (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*) a poskytuje ochranu vlastníkov, který jednal v dobré víře, že osoba, od níž nemovitě věci nabyl, byla taktéž jejich vlastníkem. V ustanovení § 980 odst. 2 OZ je dále stanovena vyvratitelná právní domněnka, že údaje zapsané v evidenci katastru nemovitostí

²²⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 2652/2011.

²²⁷ Podrobněji viz náleží Ústavního soudu ze dne 8. 6. 2015, č. j. IV. ÚS 402/2015.

²²⁸ Viz např. náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 349/03 ze dne 1. 8. 2006 (N 148/42 SbNU 199) :*„katastr nemovitostí České republiky není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah, a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež by bylo lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku, což považuje Ústavní soud za závažný problém.“* nebo náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11 ze dne 11. 5. 2011 (N 88/61 SbNU 359)), či Náleží Ústavního soudu České republiky z 27. 8. 2015, sp. zn. III. ÚS 415/15.

jsou zapsány v souladu se skutečností. Domněnka souladu skutečného stavu se zapsaným se však nevztahuje na údaje neprávnického charakteru, nebo údajů vycházejících z veřejného práva, jako např. výměra, druh či způsob využití nemovitosti a o způsobech její ochrany²²⁹. Pro použití materiální publicity na ochranu nového vlastníka musí však být splněny další zákonem dané předpoklady.

V první řadě musí jít o nesoulad mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným (faktickým) právním vztahem. Bude se jednat například o případ, kdy v evidenci katastru nemovitostí bude jako vlastník nemovitých věcí uvedena osoba A, ale ve skutečnosti bude vlastníkem osoba B, například kvůli odstoupení od kupní smlouvy pro nezaplacení kupní ceny. Nesoulad se může týkat jak údajů zapisovaných vkladem, tak údajů zapisovaných poznámkou²³⁰. V opačném případě by byla zcela zbytečná poznámka spornosti i zápis poznámky ohledně předběžného opatření týkající se zákazu nakládat s nemovitou věcí a nový vlastník by i přes tyto vady uvedené ve veřejném seznamu požíval ochrany na základě materiální publicity týkající se pouze údajů zapisovaných vkladem, což je nepřijatelné. Faktický vlastník by tak neměl možnost žádné obrany a zjednání nápravy.

Další podmínkou je, že nabyvatel jednal v dobré víře v zápis ve veřejném seznamu a jednalo se o úplatné právní jednání. „Zákonodárce zde vychází z předpokladu, že pouze osobě jednající v dobré víře, která za úplatu nabyla věcné právo, by nebyl takto upravené ochrany, byla mohla být způsobena majetková škoda.“²³¹ V této souvislosti může nastat v budoucnu problém ohledně kupních smluv uzavíraných za extrémně nízkou kupní cenu jenom z důvodu, aby dosáhli na ochranu materiální publicity úplatného právního jednání.

I přes výše uvedené podmínky se jedná o revoluční řešení, neboť za předchozí právní úpravy byl tento problém samozřejmě řešen, ale zcela odlišně, oproti dopadům, které nastoluje stávající právní úprava. „Pokud oprávněný držitel věc prodá, může nabyvateli vzniknout jen právo oprávněné držby, nikoliv právo vlastnické. Od nevlastníka nelze nabýt vlastnictví k nemovitosti, i když nabyvatel vychází ze zápisu v katastru nemovitostí označujícího převodce za vlastníka této nemovitosti.“²³² Nejvyšší soud České republiky změnil svůj názor ohledně možnosti nabýt nemovitost od neoprávněně

²²⁹ Podrobněji k tomuto viz SPÁČIL Jiří a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář. III., Věcná práva (§ 976 – § 1474)*. 1. vydání Praha: C. H. Beck, 2013, str. 12.

²³⁰ Podrobněji viz důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. k § 980 OZ [online], str. 253 [cit. 27. 2. 2017]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

²³¹ Podrobněji k tomuto viz VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Vydání první. Praha: Leges, 2015, str. 99.

²³² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1836/2002.

zapsaného v evidenci katastru nemovitostí až nyní, a připustil, že za určitých možností lze i podle právní úpravy OZ 1964 nabýt vlastnické právo od osoby zapsané v katastru nemovitostí, která však vlastníkem není²³³. Dále je vhodné připomenout, že za předchozí právní úpravy dle OZ 1964 docházelo k nerovnováze ohledně získání vlastnického práva dle občanského zákoníku a obchodního zákoníku²³⁴, která byla ve stávající právní úpravě odstraněna. Dle OZ 1964 bylo možné získat ochranu vlastnického práva při jeho nabytí od neoprávněného pouze, jednalo-li se o nepravého dědice (§ 486 OZ 1964).

Materiální a formální publicita katastru nemovitostí upravená v § 980 a 984 OZ je doplněna dalšími zásadami, jako jsou přednost zapsaného věcného práva (OZ 981 OZ), zásada priority (982 OZ) a výmaz přednosti (983 OZ). Zásada přednosti věcného práva upravuje právní problematiku materiální publicity věcných práv k věci cizí tak, že věcné právo zapsané v evidenci katastru nemovitostí má přednost před nezapsaným. Zásada priority se projevuje v pořadí zápisů věcných práv do evidence katastru nemovitostí tím, že pořadí se řídí dobou podání návrhu příslušnému správnímu orgánu. Zásada priority je zohledněna i v katastrálním zákoně, konkrétně v § 9 odst. 2 KatZ.

Ochrana je dle občanského zákoníku poskytována také skutečnému majiteli nemovité věci, který může požadovat odstranění nesouladu faktického stavu a stavu zapsaného v evidenci katastru nemovitostí poté, co se o něm dozví a požádá o zápis tzv. poznámky spornosti do veřejného seznamu v souladu s § 985 OZ. Rozpor mezi faktickým a zapsaným stavem může nastat v důsledku toho, že nyní se všechna věcná práva zapisují vkladem, ale některé zápisy jsou pouze deklaratorní a právo samotné již vzniklo/zaniklo před zápisem v evidenci katastru (např. zánik zástavního práva splacením úvěru, zánik věcného břemene pro osobu smrtí oprávněného). Jedná se tedy nejčastěji o situaci, kdy v době zápisu věcného práva byly faktický a právní vztah v souladu, ale v pozdější době došlo na základě jiných skutečností k nesouladu (např. odstoupení od kupní smlouvy). Vzhledem k tomu, že k provedení změny zápisu v evidenci katastru nemovitostí je třeba většinou součinnosti smluvních stran, která nemusí být poskytnuta, je třeba, aby se ten, kdo chce zjednat nápravu, následně obrátil na soud. Předpokladem pro zápis poznámky spornosti dle 985 OZ je uplatnění vlastnického práva žalobou u soudu. Do evidence katastru nemovitostí se poznámka spornosti запиše dle § 24 odst. 1 věty první KatZ. Tato

²³³ Viz rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 3. 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016.

²³⁴ Viz § 446 obchodního zákoníku.

poznámka působí pouze do budoucna. Pozdější rozhodnutí o věcném právu, které bylo dotčeno nesouladem skutečného a zapsaného stavu totiž působí vůči všem, jejichž věcné právo bylo do evidence katastru nemovitostí zapsáno po zápisu poznámky spornosti, požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu ve stanovené lhůtě. Vyhoví-li následně soud žalobě, jež se týká práv k nemovitostem, u nichž je zapsána poznámka spornosti, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámky spornosti působí. Následně katastrální úřad vyrozumí všechny dotčené osoby o provedené změně.

Ochrany se rovněž může v souladu s § 986 OZ domáhat také ten, kdo tvrdí, že byl dotčen zápisem provedeným ve veřejném seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiné osoby a žádá, aby to bylo poznamenáno v katastru. U tohoto typu poznámky byl nesoulad mezi faktickým a zapsaným stavem dán už od prvopočátku a poznámka se v evidenci katastru nemovitostí zapíše v souladu s § 24 odst. 1 věta druhá KatZ. Při této poznámce není třeba dokládat podání žaloby u soudu, neboť podání žaloby může být doloženo ve lhůtě dvou měsíců od podání žádosti o zápis poznámky spornosti. Dotčená osoba musí požádat o zápis poznámky spornosti do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděla, aby její právo působilo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí. Po uplynutí této lhůty působí jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu ve zlé víře. Uvedená lhůta se mění na tříletou (běžící od provedení zápisu) v případě, že dotčená osoba nebyla o zápisu cizího práva řádně vyrozuměna. Dle některých názorů tento princip snižuje právní ochranu vlastníků evidovaných v katastru nemovitostí, neboť za předchozí právní úpravy se mohl skutečný vlastník domáhat opravy i po uplynutí subjektivní lhůty, protože vlastnické právo se nikdy nepromlčovalo²³⁵.

Smyslem ustanovení § 985 a § 986 OZ je vytvořit protiváhu k ustanovení § 984 OZ. Vyvažují totiž ochranu osob jednajících ve víře ve správnost zápisů v katastru a neméně potřebnou ochranu osob skutečně oprávněných, jimž však aktuální zápisy v katastru nesvědčí. Poznámky spornosti zpochybňují stav zápisů v katastru a vylučují tak dobrou víru, která by jinak v určitých situacích mohla vést k nabytí věcného práva od neoprávněného. Samy o sobě však ještě nevyvrací domněnku souladu zápisů se skutečným

²³⁵ Podrobněji k tomuto viz KRAFT Martin: *Právo nemovitostí po rekonstrukci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí*, Právní rozhledy 15 – 16/2014, str. 546.

stavem, což se pak projeví při postupu katastrálního úřadu v řízení o povolení vkladu, který bude v takovém případě vycházet z dosavadních zápisů v katastru.²³⁶

Poslední poznámka spornosti, která je uvedena v § 24 odst. 1 věta třetí KatZ, působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům. Tuto poznámku zapisuje katastrální úřad na základě oznámení od soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno věcné právo do evidence katastru nemovitostí, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.

V souvislosti s ustanoveními §§ 980 – 986 OZ je třeba ještě aplikovat přechodná ustanovení občanského zákoníku, neboť popsané principy katastru nemovitostí nebyly zavedeny současně s účinností občanského zákoníku, ale plně se uplatnily v souladu s § 3064 OZ až s účinností od 1. 1. 2015.

²³⁶ Podrobněji k tomuto viz VRZALOVÁ Lenka: *Poznámky spornosti v návrhu nového občanského zákoníku* (Právní rozhledy 2/2012, str. 65).

4. NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA DLE NĚMECKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Německý občanský zákoník upravuje věcná práva ve své třetí knize. Shodně jako u nás je pojem držby a vlastnictví zaměňován, právo však tyto pojmy ostře odlišuje. V německém občanském zákoníku je nejprve obsažena právní úprava držby, následována právní úpravou obecných předpisů norem pozemků a samotného vlastnictví. V dalších oddílech třetí knihy je obsažena právní úprava služebností, předkupního práva, věcných břemen a nakonec zástavního práva jak k pozemkům, tak k movitým věcem. Vzhledem k tomu, že pro nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem jsou klíčovými pojmy držba a vlastnické právo samotné, zaměřím se především na ně.

Držba (Besitz) je upravena v rámci třetí knihy označené věcná práva v prvním oddíle. Sám pojem držby není obdobně jako v naší právní úpravě v občanském zákoníku nikde definován. Za držbu je shodně s naší právní úpravou označováno faktické ovládnutí věci, které může a nemusí splývat s vlastnickým právem k věci. Dle německého občanského zákoníku je za držbu považována i dohoda mezi dosavadním držitelem a nabyvatelem věci, ale pouze za podmínky, že nabyvatel je schopen vykonávat moc nad věcí. Držbu nemusí vykonávat držitel přímo sám, ale je možné tak činit prostřednictvím zástupce (Besitzdiener). Zástupce fakticky ovládá věc v držbě, ale pro jinou osobu než je on sám, takže rozdíl mezi držitelem a zástupcem je právě v úmyslu věc držet. Způsobitelným předmětem držby dle německé právní úpravy mohou být věci, zvířata, samostatně ovladatelné části věci. Ale naproti tomu není možná držba podniku, v takovém případě vzniká držba pouze k jeho jednotlivým věcem, ale ne k podniku jako jednotnému celku. Držba není dle německé právní nauky možná ani u nehmotných věcí a autorských děl.²³⁷

Aby bylo možné hovořit o držbě pozemků, je vyžadován zápis této právní skutečnosti v pozemkové knize v souladu s ustanovením § 873 BGB, proto je také tento druh držby označován někdy jako knihovní.

Držba končí tím způsobem, že se držitel držby buď vzdá, nebo jiným způsobem přijde o možnost vykonávat faktické ovládnutí věci bez ohledu na svou vlastní vůli (ať už pozitivní či negativní). Nejčastější formou vzdání se držby bude její převod na jinou osobu. V případě jiného způsobu ztráty držba půjde o zcizení nebo ztrátu věci, která je však

²³⁷ Podrobněji k tomuto BAUMBERGER, Georg a Herbert ROTH. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: ErbbauVO, WEG*. München: Beck, 2003, str. 1448.

v rámci nabytí vlastnického práva k pozemkům málo pravděpodobná, zvláště když je vyžadován zápis v pozemkové knize. Dočasné zabránění výkonu držby však neznamená její ztrátu. Držba shodně jako v naší právní úpravě přechází na dědice. Podmínkami pro přechod držby na dědice jsou, aby zůstavitel byl v době smrti faktickým držitelem věci a nabyvatel byl určen jako dědic. Držba v takové případě přejde na dědice v té podobě, jaká svědčila zůstaviteli. Protiprávně jedná ten, kdo jinému odejme držbu proti jeho vůli, případně ho v držbě ruší. Německý zákon tuto situaci označuje jako zakázanou svémoc a jedná se o vadnou držbu, na kterou navazují ustanovení ohledně ochrany držby.

Ačkoliv se v případě držby jedná o faktický stav, je i tomuto stavu poskytována právní ochrana. Neboť držitel je oprávněn k svépomoci (§ 859 BGB) při odvrácení zakázané svémoci, má nárok na vydání věci, případně má držitel nárok na navrácení v předešlý stav, byla-li mu věc odňata na základě zakázané svémoci (§ 861 BGB). Nárok na vydání věci je však vyloučen, pokud odejmutá držba předchozího držitele nebo jeho právních předchůdců byla vadná a předchozí držitel ji získal v posledním roce před jejím odejmutím ze strany třetí osoby. Nárok na vydání věci může být předmětem dědictví a je i převoditelný (postupitelný). Držitel je rovněž oprávněn při rušení držby požadovat odstranění rušení držby (§ 862 BGB). Přičemž svépomoc smí na ochranu držby použít pouze přímý držitel, případně jeho zástupce. Konkrétně je držitel oprávněn se znovu zmocnit pozemku, byl-li mu tento odejmut zakázanou svémocí třetí osoby. Všechny druhy ochrany musí být uplatněny ve lhůtě jednoho roku od odnětí držby třetí osobou, jinak nárok na ochranu zaniká. Nárok na ochranu držby je rovněž vyloučen v případě, že pravomocným rozsudkem soudu je určeno, že držba vzniklá na základě zakázané svémoci odpovídá nastalé právní situaci, tj. odejmutí držby bylo sice zakázané, ale věc náleží osobě, která ji odejmula.

Německý občanský zákoník rozlišuje několik druhů držby. Například se jedná o držbu bezprostřední (přímou), kdy držitel ovládá věc přímo a neodvozuje svou držbu od jiné osoby jako je tomu v případě držby nepřímé např. u nájmu a pachtu (§ 868 BGB). Drží-li někdo věc jako vlastník, náleží mu vlastní držba (§ 872 BGB). Cizí držbou se rozumí držba věci na základě odvozeného práva, a zároveň se musí jednat o věc cizí i pro držitele, který je např. v pozici nájemníka věci.

Dále zná německý občanský zákoník také společnou držbu (§ 866 BGB), kdy jednotliví držitelé musí vykonávat faktické právo nad věcí jediň společně, což tuto držbu odlišuje od držby části věci (865 BGB), kdy každý z držitelů může ohledně své části jednat samostatně. Jako příklad držby části věci uvádí německý občanský zákoník držbu

oddělených obytných pokojů nebo jiných prostor a současně se nejedná o držbu ideálního podílu na věci. Pod pojmem společné držby je třeba si představit situaci, že více osob drží společně jednu věc. Každý je buď držitelem celé věci (nebo její části) a zároveň je omezen paralelní držbou další osoby. Nauka pak rozlišuje v tomto případě ještě tzv. jednoduchou společnou držbu, kdy se jedná např. o majetek manželů, přičemž každý z manželů může stejným způsobem vykonávat držbu k celé věci. Druhým druhem držby je kolektivní společná držba, kdy ji mohou držitelé vykonávat pouze společně.

Za nepřímou držbu (*mittelbarer Besitz*) německý občanský zákoník označuje držbu věci, při které vlastník věci nevykonává bezprostřední ovládnutí věci sám, ale toto pro něj vykonává osoba v postavení zástavního věřitele, nájemce, pachtýře, schovatele, uživatele nebo v obdobném postavení, která je k tomu na čas oprávněna nebo povinna. Nepřímý držitel tak odvozuje svoji držbu od držitele přímého. Časové omezení držby je většinou stanoveno smlouvou/dohodou mezi vlastníkem (přímým držitelem) a nepřímým držitelem. Ustanovení § 869 BGB poskytuje ochranu i nepřímé držbě. Je-li rušena nepřímá držba, náleží nepřímému držiteli stejná práva jako držiteli přímému. V případě, že je držba odejmuta, je nepřímý držitel oprávněn požadovat její vrácení původnímu držiteli a dokonce v případě, že tento již o další držbu nestojí, je nepřímý držitel oprávněn požadovat postoupení držby přímo na sebe samého. I nepřímá držba může být předmětem převodu a to tak, že bude postoupen nárok na vydání věci. Dále je třeba připomenout, že nepřímá držba může být více stupňová, zákon na to pamatuje v ustanovení § 871 BGB. Nepřímá držba vyžaduje vůli přímého držitele věc ovládat pro cizího, respektive bez vůle věc držet jako vlastník (*Fremdbesitzwille*). Musí tedy chybět *animus possidendi*. Okamžikem, kdy se přímý držitel rozhodne držbu dále nezprostředkovávat, končí i nepřímá držba.

Dalším druhem držby, který je upraven v německém občanském zákoníku, je držba vlastní (*Eigenbesitz*). V tomto případě je podstatným prvkem vůle držet věc jako vlastní a je nerozhodné, zda se držitel mylně považuje za vlastníka věci, či se dokonce jedná o držbu ve zlé víře. Protikladem držby vlastní je držba cizí (*Fremdbesitz*). Cizí držitel legálně definován není. Německá právní teorie dovodila, že je jím každý, kdo věc ovládá bez vůle věc držet jako vlastní.

Protože nabytí držby není dle převládajícího právního názoru právním jednáním, může věc vydržet i osoba nesvéprávná, pokud je schopná přirozené vůle věc držet (natürlicher Besitzwille, tj. *animus possidendi*)²³⁸.

Lze říci, že ustanovení § 873 BGB představuje základní ustanovení pro nabývání pozemků a jiných nemovitých věcí. Toto ustanovení obsahuje dva věcněprávní principy, kterými jsou princip svolení a publicity v pozemkové knize. Pro získání vlastnického práva k pozemku je rovněž třeba mít věcně právní smlouvu mezi tím, jehož vlastnické právo má být nějakým způsobem omezeno nebo převedeno a tím, kdo vlastnické právo získá.

Vydržení vlastnického práva k pozemku je možné, pokud držitel je jako vlastník pozemku zapsán 30 let v pozemkové knize bez toho, aby nabyl vlastnické právo k pozemku, a během této doby držel věc jako vlastní. Běh vydržecí doby se zastaví, jakmile je do pozemkové knihy zapsána poznámka spornosti napadající správnost zápisu. To platí pouze ve prospěch skutečně oprávněného vlastníka věci, pokud by námitku správnosti podal neoprávněný vlastník, ke stavění běhu vydržecí doby nedojde²³⁹. Pro vydržení pozemku (nemovité věci) a vzniku vlastnického práva k němu je tedy zápis v pozemkové knize určující.

V ustanovení § 900 BGB podmínka *bonae fidei* zcela chybí. Vydržitel musí být pouze držitelem ve smyslu § 872 BGB a ze zákonné domněnky správnosti zápisu ve veřejném seznamu lze dovodit i nevyvratitelnou domněnku, že držitel má vůli nakládat s věcí jako s vlastní. I držitel ve zlé víře tak může nabýt vlastnické právo po uplynutí vydržecí doby.²⁴⁰ Tento fakt je dáván do souvislosti s promlčením lhůty pro reivindikační žalobu (§§ 985 a násl. BGB) ve stejné lhůtě třiceti let (§ 197 odst. 1. BGB). K pozemkům lze jinak nabýt vlastnické právo v důsledku plynutí času pouze na základě vylučovacího řízení (§ 927 BGB)²⁴¹.

Zákon rovněž stanoví vyvratitelnou domněnku, že pokud někdo držel věc jako vlastní na začátku i na konci vydržecí doby, má se za to, že ji takto držel i v jejím průběhu. Vydržení je přerušeno ztrátou držby. Ztráta držby se však nepočítá, pokud držitel ztratil držbu bez své vůle a během roční lhůty ji nabyl díky žalobě zpět. Vydržení je rovněž

²³⁸ WIELING, H. J. *Sachenrecht : Band 1, Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen*. 2. vyd. Heidelberg: Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2006, str. 422.

²³⁹ WIELING, H. J. *Sachenrecht*. 5. vyd. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2007. str. 305.

²⁴⁰ Rozsudek německého Spolkového dvora z 26. 1. 1994, sp. zn. IV ZR 19/93. *Neue Juristische Wochenschrift*. 1994, č. 17, str. 1152 – 1153.

²⁴¹ Usnesení německého Vrchního zemského soudu Mönchengladbach z 27. 8. 2007, sp. zn. 5 T 120/07. *Neue Juristische Wochenschrift*. 2007, č. 8, str. 466 – 477.

přerušeno při provedení nebo při žádosti o provedení soudního či úředního vykonávacího řízení. Při přerušení běhu vydržecí doby se doba, která uplynula do přerušení, nebere v potaz. Nová doba pro vydržení může začít plynout teprve po odpadnutí překážek způsobujících přerušení. Právní nástupce si do vydržecí doby může započítat rovněž držbu svého právního předchůdce.

V souvislosti s držbou je třeba ještě zmínit pravidlo, že je-li právo k cizímu pozemku neoprávněně vymazáno z pozemkové knihy, zanikne toto právo, když je nárok oprávněného z tohoto práva proti vlastníkovi promlčen. Obdobně to platí za situace, když právo k cizímu pozemku vzniklo na základě zákona a nebylo zapsáno do pozemkové knihy. Naproti tomu práva zapsaná v pozemkové knize promlčení nepodléhají. Toto pravidlo se však nepoužije na práva, která jsou založena opakujícím se plněním nebo na náhradě škody.

Nabytí vlastnického práva vydržením bez zapsání v pozemkové knize německý občanský zákoník výslovně neupravuje²⁴². Quasi vydržení pozemku bez zapsání v pozemkové knize je možné na základě dlouholeté třicet let trvající držby a za předpokladu, že zapsaný vlastník bude na základě vylučovacího řízení (Aufgebotsverfahren) dle § 927 BGB z pozemkové knihy vyškrtnut a držitel následně bude zapsán jako vlastník. Vylučovací řízení je upraveno v § 433 – § 484 zákona o řízení ve věcech rodinných a ve věcech dobrovolné soudní pravomoci. Ustanovení § 927 BGB však nezakládá nabytí vlastnického práva při splnění zákonem stanovených právních podmínek a stěží tak může být považováno za úpravu vydržení, kde k nabytí vlastnického práva dochází *ex lege*. Soudní řízení, které § 927 BGB předpokládá, může vést ke konstitutivnímu rozhodnutí o ztrátě vlastnického práva původního vlastníka. Navrhovatel, kterým může být vždy jen držitel s přímou držbou, který pozemek drží po dobu třiceti let, má poté právo na zápis vlastnického práva do pozemkové knihy, kterým nabude vlastnické právo *ex nunc*. Je-li splněna podmínka, že u pozemku není evidován žádný vlastník, nebo pozemek sám není zapsán v pozemkové knize, poté již není třeba splnit další podmínky, aby mohlo být vylučovací řízení provedeno a držitel byl zapsán jako vlastník. Jiná situace nastává, je-li zapsaný vlastník skutečným vlastníkem. Poté lze vylučovací řízení provést pouze v případě, že původní vlastník zemřel nebo je nezvěstný a od okamžiku posledního

²⁴² Viz WILHELM, Jan. *Sachenrecht* [online]. 4., völlig neu bearbeitete Aufl. Berlin: De Gruyter, 2010. De Gruyter Handbuch [cit. 15. 2. 2017]. Dostupné z: <http://site.ebrary.com/lib/cuni/Doc?id=10468301>, str. 312.

zápisu v pozemkové knize uplynulo 30 let. Obdobně je možné postupovat v případě neznámých dědiců, či pokud není znám jejich pobyt. Za splnění těchto podmínek je pozemek soudním rozhodnutím prohlášen za věc ničí a následně může být do pozemkové knihy zapsán nový vlastník (držitel). Skutečný vlastník (tedy třetí osoba ve vztahu mezi držitelem a knihovním vlastníkem) může uplatnit své vlastnické právo během řízení; pokud tak neučiní, právní mocí rozhodnutí, proti kterému nelze podat opravný prostředek, pozbývá své vlastnické právo²⁴³. Všechna práva zapsaná v pozemkové knize zůstávají zachována, což je v souladu s materiální publicitou pozemkové knihy. Zachování práv třetích osob k věci dovedla judikatura i v některých dalších případech (např. u nájmu). Dle ustanovení § 566 BGB nájem nezaniká pouze u koupě, přesto judikatura určuje, že podstatou daného ustanovení není úplatný převod, ale nabytí vlastnictví jako takového, včetně případů nabytí ex lege.²⁴⁴

Vlastnictví je dle BGB neomezené právo na věc. Což znamená, že různá jednotlivá oprávnění (dispoziční oprávnění, právo požívací, atd.) jsou spojena a náleží vlastníkov²⁴⁵. Vlastnické právo je chráněno ústavou, konkrétně čl. 14 odst. 1 GG. Pojem vlastnického práva není nikde v zákoně definován, ale přesto lze říci, že nauka vnímá tento pojem obdobně jako naše právní úprava, proto je zbytečné opakovat obecné zásady již uvedené v třetí kapitole této práce. Jediným rozdílem je, že německá právní úprava determinuje v souvislosti s vlastnickým právem pouze hmotné věci a zvířata jako předmět vlastnictví, obdobně jako tomu bylo u nás za právní úpravy OZ 1964.

Věc může náležet více vlastníků, v tom případě jde však dle BGB o spoluvlastnictví. Zákonem je stanoveno, že spoluvlastnictví nevede k reálnému rozdělení věci²⁴⁶, ale mluví se pouze o ideálních podílech. V případě pozemků jsou ideální podíly zapsány i v pozemkové knize. Dále je dobré připomenout, že ideální podíl na pozemku nemůže být zatížen pozemkovou služebností ani právem stavby²⁴⁷. Za typ zvláštního spoluvlastnictví zákon požaduje vlastnictví bytu.

²⁴³ Rozsudek německého Spolkového dvora z 13. 2. 1980, sp. zn. V ZR 59/78. *Neue Juristische Wochenschrift*. 1980, č. 28, str. 1521 – 1522.

²⁴⁴ Rozsudek německého Spolkového dvora z 9. 7. 2008, sp. zn. VIII ZR 280/07. *Neue Juristische Wochenschrift*. 2008, str. 2773.

²⁴⁵ Podrobněji k tomuto viz BREHM, Wolfgang a Christian BERGER. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. Mohr Lehrbuch, str. 60.

²⁴⁶ Viz BAUMBERGER, Georg a Herbert ROTH. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: ErbbauVO, WEG*. München: Beck, 2003, str. 1890.

²⁴⁷ Viz BAUMBERGER, Georg a Herbert ROTH. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: ErbbauVO, WEG*. München: Beck, 2003, str. 1892.

Vlastnictví věci opravňuje vlastníka nakládat s věcí jak je mu libo, neodporuje-li to zákonu, nebo nezasahuje-li takovéto jednání do práv třetích osob. Pouze u zvířat je vlastník navíc povinen dbát předpisů na jejich ochranu. Vlastnické právo vnímá zákon jako úplné věcné právo²⁴⁸. „*Vlastníkovi věci tedy přísluší zejména dvě podstatná oprávnění, a to věc používat a zpeněžit ji prodejem*“²⁴⁹. Nejdůležitějšími principy německého občanského zákoníku v souvislosti se získáním a ztrátou vlastnického práva k pozemkům jsou:

- a) princip souhlasu smluvních stran a zápisu
- b) princip materiální publicity pozemkové knihy.²⁵⁰

Při převodech nemovitých věcí na základě smlouvy je v Německu zakotvena rovněž dvoufázovost tohoto procesu, ale na rozdíl od naší právní úpravy platí pro převodní smlouvy na nemovité věci povinná forma notářského zápisu a současně i registrační princip smluv v pozemkové knize. Při převodu vlastnického práva je tedy zapotřebí dohoda zúčastněných stran, která je obsažena ve smlouvě s věcněprávními účinky (*Auflassung*), přičemž tato smlouva vyžaduje zvláštní formu v souladu s ustanovením § 925 odst. 1 BGB. Dle vyhlášky o pozemkových knihách je třeba, aby schválení smlouvy nebo obdobného titulu bylo provedeno buď ve formě veřejné listiny, nebo notářsky ověřeno (§ 29 odst. 1 BGO). Smluvní dohoda o převodu vlastnického práva není závazná. To znamená, že každá ze stran ji může jednostranně odvolat. Závaznou se stává až ve chvíli, kdy je notářsky ověřena, či je provedena před úředníkem pozemkového úřadu. Notářské ověření²⁵¹ je vyžadováno s ohledem na předcházení případným rozporům ohledně nakládání s pozemky, které by mohly hrozit, pokud by si strany vše realizovaly samy²⁵². Notář tedy jako nezávislá třetí strana sepíše dohodu o převedení pozemků (*Auflassung*). Dohoda se sepisuje za současné účasti všech smluvních stran. Účinná je rovněž dohoda obsahující soudní smír smluvních stran či dohoda uzavřená v rámci

²⁴⁸ Viz BAUR Fritz a BAUR F. Jürgen. *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15. neubearb. Aufl. München: Beck, 1989, str. 14.

²⁴⁹ Tamtéž.

²⁵⁰ Podrobněji k tomuto viz BUND, Elmar J. von Staudingers *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Einleitung zum Sachenrecht* : §§ 854 – 882. Neubearb. Berlin: Sellier, 2000, str. 255.

²⁵¹ V případě ověřování podpisu v zahraničí jsou příslušní konzulární úředníci. Podrobněji viz PALANDT, Otto. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Nebengesetzen, insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschließlich Rom I- und Rom II-Verordnungen, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), BGB- Informationspflichten-Verordnung, Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz*. 69., neubearb. Aufl. München: C.H. Beck, 2010, str. 1483.

²⁵² Podrobněji k tomuto viz BREHM, Wolfgang a Christian BERGER. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. Mohr Lehrbuch, str. 214.

pravomocně schváleného insolvenčního plánu. Pouhá ústní dohoda je z praktických důvodů nedostačující, neboť by se následně nedal prokázat v rámci řízení před pozemkovým úřadem její přesný obsah. Dohoda, která by obsahovala podmínky, byla časově omezená, či by byla uzavřena ve prospěch třetí nezúčastněné osoby, je neúčinná. Nebyla-li by smlouva o převodu pozemků notářsky ověřena, jedná se rovněž o neplatnou smlouvu²⁵³. Tento fakt je dán i situací, že do notářského ověření smlouvy nebo odevzdání souhlasu před pozemkovým úřadem je smlouva volně zrušitelná.

V ustanovení § 126 BGB jsou stanoveny podmínky pro správnou formu smlouvy. Pro smlouvy na převod pozemků je vyžadována písemná forma. Podpisy smluvních stran musí být na téže listině. Písemná forma může být nahrazena elektronickou formou, nestanoví-li zákon něco jiného. Písemná forma je rovněž nahrazena notářským ověřením.

Dohodu ohledně převodu vlastnického práva k nemovitým věcem může uzavřít i ten, kdo není aktuálně zapsán jako jejich vlastník, ale pouze za předpokladu, že jako vlastník je v pozemkové knize neoprávněně zapsán někdo třetí. Takováto dohoda je účinná, ale pozemkový úřad ji dle § 39 GBO může provést až po opravě zápisu v pozemkové knize²⁵⁴. Je-li z jednoho věcného práva oprávněno více osob společně, musí k účinnosti dohody o nakládání s tímto právem jednat všichni společně (např. v případě pohledávky společného věřitele).

Shodně jako v naší právní úpravě se na smluvní převody nemovitých věcí v Německu užijí obecné ustanovení občanského zákoníku upravující způsobilost smluvních stran právně jednat. Bude-li jednou ze smluvních stran nezletilé dítě, bude jeho jménem jednat jeho zákonný zástupce, který navíc k nakládání s pozemky ve vlastnictví nezletilého dítěte potřebuje schválení rodinného soudu (§ 1643 BGB ve spojení s § 1821 BGB). Jedná-li za dítě opatrovník, je při nakládání s nemovitými věcmi rovněž vyžadován souhlas soudu v souladu s ustanovením § 1821 BGB. Je-li pozemek ve společném jmění manželů, může být jeho převod realizován pouze se souhlasem obou manželů (§ 124 BGB). Naopak nabývají-li pozemek manželé, bude ve společném jmění manželů, pokud nemají sjednaný jiný než zákonný režim.

²⁵³ Viz usnesení německého Spolkového soudního dvora ze dne 30. 6. 2015, sp. zn. V ZR 206/15 [online]. [cit. 16. 1. 2017]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/2016-06-30/V-ZR-206_15?q=V%20ZR%20206%2F&suggest=1.

²⁵⁴ Podrobněji k tomuto viz BUND, Elmar. *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Einleitung zum Sachenrecht* : §§ 854 – 882. Neubearb. Berlin: Sellier, 2000, str. 317.

Německý občanský zákoník rovněž výslovně uvádí, že převod vlastnického práva se vztahuje i na příslušenství pozemku, je-li toto ve vlastnictví vlastníka pozemku a panuje-li mezi účastníky shoda, že převod vztahuje i na příslušenství. Zákon dokonce stanoví, že v pochybnostech se má za to, že převod vlastnického práva se vztahuje i na příslušenství (§ 926 odst. 1 BGB). V této souvislosti je však třeba zdůraznit, že pokud se nabyvatel chybně domnívá, že se jedná o příslušenství, je to nedostačující k získání vlastnického práva²⁵⁵.

K zrušení věcného práva k pozemku je dle § 875 BGB třeba jednostranné prohlášení oprávněného z tohoto práva o jeho zániku a následně výmaz práva z pozemkové knihy. Jistou výjimku z tohoto principu představuje zástavní právo k pozemku, kdy pro jeho výmaz je třeba i souhlas vlastníka pozemku a obdobně tomu je i při zrušení práva stavby. Je-li jednostranné prohlášení o vzdání se práva ve prospěch oprávněného učiněno vůči pozemkovému úřadu nebo vůči povinnému, je již toto prohlášení nezrušitelné, jak je stanoveno v § 876 BGB.

Vlastnického práva k pozemku se lze i vzdát a to prohlášením vůči pozemkovému úřadu s následovaným zápisem tohoto prohlášení v pozemkové knize. Přičemž zástavní věřitelé nemají v tomto případě možnost vyslovit s opuštěním pozemku nesouhlas, neboť jejich zástavní práva zůstávají zachována. Opuštěný pozemek si může přivlastnit spolkový stát, ve které leží. Vlastníkem pozemku se stane zápisem v pozemkové knize v souladu s ustanovením § 928 odst. 2 BGB.

Je rovněž dobré připomenout, že stane-li se osoba, již přísluší věcné právo k cizímu pozemku, rovněž vlastníkem tohoto pozemku, žádné z práv nezaniká, neboť zánik práva sloučením vylučuje v § 889 BGB.

Vzhledem k tomu, že v naší právní úpravě se vlastnické právo k nemovitým věcem zapsaným v katastru nemovitostí nabývá zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad, nemusíme řešit situaci, kdy teprve po podání návrhu na vklad nastanou okolnosti bránící vkladu vlastnického práva (insolvence, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, atd.), neboť katastrální úřad je povinen zkoumat okolnosti právě k okamžiku podání návrhu (výjimkou jsou jen předběžná opatření). Ve spolkové republice Německo však tento princip nefunguje, proto § 878 BGB označený jako následné omezení s nakládáním, které dopadá na situace, kdy prohlášení už je pro oprávněného závazné a je již odevzdáno i na

²⁵⁵ Viz BAUMBERGER, Georg a Herbert ROTH. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: ErbbauVO, WEG*. München: Beck, 2003, str. 1668.

pozemkovém úřadě, ale následně nastanou okolnosti mající za následek omezení při nakládání s nemovitými věcmi a právní jednání by se tak mělo stát neplatným. Zákon však v daném případě poskytuje ochranu nabyvateli, neboť v takovém případě není právní jednání neplatné a převod vlastnického práva je možné dokončit.

Pozemkovou knihu vede pozemkový úřad, čímž se rozumí oddělení obecně příslušného okresního soudu, v jehož obvodu se pozemky nacházejí. Výjimky jsou následně upraveny v ustanovení § 1 odst. 2 – 4 GBO. Řízení před pozemkovým úřadem týkající se změny věcných práv k pozemkům je rovněž ovládáno několika principy, např. zahájení řízení na žádost, zásada zápisu věcných práv, souhlas dotčené osoby se zápisem práva do pozemkové knihy, princip materiální publicity, zákonnosti a princip přednosti.

Pozemkový úřad zahájí řízení o zápisu/výmazu v pozemkové knize na základě žádosti. V některých případech může být žádost nahrazena žádostí soudu nebo jiného úřadu (§ 38 GBO). Žádost může podat ten, jehož právo má být zápisem dotčeno, nebo ten, v jehož prospěch má být právo nově zapsáno (§ 13 odst. 2 BGO). Přesný čas, kdy žádost přišla na pozemkový úřad, musí být zaznamenán na žádosti. Žádost může být podána i prostřednictvím právního zástupce, přičemž plná moc nemá předepsanou formu. Pouze pokud je pro zápis vyžadováno svolení musí mít plná moc náležitosti § 29 BGO, což znamená, že je nutno její udělení prokázat veřejnou listinou. Výjimku představují notáři. Ověřoval-li notář smlouvu pro zápis do pozemkové knihy, předpokládá § 15 odst. 2 GBO jeho zmocnění od smluvních stran i pro podání žádosti.

Žádosti se stejně jako v případě našeho katastru nemovitostí vyřizují v pořadí, v jakém byly přijaty. Pozemkový úřad zkoumá pouze to, zda jsou splněny podmínky § 19 GBO ohledně prohlášení. Ostatní námitky proti právu, které nevzniklo, nebo námitkám majícím za následek zánik práva, má pozemkový úřad pouze zohlednit, pokud k nim má konkrétní důvody, k jejich zjišťování z vlastní iniciativy není povinen. Pokud jsou splněny všechny zákonem dané předpoklady, pozemkový úřad zápis provede, jinak je žádost odmítnuta. Pokud lze nedostatky odstranit, poskytne pozemkový úřad žadateli určitou lhůtu k doplnění potřebných dokladů (§ 18 odst. 1 BGO). Odmítnutí žádosti má za následek ztrátu pořadí žádosti, zatímco pokud lze žádost doplnit, pořadí zůstává zachováno. Pokud však žádost není ve stanovené lhůtě doplněna, pozemkový úřad ji rovněž odmítne. Proti rozhodnutí pozemkového úřadu lze podat v souladu s ustanovením § 71 odst. 1 GBO stížnost. Stížnost není přípustná proti rozhodnutí o povolení zápisu. V případě stížnosti je možné se pouze domáhat, aby pozemkový úřad zapsal poznámku spornosti, nebo provedl výmaz zapsaného práva.

Pozemková kniha v Německu je stejně jako náš katastr nemovitostí nadána materiální publicitou. Pozemková kniha dokumentuje věcněprávní vztahy, neboť se do ní zapisují vlastnické vztahy, omezení věcných práv, určité omezení s nakládáním s nemovitými věcmi (např. poznámka o insolvenční) a relativní zákazy zcizení. Aby zápisy v pozemkové knize odpovídaly faktickému stavu, je podmínkou provedení zápisu existence právního vztahu. Konstitutivním zápisem v pozemkové knize je pouze dědění²⁵⁶. Vzhledem k spolehlivosti údajů pozemkové knihy jsou právní vztahy v ní zapsané považovány za nesporné. Navíc platí zákonná vyvratitelná domněnka ustanovení § 891 odst. 1 BGB, že kdo má v pozemkové knize zapsáno věcné právo, tak mu toto právo přísluší. Současně platí rovněž vyvratitelná zákonná domněnka, že je-li v do pozemkové knihy zapsané právo smazáno, má se za to, že toto právo již neexistuje.

Pro důvěryhodnost pozemkové knihy je rovněž důležitá zásada priority, která je upravena v ustanovení § 879 BGB, tj. pozdější dispozice s věcí nemůže ohrožovat dispozice dřívější. Přednost má vždy právo zapsané dříve, pokud existuje právo v různých oddílech listu vlastnictví, které bylo zapsáno ve stejný den, má se za to, že jejich pořadí je stejné (§ 897 odst. 1 BGB). Jakékoli odlišnosti týkající se pořadí práv musí být zapsány v pozemkové knize (§ 897 odst. 3 BGB). Zákon výslovně počítá s možností následné změny pořadí, toto je vyjádřeno v § 880 odst. 1 BGB. K změně pořadí je třeba souhlasu toho, jehož právo bude na „horším“ místě i toho, který má nastoupit se svým právem do výhodnějšího postavení, a samozřejmě provedení následné změny zápisu v pozemkové knize²⁵⁷. Zajímavostí je, že je-li právo po změně v horším postavení zrušeno na základě zákona, právo, které získalo změnou výhodnější pozici, se vrací na své původní místo. V případě zrušení práva v horším pořadí právním jednáním, se pozice výhodnějšího práva nemění. Dojde-li k výmazu práva s výhodnějším pořadím z jakéhokoli důvodu, vrací se právo ve „zhoršeném“ pořadí na své původní místo²⁵⁸. Zásada priority je promítnuta i v rámci řízení před pozemkovým úřadem, neboť podle ustanovení § 17 GBO nemůže být pozdější žádost provedena, dokud není vyřízena žádost předcházející.

Institutem, který náš právní řád nezná je tzv. předběžný zápis do pozemkové knihy (Vormerkung) dle § 883 BGB. Jde o situaci, kdy vlastník pozemku uzavřel s kupujícím

²⁵⁶ Podrobněji k tomuto viz BREHM, Wolfgang a Christian BERGER. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. Mohr Lehrbuch, str. 176.

²⁵⁷ Viz. § 880 odst. 2 BGB, přičemž práva kterých se změna pořadí netýká, nejsou „výměnou“ pořadí nijak dotčena.

²⁵⁸ V podrobnostech k tomuto BAUMBERGER, Georg a Herbert ROTH. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: ErbbauVO, WEG*. München: Beck, 2003, str. 1526.

kupní smlouvu, ale ohledně té nebyla zatím podána žádost na pozemkový úřad na její zápis. Jedná se tedy pouze o smluvní závazek, vlastník pozemku může pozemek v mezidobí převést na někoho dalšího a původní kupující má pouze právo na náhradu škody. Předběžný zápis představuje zajištění osobního závazku. Předběžný zápis může vzniknout jak na základě smlouvy, tak na základě zákona. Vyžaduje se k němu svolení dotčeného a zápis tohoto předběžného zápisu v pozemkové knize. Je třeba mít na paměti, že předběžný zápis představuje pouze akcesorický závazek, a proto ho nelze převádět samostatně, ale pouze se smlouvou, jejíž realizaci má zajišťovat. Předběžný zápis pak způsobuje relativní neplatnost případně další smlouvy, pokud bude jako vlastník pozemku zapsán někdo třetí a nikoli původní kupující. Původní kupující navíc získává možnost požadovat po třetí osobě svolení k zápisu sebe jako vlastníka dle ustanovení § 888 odst. 1 BGB. Předběžný zápis je účinný pouze v případě, že je účinný nárok z věcněprávní smlouvy, na jejímž základě by do pozemkové knihy mohla být zapsána změna. Disponuje-li povinný z předběžného zápisu (prodávající) námitkou, která má za následek vyloučení nároku plynoucího z předběžného zápisu, má možnost požadovat výmaz předběžného zápisu z pozemkové knihy. Předběžného zápisu se může oprávněný vzdát, a to jednostranným prohlášením, které je třeba následně oznámit pozemkovému úřadu. Nárok z předběžného zápisu může být dle § 887 BGB za určitých podmínek vyloučen i u neznámého věřitele.

Obecně jsou právní jednání způsobilá pouze v případě, že je činní oprávněný, ale právní řád poskytuje ochranu za situace, kdy někdo získá pozemek od neoprávněného. Materiální publicita pozemkové knihy je upravena v ustanovení § 892 BGB, který stanoví, že ve prospěch toho, kdo získá pozemek, platí údaje v pozemkové knize jako správné. Je tak vyjádřena zásada, že údaje v pozemkové knize jsou správné a úplné. K materiální publicitě však musí být splněna ještě dobrá víra nabyvatele, která je vyloučena, je-li v pozemkové knize zapsána poznámka spornosti ohledně zápisu, nebo nesprávný zápis v pozemkové knize je nabyvateli znám.

Shodně s naší právní úpravou je i v německé dána možnost domáhat se opravy nesprávného zápisu v pozemkové knize žalobou a to konkrétně dle ustanovení § 894 BGB. Oprávněný se může rovněž domáhat opravy nesprávného zápisu na základě řízení u pozemkového úřadu (§ 21 GBO), ale k tomu potřebuje v souladu s § 19 GBO souhlas zapsané osoby, je-li souhlas udělen, provede pozemkový úřad opravu v pozemkové knize. Další možností domoci se opravy nesprávného zápisu v pozemkové knize je postup dle ustanovení § 22 GBO, kdy není souhlas zapsané osoby třeba, ale předpokladem však je,

aby nesprávnost zápisu bylo možné prokázat notářsky ověřenou nebo veřejnou listinou. Je-li oprava možná dle § 22 GBO, má tento postup přednost před žalobou dle § 894 BGB²⁵⁹. Nejde o nesprávný zápis, pokud se jedná čistě o pravopisnou chybu, nepřesný nebo nejasný zápis či nepřípustný zápis. Na tyto situace se nevztahuje oprava postupem dle § 894 BGB. V případě, že je podána žaloba ve smyslu § 894 BGB, může být do pozemkové knihy zapsána námitka proti správnosti zápisu v pozemkové knize. Nárok na opravu nesprávného zápisu v pozemkové knize nepodléhá promlčení v souladu s § 896 BGB. Přesto po uplynutí vydržecí doby nárok na opravu nesprávného zápisu ve prospěch nového vlastníka ustoupí veřejnému zájmu spočívajícímu v souladu stavu právního a stavu faktického.

Dalším nástrojem pro udržování správnosti údajů v pozemkové knize je námitka proti správnosti pozemkové knihy. Vzhledem k tomu, že soudní řízení při žalobě o nápravu pozemkové knihy v souladu s § 894 BGB může nějakou dobu trvat, je možnost podat námitku proti správnosti pozemkové knihy, která má za následek vyloučení domněnky správnosti údajů pozemkové knihy. Tato námitka nebrání nakládání s nemovitými věcmi, ale nabyvatel na sebe bere riziko, že jeho nabytí vlastnického práva k nemovitosti může být v budoucnu zpochybněno. Obdobně u nás funguje poznámka spornosti dle § 895 OZ. Domněnka správnosti pozemkové knihy bude vyloučena samozřejmě pouze v případě, že se námitka proti správnosti pozemkové knihy prokáže jako důvodná.

Je-li s pozemkem věc pevně spojena, ztrácí tato věc svou samostatnost a stane se součástí pozemku. Toto pravidlo vyplývá již z ustanovení § 93 BGB a ustanovení § 946 BGB jasně stanovuje, že se vlastnické právo vlastníka pozemku rozšíří i na původně samostatnou movitou věc, dojde-li k jejímu pevnému spojení s pozemkem. Rozšíření vlastnického práva ve prospěch vlastníka pozemku je nezávislé na ceně pozemku a původně samostatné movité věci. Kdo takovýmto způsobem ztratí vlastnické právo k movité věci, může po vlastníkovu pozemku požadovat úhradu v penězích dle pravidel pro vydání bezdůvodné obohacení v souladu s § 951 odst. 1 BGB. Vlastník movité věci naopak není oprávněn požadovat navrácení v předešlý stav. Díky spojení movité věci s pozemkem, dojde i k zániku případných práv váznoucích na původně samostatné věci movité (§ 949 BGB), ale naopak práva váznoucí na pozemku se rozšíří i na původně samostatnou věc.

²⁵⁹ Viz BREHM, Wolfgang a Christian BERGER. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. Mohr Lehrbuch, str. 183.

Stejně jako v naší právní úpravě plody oddělené od věci zůstávají ve vlastnictví vlastníka věci (pozemku), není-li v zákoně stanoveno něco jiného (§ 953 BGB). Výjimkou je např. přímý držitel.

Shodně jako naše právní úprava zná i ta německá institut předkupního práva, které může mít povahu věcného i pouze závazkového práva. Věcné předkupní právo musí být zapsáno v pozemkové knize. Předkupní právo se může vztahovat i na příslušenství pozemku, které je s ním prodáváno. Předkupní právo není možné zřídit pouze k ideálnímu podílu na pozemku, je-li tento pozemek ve vlastnictví pouze jedné osoby (§ 1095 BGB). Obdobně to platí, pokud má někdo ideální podíl na pozemku, nemůže zatížit předkupní právem pouze část svého podílu²⁶⁰. Principiálně platí předkupní právo pouze pro případ prodeje pozemku vlastníkem pozemku (povinným z předkupního práva) nebo jeho dědicem, ale smluvní strany ho samozřejmě svou dohodou mohou rozšířit na více případů. Uplatnění předkupního práva nelze využít v případě, kdy pozemek bude darován, v takovém případě nelze předkupní právo uplatnit.²⁶¹ Na jednom pozemku může váznout více předkupních práv, v takovém případě se pak uplatňují v pořadí, v jakém byla zapsána do pozemkové knihy²⁶².

Pokud dojde k převodu pozemku, na němž vázne předkupní právo, oprávněný z tohoto předkupního práva může ve lhůtě dvou měsíců, není-li dohodou stran stanovena jiná lhůta, sdělit povinnému z předkupního práva (prodávajícímu), že své předkupní právo hodlá vykonat. Povinný z předkupního práva je následně povinen bezodkladně sdělit oprávněnému obsah převodní smlouvy s třetí osobou. Protože oprávněný z předkupního práva, v případě jeho vykonání musí uzavřít převodní smlouvu za stejných podmínek, jako byla uzavřena mezi povinným z předkupního práva (prodávajícím) a třetí osobou. Sdělení oprávněného o vykonání předkupního práva není podmíněno žádnou formou v souladu s ustanovením § 464 BGB. Bylo-li navíc součástí převodní smlouvy i nějaké vedlejší protiplnění, které není oprávněný z předkupního práva schopen poskytnout, musí být jeho hodnotu dle § 466 BGB nahrazena v penězích. Není-li možné hodnotu protiplnění ocenit v penězích, je výkon předkupního práva vyloučen. Vztahovalo-li se předkupní právo pouze na některé pozemky, za které zaplatil kupující jednotnou kupní cenu, je oprávněný

²⁶⁰ QUACK, Friedrich. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. 3. Aufl. München: Beck, 1997, str. 1511.

²⁶¹ Viz BREHM, Wolfgang a Christian BERGER. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. Mohr Lehrbuch, str. 183.

²⁶² QUACK, Friedrich. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. 3. Aufl. München: Beck, 1997, str. 1502.

z předkupního práva povinen zaplatit pouze poměrnou část celkové kupní ceny. Ale povinný z předkupního práva může dle ustanovení § 467 BGB požadovat, aby se předkupní právo rozšířilo i na ostatní věci z prodeje, jejichž oddělení by bylo pro povinného nevýhodné. Předkupní právo je vyloučeno v případě, že pozemky, na nichž předkupní právo vázne, jsou prodávány v rámci insolvenčního řízení nebo exekuce. Kupující může odmítnout souhlas se zapsáním oprávněného z předkupního práva jako vlastníka, dokud mu nebude nahrazena zaplacená kupní cena (§ 1100 BGB). Je-li oprávněný z předkupního práva neznámý, může být jeho oprávnění pomocí vylučovacího řízení vymazáno z pozemkové knihy za podmínky, že od zápisu předkupního práva uplynulo 10 let. Předkupní právo v takovém případě zanikne na základě pravomocného rozsudku.

Je vhodné připomenout, že mimo smluvního předkupního práva může rovněž existovat zákonné předkupní právo, které je nejčastěji nástrojem státní pozemkové politiky²⁶³.

Nabytí vlastnického práva smísením (948 BGB) a zpracováním (§950 BGB) upravuje německá právní úprava pouze v souvislosti s movitými věcmi.

Obdobně jako v naší právní úpravě německý občanský zákoník upravuje ochranu vlastnického práva. V prvé řadě se jedná o nárok vlastníka požadovat vydání věci (§ 985 BGB a následující) a právo podat při rušení vlastnického práva tzv. zápůrčí žalobu (§ 1004 BGB a následující).

Německá právní úprava neobsahuje možnost vyvlastnění, respektive na úrovni spolkové republiky neexistuje zákon, který by tento postup umožňoval. Vyvlastnění, ať už se jím rozumí úplné odnětí vlastnického práva, či pouze jeho omezení, je upraveno pouze na úrovni jednotlivých spolkových zemí²⁶⁴.

Vlastnické právo k pozemku lze rovněž nabýt děděním. Dědické právo je upraveno v § 1922 BGB a následujících. Majetek zemřelého přechází jeho smrtí na dědice. Dědí se na základě dědické smlouvy, závěti a zákona, přičemž dědické důvody mohou shodně jako v naší právní úpravě působit vedle sebe.

²⁶³ Podrobněji k tomuto viz BAUR Fritz a BAUR F. Jürgen. *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15. neubearb. Aufl. München: Beck, 1989, str. 195.

²⁶⁴ Podrobněji k tomuto viz BAUR Fritz a BAUR F. Jürgen. *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15. neubearb. Aufl. München: Beck, 1989, str. 256.

Závěr

Cílem mé rigorózní práce bylo analyzovat právní úpravu nemovitých věcí a nabývání vlastnického práva k nim s ohledem na historický vývoj právní úpravy, základní charakteristiku těchto pojmů. Dále provést jejich srovnání s právní úpravou Spolkové republiky Německo. Dalším z cílů této práce bylo poukázat na nejasné a sporné pasáže v současné právní úpravě a provést nástin jednotlivých možností výkladu.

Pojem nemovité věci je jedním ze základních institutů upravených v občanském zákoníku. Nemovitá věc je zároveň klíčovým pojmem vlastnického práva. Ačkoliv pojem nemovité věci byl obsažen ve všech dosavadních právních úpravách, došlo ve stávající platné právní úpravě k značné změně jeho obsahu. Většina staveb přestala být samostatnou nemovitou věcí (a stala se pouhou součástí pozemku), ale na druhou stranu tento pojem zahrnuje nové instituty jako je právo stavby, podzemní stavby se samostatným účelovým určením a práva k těmto stavbám a pozemkům. Lze tedy shrnout, že právní úprava nemovitých věcí je v občanském zákoníku určitě obsáhlejší než v předchozí právní úpravě OZ 1964.

Na základě provedené analýzy jsem dospěla k závěru, že nejproblematičtějším institutem v současné právní úpravě nemovitých věcí je dle mého názoru právo stavby. Historicky byl tento institut používán v užším slova smyslu, neboť se mohl týkat pouze obecních a církevních pozemků. Za problematickou považuji zákonem ohraničenou maximální délku práva stavby na 99 let bez možnosti jejího dalšího prodloužení nad tuto dobu. Tento staronový institut obsahuje několik dalších nejasných pasáží zejména ohledně možného prodloužení práva stavby, zániku práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, vázne-li na právu stavby např. zástavní právo. S ohledem na historický vývoj a porovnání zkoumané německé právní úpravy s naší právní úpravou bych *de legenda ferenda* navrhovala, aby byl odstraněn nelogický rozpor, že právo stavby může zatěžovat i vedlejší pozemek, který není stavbou zastavěn. Myslím, že bychom se mohli inspirovat německou právní úpravou ohledně zániku práva stavby před uplynutím sjednané doby a do zákona zavést, že věcná práva váznoucí na právu stavby sloučením stavby s pozemkem budou po zániku práva stavby zatěžovat pozemek, jako je tomu u našich německých sousedů. Dále by stála za úvahu možnost sjednat si některé aspekty smlouvy s věcněprávními účinky, jako to nabízí § 2 ErbbRG v německé právní úpravě. Ze srovnání právních úprav nemovitých věcí u nás a v Německu vyplynulo, že jsou si nyní podobnější než dříve vzhledem k znovu zavedené zásadě *superficies solo cedit*.

V druhé kapitole jsem chronologicky shrnula právní úpravu nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem v rámci soukromoprávních právních kodexů od obecného zákoníku občanského. Tuto kapitolu jsem do své práce zahrnula zejména s ohledem na to, že historický vývoj nám lépe umožní pochopit aktuální právní úpravu i vzhledem k faktu, že je do jisté míry inspirovaná obecným zákoníkem občanským.

V třetí kapitole jsem se postupně zabývala jednotlivými druhy nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem. Z provedené analýzy mi vyplynulo, že i tato oblast právní úpravy je v občanském zákoníku upravena obšírněji než v předcházející právní úpravě. Lze shrnout, že současná právní úprava nabývání vlastnického práva je přesnější a obsahuje několik institutů, které nebyly za předchozí právní úpravy vůbec řešeny jako např. naplavenina, vznik ostrova, mimořádná vydržecí doba.

Z mého rozboru rovněž vyplynulo, že právní úprava občanského zákoníku není vždy kompatibilní s ostatními zákony. Jedná se např. o opuštění nemovité věci, kdy občanský zákoník předpokládá jednostranné právní jednání, ale veřejnoprávní úprava provedení vkladu do katastru nemovitostí vyžaduje dvoustranné právní jednání ve formě souhlasného prohlášení. V tomto ohledu by mělo do budoucna dojít ke sjednocení právních úprav. Dovoluji si poukázat, že v právní úpravě německé je jednostranné opuštění nemovité věci možné. Obdobná situace je u vzniku práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci, neboť jde o obsoletní úpravu, veřejnoprávními předpisy jako stavební zákon, zákon o vyvlastnění a další speciální zákony tento institut neznají, a proto ho nelze prakticky realizovat.

Na druhou stranu lze kladně hodnotit nynější právní úpravu v tom, že nabyvatel nemovitých věcí za úplaty bude více chráněn před zpochybněním svého vlastnického práva v budoucnu, neboť právní úprava nově zahrnuje možnost nabytí za zákonem stanoveným podmínek vlastnické právo i od osoby neoprávněné, ale zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník. Přičemž za právní úpravy dle občanského zákoníku 1964 bylo možné za stejných podmínek získat pouze držbu k takovéto nemovité věci.

V závěru práce jsem provedla nastínění právního rámce nabývání nemovitých věcí ve Spolkové republice Německo. Zároveň jsem i poukázala na shodné a odlišné rysy českého právního rámce nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem s právní úpravou německou. Z provedené komparace jsem vyvodila závěr, že zkoumané právní úpravy se značně podobají a vyznačují se mnoha shodnými prvky. Tento závěr je s ohledem na historické souvislosti obou právních úprav logický.

Přehled použitých právních předpisů

a) české právní předpisy

ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky

ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách

zákon č. 86/1912 ř. z., o právu stavby

zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého

(tzv. recepční norma)

zákon č. 32/1918 Sb., o obstavení velkostatků

zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového (záborový zákon)

zákon č. 318/1919 Sb., o zajištění půdy drobným pastýřům

zákon č. 81/1920 Sb., kterým se vydávají po rozumu §u 10 zákona č. 215/1919 Sb., ustanovení o přidělu zabrané půdy a upravuje se právní poměr ku přidělené půdě. (zákon přidělový)

zákon č. 166/1920 Sb., o úvěrové pomoci nabyvatelům půdy (zákon úvěrový)

zákon č. 179/1924 Sb., o zrušení svěřenství

zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení

zákon č. 93/1931 Sb., kterým se mění a doplňují předpisy o právním poměru k přidělené půdě (malý zákon přidělový)

dekret presidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa

dekret presidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci

dekret presidenta republiky č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy

dekret presidenta republiky č. 100/1945 Sb., o znárodnění dolů a některých průmyslových podniků

dekret presidenta republiky č. 101/1945 Sb., o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského

dekret presidenta republiky č. 102/1945 Sb., o znárodnění akciových bank

dekret presidenta republiky č. 103/1945 Sb., o znárodnění soukromých pojišťoven

zákon č. 195/1946 Sb., o použitelnosti předpisů z doby nesvobody

zákon č. 31/1947 Sb. o některých zásadách při rozdělování nepřátelského majetku, konfiskovaného podle dekretu presidenta republiky ze dne 25. října 1945, č. 108 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy

zákon č. 88/1947Sb., o právu stavby

zákon č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy

zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě)

zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy

zákon č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech

zákon č. 36/1960 Sb., o územním členění státu

zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu)

zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví

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

zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě)

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

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

zákon č. 256/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

zákon č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany České republiky

zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon)

zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů

zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

zákon č. 132/2002 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. 500/2004 Sb., správní řád

zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

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

zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi)

zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních

zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce

zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony

vládní nařízení č. 218/1938 Sb., o přechodném obmezení zcizení a propachtování určitých druhů nemovitostí

vládní nařízení č. 443/1941 Sb., kterým se opětovně prodlužují a částečně mění některá opatření o zcizení, propachtování a nabývání nemovitostí

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

b) německé právní předpisy

Grundgesetz für Bundesrepublik Deutschland (základní zákon Německé spolkové republiky) ze dne 24. 5. 1949

Bürgerliches Gesetzbuch (občanský zákoník) ze dne 18. 8. 1896

Grundbuchordnung (zákon o pozemkových knihách) ze dne 24. 3. 1897

Erbbaurechtsgesetz (zákon o dědičném právu stavby) ze dne 15. 1. 1919

Luftverkehrsgesetz (zákon o letecké dopravě) ze dne 1. 8. 1922

Wohnungseigentumsgesetz (zákon o vlastnictví bytů) ze dne 15. 3. 1951 Bundesberggesetz (spolkový horní zákon) ze dne 13. 8. 1980

Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (zákon o řízeních ve věcech rodinných a ve věcech dobrovolné soudní pravomoci) ze dne 17. 12. 2008

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) (vodní zákon pro domácnosti) ze dne 31. 7. 2009

Seznam použité literatury a judikatury

Knižní publikace:

ANDRES, Bedřich, Antonín HARTMANN, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.*, díl II. (§285 – § 530), Repr. původní vydání z r. 1937. Praha: Codex Bohemia, 1998

BAUR Fritz a BAUR F. Jürgen. *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15. neubearb. Aufl. München: Beck, 1989

BAREŠOVÁ Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Vydání 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015

BAUMBERGER, Georg a Herbert ROTH. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: ErbbauVO, WEG*. München: Beck, 2003

BREHM, Wolfgang a Christian BERGER. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. Mohr Lehrbuch

DVOŘÁK, Jan a Karel MALÝ a kolektiv. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Vydání 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kolektiv. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl 3: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015

ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008, 1. svazek

HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. 2. aktualizované vydání Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014

JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014.

KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Vydání první. V Praze: C. H. Beck, 2015

KUKLÍK, Jan a kolektiv. *Vývoj československého práva 1945–1989*. Praha: Linde, 2009

LAVICKÝ, Petr a Jakub HANDRLICA a kolektiv. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – § 654): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014

MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: velký komentář, svazek III*. Vydání 1. Praha: Leges, 2014

NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: vlastnictví a věcná práva*. Vydání 1. Praha: Grada Publishing, 2014

PALANDT, Otto. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Nebengesetzen, insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschließlich Rom I- und Rom II-Verordnungen, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), BGB-Informationspflichten-Verordnung, Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz*. 69., neubearb. Aufl. München: C. H. Beck, 2010

PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Vydání 1. Praha: C. H. Beck, 2011

QUACK, Friedrich. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. 3. Aufl. München: Beck, 1997

SPÁČIL Jiří a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář. III., Věcná práva (§ 97 – 1474)*. Vydání 1. Praha: C. H. Beck, 2013

ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014

ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář.* Svazek III, (§ 976 až 1474), Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014

ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Luboš TICHÝ. Sborník statí z diskusního fóra o rekodifikaci občanského práva = Tagungsband der Diskussionsforen zum bürgerlichen Gesetzbuch: konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy = am 22. Februar und 14. März 2008 an der Juristischen Fakultät der Karlsuniversität. Praha: Eva Rozkotová

VOJÁČEK Ladislav, SCHELLE Karel, KNOLL Villém. *České právní dějiny.* 2. upravené vydání, Plzeň, vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010

VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka.* Vydání první. Praha: Leges, 2015

WIELING, H. J. *Sachenrecht : Band 1, Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen.* 2. vyd. Heidelberg: Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2006

WILHELM, Jan. *Sachenrecht* [online]. 4., vollig neu bearbeitete Aufl. Berlin: De Gruyter, 2010. De Gruyter Handbuch. Dostupné z: <http://site.ebrary.com/lib/cuni/Doc?id=10468301>

ZEMAN, Karel. *Vývoj vlastnictví k půdě a souvisejících procesů na území ČR od roku 1918 do současné doby.* Vydání 1. V Praze: Oeconomica, 2013

ZIMA, Petr. *Právo stavby.* Vydání první. V Praze: C. H. Beck, 2015

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. [online]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Důvodová zpráva k původnímu návrhu zákona – sněmovní tisk 549/0, obecná část, bod 4

Články:

ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN: *Právo stavby dle nového občanského zákoníku* (Bulletin advokacie 12/2014, str. 35)

BÍLKOVÁ Jana: *K podzemní stavbě jako samostatné věci v právním smyslu* (Právní rozhledy 12/2011, str. 443)

DISMAN Marek, MĚŠŤÁNEK Petr: *Změny smluv, na základě kterých byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí* (Právní rozhledy 15 – 16/2013, str. 561)

ELIÁŠ, Karel. *První pozemková reforma a její revize* (Právník 3/2016, str. 215)

FRANKOVÁ, Martina: *Několik poznámek k problematice opuštění* (Právní praxe 2/2014, str. 109)

FRÖHLICHOVÁ Tereza a MAŠEK David: *Právní povaha přípojek a nakládání s nimi* [online]. Poslední verze 25. 11. 2016 [cit. 7. 4. 2017]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-povaha-pripojek-a-nakladani-s-nimi-104061.html>

JINDŘICH, Miloslav: *Převody nemovitostí* (Ad Notam 2 /2008, str. 37)

KRAFT Martin: *Právo nemovitostí po rekonstrukci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí* (Právní rozhledy 15 – 16/2014, str. 546)

MÁCHA Aleš: *Opuštění nemovitosti – ano, či ne?* (Právní rozhledy 2/2016, str. 52)

NEVRKLA Luboš: *Návrat „obecného“ zákonného předkupního práva u nemovitých věcí* [online]. Poslední verze 28. 3. 2017 [cit. 7. 4. 2017]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/navrat-obecneho-zakonneho-predkupniho-prava-u-nemovitych-veci-105686.html>

PELIKÁN Robert: *K zajišťovacímu převodu práva v novém českém právu* (Sborník Karlovarské právnické dny 21/2013, str. 69)

SKÁLA, Milan: *Dopady nového občanského zákoníku do zdaňování nemovitých věcí v roce 2014 – I. díl* [online]. Daně a právo v praxi č. 9 /2013. Publikováno 1. 9. 2013 [cit. 11. 9. 2016]. Dostupné z: http://www.ucetnikavarna.cz/archiv/dokument/doc-d42716v53790-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-do-zdanovani-nemovitych/?search_query=sk%C3%A1la&order_by=&order_dir=&type=&search_results_page=1

SPÁČIL Jiří: *Poctivá držba v novém občanském zákoníku* (Právní rozhledy 2/2013, str. 63)

SPÁČIL Jiří, Martin ŠEŠINA: *Nabývání dědictví a vlastnické žaloby dědiců v novém občanském zákoníku* (Právní rozhledy 2/2015, str. 39)

STUNA Stanislav, Jiří ŠVESTKA: *K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku* (Právní rozhledy 10/2011, str. 366)

TÉGL Petr, MELZER Filip: *Superedifikáty a nový občanský zákoník* (Právní rozhledy 4/2014, str. 132)

TÉGL, Petr: *Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení* [online]. Poslední verze 14. 7. 2014 [cit. 2. 11. 2016]. Dostupné z:

<http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>

ULIČNÝ Daniel a CIGÁNKOVÁ Eva. *Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti*. [online]. [cit. 20. 12. 2016]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>

VRZALOVÁ Lenka: *Poznámky spornosti v návrhu nového občanského zákoníku* (Právní rozhledy 2/2012, str. 65)

Výkladové stanovisko k právní povaze stroje nebo jiného upevněného zařízení dle ustanovení § 505 a § 508 (Výkladová stanoviska KANCL 3/2014)

Výkladové stanovisko ke vztahu zvláštního právního předpisu a vymezení samostatné nemovité věci podle věty druhé ustanovení § 498 odst. 1 (Výkladová stanoviska KANCL 1/2014)

Výroční zpráva Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za rok 2015 [online]. [cit. 15. 1. 2017]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/getattachment/92fb73dd-a56f-49a1-9451-ccf95753158a/2015.aspx>

Výroční zpráva Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za rok 2014 [online]. [12. 10. 2016]. Dostupné z <http://www.cuzk.cz/getattachment/a72bc68f-21fe-4aa9-b0c3-c295e20067a6/2014.aspx>

ZIMA Petr: *K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku* (Právní rozhledy 5/2014, s. 180)

ZUKLÍNOVÁ Michaela: *Forma právních jednání - II*. [online]. Poslední verze 30. 7. 2015 [cit. 7. 4. 2017]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/k-vyklad-pravnich-jednani-ii>

Judikatura:

a) Ústavní soud České republiky

nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/1996 (N 96/6 SbNU 197)

nález Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/2003 (N 148/42 SbNU 199)

nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/2011 (N 88/61 SbNU 359)

nález Ústavního soudu ze dne 1. 3. 2013, sp. zn. IV. ÚS 1241/2012 (N 42/68 SbNU 425)

nález Ústavního soudu ze dne 8. 6. 2015, č. j. IV. ÚS 402/2015

nález Ústavního soudu ze dne 27. 8. 2015, sp. zn. III. ÚS 415/2015

usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/1997

usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 5. 2000, sp. zn. I ÚS 620/1999

usnesení Ústavního soudu ze dne 11.6.2003, sp. zn. III ÚS 123/2003

usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2004, sp. zn. III. ÚS 50/2004 (U 35/33 SbNU 545)

usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. IV. ÚS 3072/2013

b) Nejvyššího soudu v Brně

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/1996

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1231/1996

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdon 240/1997, uveřejněný pod číslem 72/2000 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/1997, uveřejněný pod číslem 17/2000 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

rozsudek Nejvyššího soudu z 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/1998

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/1998

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1253/1999

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 728/2000

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8.2000 sp. zn. 22 Cdo 871/2000

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1110/2000

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 10. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2302/2000
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 33 Odo 273/2001
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 10.2002, sp. zn. 22 Cdo 490/2001
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 761/2001
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1417/2001
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002, uveřejněný pod
číslem 23/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1432/2002
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2003, sp.zn 22 Cdo 1836/2002
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2003, sp. zn. 22 Cdo 838/2003
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 356/2004
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2005, sp. zn. 31 Cdo 606/2004, uveřejněný pod
číslem 23/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 7. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1442/2004
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2005, sp. zn. 31 Cdo 1529/2004, uveřejněný pod
číslem 72/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 2237/2004
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 8. 2005, sp. zn. 33 Odo 879/2005
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1659/2005
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1462/2006
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1244/2007
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2009, sp. zn. 28 Cdo 4124/2007
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. 30 Cdo 4504/2007
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2010, sp. 21 Cdo 3625/2008
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4166/2008
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1250/2009

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2012, sp. zn. 22 Cdo 3652/2009
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4027/2009
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 4. 2011, sp. zn. 28 Cdo 2603/2010
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2012, sp. zn. 30 Cdo 4314/2011
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2520/2011
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 2652/2011
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 4124/2013
rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 3. 2016, sp. zn. 31 Cdo 353/2016

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 508/2001
usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 298/2001
usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 9. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1493/2001
usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 8. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2552/2006
usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3286/ 2007
usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 05. 2010, sp. zn. 23 Cdo 200/2010
usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 5402/2008
usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 2. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4667/2010
usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2012, sp. zn. 22 Cdo 47/2011
usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2013, sp. zn. 22 Cdo 3208/2011
usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2252/2015

c) Nejvyšší správní soud v Brně

rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 4. 2013, sp.zn. 9 Aps 11/2012
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 3. 2016 sp. zn. 1 Afs 30/2016

d) Nejvyšší soud Československé republiky

rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 6. 2. 1923, Rv I 813/22,
Vážný č. 2245

e) Vrchní soud v Praze

rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 5. 1995, sp. zn. 3 Cz 57/1992

f) rozhodnutí krajských soudů

rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 7. 2000, sp. zn. 30 Co162/1999

rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 18. 6. 2015, sp. zn. 19 C 13/2015

rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20. 1. 1997, sp. zn. 16 Ca 436/1996

rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 27. 5. 1997, sp. zn. 44 Ca 78/1997

rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 3. 1998, sp. zn. 33 Ca 27/1997

rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1998, sp. zn. 33 Ca 109/1997

g) rozhodnutí okresních soudů

rozsudek Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 11. 11. 2009, sp. zn. 13 C 58/2009

h) Německá judikatura

rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 25. 10. 1963, sp. zn. V ZR 158/65 [online]. [22. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1963-10-25/V-ZR-158_61?q=V%20ZR%20158%2F61&suggest=1

rozsudek německého Spolkového dvora z 13. 2. 1980, sp. zn. V ZR 59/78. Neue Juristische Wochenschrift. 1980, č. 28, str. 1521 – 1522

rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 11. 12. 1981, sp. zn. V ZR 222/80 [online]. [22. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1981-12-11/V-ZR-222_80?q=V+ZR+222%2F80&sort=1&suggest=1

rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 12. 6. 1987, sp. zn. V ZR 91/86 [online]. [22. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1987-06-12/V-ZR-91_86?q=V+ZR+91%2F86&sort=1&suggest=1

rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 24. 11. 1989, sp. zn. V ZR 16/88 [online]. [22. 8. 2016]. Dostupné z: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1989-11-24/V-ZR-16_88

rozsudek německého Spolkového soudního dvora ze dne 10. 1. 1992, sp. zn. V ZR 213/90 [online]. [22. 8. 2016]. Dostupné z: [https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1992-01-10/V - ZR-213_90](https://www.jurion.de/Urteile/BGH/1992-01-10/V-ZR-213_90)

rozsudek německého Spolkového dvora z 26. 1. 1994, sp. zn. IV ZR 19/93. Neue Juristische Wochenschrift. 1994, č. 17, str. 1152 – 1153

rozsudek německého Spolkového dvora z 9. 7. 2008, sp. zn. VIII ZR 280/07. Neue Juristische Wochenschrift. 2008, str. 2773.

rozsudek německého Spolkového soudu ze dne 9. 10. 2009, sp. zn. V ZR 18/09 [online]. [22. 8. 2016]. Dostupné z: [https://www.jurion.de/Urteile/BGH/2009-10-09/V -ZR-18_09?q=V %20ZR%2018%2F&suggest=1](https://www.jurion.de/Urteile/BGH/2009-10-09/V-ZR-18_09?q=V%20ZR%2018%2F&suggest=1)

rozsudek německého Zemského soudu v Neuruppin ze dne 17. 12. 2010, sp. zn. 3 O 389/07 [online]. [22. 8. 2016]. Dostupné z: [http://openjur.de/u /612747.html](http://openjur.de/u/612747.html)

usnesení německého Spolkového soudního dvora ze dne 30. 6. 2015, sp. zn. V ZR 206/15 [online]. [16. 1. 2017]. Dostupné z: [https://www.jurion.de/Urteile/BGH/2016-06-30/V -ZR-206_15?q=V %20ZR%20206%2F&suggest=1](https://www.jurion.de/Urteile/BGH/2016-06-30/V-ZR-206_15?q=V%20ZR%20206%2F&suggest=1)

usnesení německého Vrchního zemského soudu Mönchengladbach z 27. 8. 2007, sp. zn. 5 T 120/07. Neue Juristische Wochenschrift. 2007, č. 8, str. 466 – 477

Abstrakt

Tato práce se zabývá problematikou pojmu nemovité věci a nabývání vlastnického práva k nim. Hlavním cílem je podrobně analyzovat a zhodnotit právní úpravu nemovité věci a nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem v rámci právního řádu České republiky. Jedním z dílčích cílů je i srovnání naší právní úpravy s právní úpravou Spolkové republiky Německo. Rigorózní práce je systematicky řazena do čtyř kapitol, které jsou dále členěny do dalších podkapitol pro lepší přehlednost.

První kapitola obsahuje charakteristiku a historický vývoj pojmu nemovité věci včetně srovnání tohoto pojmu s právní úpravou německou. Druhá kapitola zahrnuje chronologický historický vývoj nabývání vlastnického práva v rámci občanskoprávních kodexů od obecného zákoníku občanského. Jádrem práce je třetí kapitola, která se zabývá nabýváním vlastnického práva v současné právní úpravě. Tato kapitola postupně rozebírá jednotlivé způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem. Čtvrtá kapitola srovnává naši právní úpravu nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem s právní úpravou německou, důraz je kladen na popis shodných a odlišných znaků obou právních úprav.

Klíčová slova:

nemovitá věc, vlastnické právo, nabývání vlastnického práva

Zusammenfassung

Diese Arbeit beschäftigt sich mit dem Begriff von den unbeweglichen Sachen und mit dem Erwerb des Eigentums von den unbeweglichen Sachen. Das Ziel der Arbeit ist die Analyse und die Bewertung von diesen Begriffen in der zuständigen gesetzlichen Rechtsregelung und die Vergleichung von diesen Begriffen mit der Rechtsregelung in der Bundesrepublik Deutschland.

In dem ersten Kapitel wird die historische Entwicklung von dem Begriff der unbeweglichen Sachen beschreibt. Dann folgt die aktuelle gesetzliche Rechtsregelung von Immobilien in dem tschechischen Recht. Im Laufe des Kapitels bemühe ich mich auf die aktuelle Rechtsprechung zu dem Thema Immobilien aufmerksam zu machen. Im Rahmen dieser Kapitel beschreibe ich auch die problematische Aspekte der gesetzlichen Regelung und ich schlage die möglichen Lösungen vor. Am Ende dieses Kapitel wird die deutsche Rechtsregelung zu diesem Thema vergleicht. Ich mache aufmerksam vor allem auf die übereinstimmende und unterschiedliche Elementen von beiden Rechtsprechungen.

Das zweite Kapitel beschäftigt sich mit der historischen Entwicklung von dem Erwerb der unbeweglichen Sachen in der tschechischen Rechtsregelung. Ich habe chronologisch beschreibt die einzelnen bürgerlichen Gesetzbücher von dem allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch von dem Jahr 1811 bis zu dem Bürgerlichen Gesetzbuch aus dem Jahr 1964.

Der Kern der Arbeit ist das dritte Kapitel, die die aktuelle Rechtsregelung zu dem Begriff des Erwerbs von unbeweglichen Sachen enthält. Diese Kapitel beschreibt die einzelne Weise des Erwerbs von unbeweglichen Sachen. Ich weise auf die Änderungen zu der vorherigen gesetzlichen Rechtsregelung und die weiter anwendbare Rechtsprechung zu diesem Thema zu den vorherigen bürgerlichen Gesetzbüchern hin. Ich mache aufmerksam auf die Zusammenhänge mit den anderen Gesetzten und vor allem auf die Inkompatibilität der Regelung in dem Bürgerlichen Gesetzbuch mit den anderen Gesetzen. Ich bemühe mich die Vorschläge für de lege ferenda vorzulegen.

Das vierte und letzte Kapitel befasst sich mit der Rechtsregelung des Erwerbs von Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland. Ich lege Nachdruck auf die ähnlichen und unterschiedlichen Merkmale von beiden Rechtsregelungen. Aus dem Vergleich von beiden Rechtsregelungen ergibt sich die Ähnlichkeit von beiden Regelungen, trotzdem gibt es in beiden Rechtsregelungen einige Unterschiede.

Ownership acquisition of immovable thing

Key words:

immovable thing, property law, acquisition of property law

Abstract

This thesis is concerned with the theme of characteristic of immovable thing and ownership acquisition of them. The main aim of this thesis is to analyze and appraise legislation of immovable thing and ownership acquisition of them in Czech legal order. One of the main aims is to provide a comparison of our legislation and legislation of Federal Republic of Germany. This thesis is composed of four chapters, which are divided into relevant sections and subsections for better lucidity.

Chapter One contains characteristic and historical development of the concept of immovable thing including comparison of this concept with the German legislation. Chapter Two comprises chronologic historical development of acquisition of property law within the civil codes from common code of civil. The core of this thesis is chapter three, which deals with acquisition of property law in present legislation. This chapter gradually analyses individual way of acquisition of property law to immovable thing. Chapter four compares our legislation of acquisition of property law to immovable thing with the German legislation, the accent puts on description of identical and different characteristic of both legislations.