

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Mgr. Jakub Celerýn

VZNIK A ZÁNÍK VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM – PRÁVNÍ FORMY

Rigorózní práce

Konzultant: JUDr. Karolina Žáková, Ph.D.

Katedra: Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 2. listopadu 2009

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze 2. listopadu 2009

Mgr. Jakub Celerýn

Poděkování

Děkuji JUDr. Karolině Žákové, Ph.D., za cenné připomínky a účinnou pomoc.

1.	Seznam použitých zkrácených názvů	6
2.	Úvod.....	8
3.	Charakteristika pozemkového vlastnictví.....	10
3.1.	Vlastnické právo	10
3.1.1.	Pojetí vlastnického práva dle navrhovaného občanského zákoníku.....	13
3.2.	Pozemek.....	17
3.2.1.	Pojmy půda, pozemek a parcela a jejich vzájemný vztah.....	17
3.2.2.	Druhové členění pozemků a dělení parcel	19
3.3.	Specifika pozemkového vlastnictví	20
3.3.1.	Specifika půdy	20
3.3.2.	Specifický obsah pozemkového vlastnictví	21
3.3.3.	Specifika vzniku a zániku pozemkového vlastnictví.....	22
4.	Jednotlivé způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům	27
4.1.	Smluvní převody.....	27
4.1.1.	Kupní smlouva.....	30
4.1.2.	Darovací smlouva	38
4.1.3.	Ostatní smlouvy	44
4.2.	Dědění.....	46
4.2.1.	Dědění ze závěti.....	49
4.2.2.	Dědění ze zákona.....	50
4.2.3.	Dědění podle navrhovaného občanského zákoníku.....	50
4.3.	Vydržení.....	55
4.3.1.	Držba.....	55
4.3.2.	Nabytí vlastnického práva vydržením	59
4.3.3.	Vydržení podle navrhovaného občanského zákoníku	65
4.4.	Rozhodnutí státního orgánu.....	67
4.4.1.	Rozhodnutí soudu	67
4.4.2.	Rozhodnutí správního orgánu.....	74
4.5.	Vznik ze zákona.....	82
4.6.	Pozemky opuštěné a pozemky bez vlastníka.....	86
4.6.1.	Opuštění pozemku	86

4.6.2. Pozemky bez vlastníka.....	95
5. Zápisy do katastru nemovitostí.....	100
5.1. Vklad.....	100
5.2. Záznam.....	101
5.3. Poznámka.....	102
6. Závěr.....	104
7. Přílohy.....	110
8. Přehled pramenů.....	126
8.1. Knižní literatura.....	126
8.2. Časopisecká literatura.....	126
8.3. Právní předpisy.....	128
8.4. Soudní rozhodnutí a stanoviska.....	129
8.5. Ostatní prameny.....	131
9. Abstract.....	132

1. Seznam použitých zkrácených názvů

Veškeré platné právní předpisy, není-li stanoveno jinak, byly použity ve znění platném ke dni 31. srpna 2009.

devizový zákon	zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon
horní zákon	zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
katastrální vyhláška	vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška
katastrální zákon	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon)
lázeňský zákon	zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)
lesní zákon	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)
Listina	usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb.
navrhovaný občanský zákoník	návrh občanského zákoníku předložený PS v květnu roku 2009, sněmovní tisk č. 835
občanský soudní řád	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
občanský zákoník	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění
občanský zákoník z roku 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném ke dni nabytí účinnosti
obecný zákoník občanský	zákon č. 946/1811 sb. z. s., obecný zákoník občanský

obchodní zákoník	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
správní řád	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
střední občanský zákoník	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
trestní zákon	zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon
Ústava	zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
velká novela občanského zákoníku	zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
zákon o oceňování majetku	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
zákon o odpadech	zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech
zákon o ochraně přírody a krajiny	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
zákon o pozemkových úpravách	zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech
zákon o pozemních komunikacích	zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
zákon o půdě	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
zákon o správních poplatcích	zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích
zákon o státní památkové péči	zákon ČNR č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
zákon o vyvlastnění	zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
zápisový zákon	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

2. Úvod

Právo vlastnit majetek je jedním ze základních lidských práv a také nejdůležitějším právem věcným. Vlastnické právo k pozemkům přitom v důsledku specifík půdy vykazuje oproti vlastnickému právu k ostatním hmotným statkům četné odlišnosti. Obecné základy této práce tvoří výklad o vlastnickém právu jako takovém a výklad o pozemku, jako předmětu vlastnického práva. Následuje pojednání o zvláštnostech pozemkového vlastnictví vyplývajících právě z oné zvláštní povahy půdy. Na tyto převážně teoretické části navazuje výklad o jednotlivých formách vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům. Práce nepodává, a v daném rozsahu ani podávat nemůže, vyčerpávající informace o jednotlivých způsobech vzniku vlastnického práva. Snahou je vždy poskytnout alespoň základní informace o daném tématu a vytknout informace relevantní speciálně pro pozemkové vlastnictví. Záležitosti, u nichž lze sledovat v reálném životě určité praktické potíže, záležitosti teoreticky sporné nebo jakkoli jinak zajímavé jsou pak rozebírány detailněji.

Výklad je poměrně často doplňován relevantní judikaturou zejména Nejvyššího soudu ČR. Právě autoritativní soudní rozhodnutí pomáhají totiž často překlenovat výkladové potíže a určité legislativní nedostatky. V českém právním řádu sice soudní rozhodnutí nejsou obecně formálně závazná, nicméně jejich faktický přesah z konkrétních kauz do obecné roviny nelze přehlížet. Především rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR jsou svou povahou často jakýmsi kvaziprecedenty, jejichž znalost, alespoň v příslušném oboru, by měla dnes být výbavou každého dobrého právníka.

U jednotlivých partií této práce je také zpravidla zmíněn přístup navrhovaného občanského zákoníku k dané záležitosti. Návrh nového občanskoprávního kodexu byl sice teprve v květnu letošního roku předložen Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR a je možné,

že zákonodárny proces se na něm podepíše dosti zásadním způsobem (bude-li vůbec přijat), nicméně vzhledem k jeho rozsahu a změnám, které by měl přinést, je vhodné se jím zabývat v dostatečném předstihu již dnes.

Výklad uzavírá stručné pojednání o katastru nemovitostí, jakožto veřejné evidenci vlastnických práv k pozemkům. Zde jsou popsány formy zápisu do této evidence a jejich praktické účinky a nedostatky.

Konečně je potřeba upozornit, že až na výjimky není v práci rozebírána tematika pozemkových restitucí a pozemkové privatizace. Jedná se totiž o specifické právní formy vzniku pozemkového vlastnictví, které byly jistě předním tématem pozemkového práva v 90. letech minulého století, dnes již však spíše odeznívají. Jejich existence byla zapříčiněna politickým vývojem, který obzvlášť v oblasti pozemkového vlastnictví napáchal nedozírné škody, a jako takové měly za cíl zrekonstruovat majetkové poměry k půdě na území našeho státu.

Co se týče vědeckých metod, při tvorbě této práce byla užita zejména metoda logická a jazyková, v menším rozsahu též metoda historická.

3. Charakteristika pozemkového vlastnictví

3.1. Vlastnické právo

Vlastnické právo je základním věcným právem. Věcná práva (*iura in rem*) jsou práva, která oprávněnému subjektu poskytují přímé právní panství nad věcí. To znamená, že oprávněný subjekt může své právo vykonávat přímo, bez spolupráce či zprostředkování jiného subjektu. Věcná práva bývají zpravidla charakterizována těmito základními znaky:

- a) jsou právy absolutními – působí tedy vůči všem (*erga omnes*) a odpovídá jim povinnost ostatních subjektů nerušit oprávněný subjekt ve výkonu vlastního práva k věci,
- b) povinnost odpovídající věcným právům spočívá především v nekonání (*non facere*) něčeho, tedy v opomenutí vlastního chování či strpění chování subjektu věcného práva a
- c) předmětem (sekundárním) věcného práva je zásadně hmotná věc.

Vlastnické právo patří mezi nejdůležitější základní lidská práva zabezpečená a chráněná Listinou. Ta ve svém čl. 11 odst. 1 mj. stanoví: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Obdobným způsobem o vlastnickém právu pojednává občanský zákoník v ustanovení § 124, v němž se uvádí, že „všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana“. Shora uvedená ustanovení tedy vyjadřují stav, kdy všichni mají stejnou možnost nabývat vlastnictví (s výjimkou stanovenou v čl. 11 odst. 2 Listiny a § 125 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterých jsou některé věci, tj. majetek nezbytný k zabezpečení potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu, vyhrazeny státu či určeným osobám) a vlastnické právo každého požívá stejnou právní ochranu. Tato rovnost vlastníků, která se v současné době jeví býti samozřejmou, byla Listinou a velkou novelou občanského zákoníku z roku 1991 výslovně vyhlášena tak,

aby byla učiněna pomyslná čára za předchozím právním stavem, který rozeznával různé druhy a formy vlastnictví.¹

V platných právních předpisech se setkáváme s pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“. Obou výrazů se v těchto předpisech užívá jako synonym. Listina, zákon nejvyšší právní síly, v čl. 11 odst. 2 a 3 používá výrazu vlastnictví, zatímco v odst. 4 téhož článku pracuje s pojmem vlastnické právo jako s pojmem obsahově totožným. Občanský zákoník obdobně v názvu první hlavy druhé části užívá výraz vlastnické právo a vzápětí v ustanovení § 123 je použit výraz vlastnictví. Tento stav, v němž se užívá obou výše uvedených výrazů promiscue, by však měl skončit přijetím navrhovaného občanského zákoníku. Ten rozlišuje vlastnické právo v objektivním smyslu, vlastnické právo v subjektivním smyslu a vlastnictví jako předmět vlastnického práva v subjektivním smyslu.²

Jedním ze způsobů, jakým lze vymezit vlastnické právo, je vymezení analytické. V rámci analytického chápání je na vlastnické právo nahlíženo jako na soubor dílčích práv, mezi něž patří právo věc držet (*ius possidendi*), věc užívat (*ius utendi*), požívat, tj. brát z ní plody nebo jiné užitky (*ius fruendi*), a zejména s věcí podle svého uvážení nakládat (*ius disponendi*), jehož nejvýznamnější složkou je oprávnění věc úplatně či bezúplatně zcizit (*ius alienandi*), a převést ji tak na jinou osobu. Obdobným způsobem definuje vlastnické právo i občanský

¹ Viz např. preambule občanského zákoníku z roku 1964: „**Hospodářská soustava socialistické společnosti je založena na socialistickém společenském vlastnictví výrobních prostředků. Míra uspokojování hmotných i kulturních potřeb občanů je ve svém souhrnu závislá na rozvoji socialistického hospodářství a u každého občana především na jeho pracovním podílu na tomto rozvoji. Občanský zákoník vychází z jednoty socialistické ekonomiky a ze souladu zájmů společnosti a občanů. Vymezuje osobní vlastnictví jako odvozené od vlastnictví společenského a chrání je jako jeden z důležitých prostředků uspokojování osobních potřeb občanů.**“ (zvýraznění doplněno)

² K tomu srov. důvodovou zprávu k navrhovanému občanskému zákoníku, konkrétně výklad týkající se § 924 a n.: „*Osnova vymezuje v prvním odstavci § 924 nejprve vlastnické právo objektivně, tj. z toho hlediska, co je jeho předmětem, co ve vlastnictví může být. (...) Termínem „vlastnické právo“ se označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva; tento předmět se označuje „vlastnictví“. Osnova tedy nesměšuje ani nezaměňuje pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“, jak to činí platný občanský zákoník (např. v § 125, 132 nebo v § 133) nýbrž pojmem „vlastnictví“ označuje předmět vlastnického práva, souhrn majetkových kusů, k nimž určitá osoba vlastnické právo má.*“

zákoník, v jehož § 123 se stanoví, že „*vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním*“. Výčet oprávnění uvedený v § 123 občanského zákoníku však není vyčerpávající. Vlastník má dále také právo bránit se neoprávněným zásahům ostatních subjektů do jeho vlastnického práva a právo, pokud to zákon nevyklučuje,³ své věci měnit a zničit (*ius abutendi*), případně je opustit (*ius dereliquendi*). Nutno podotknout, že dvě posledně jmenovaná oprávnění jsou považována za součást oprávnění s věcí nakládat.

S výše uvedeným vymezením vlastnického práva úzce souvisí též další dva pro vlastnictví charakteristické znaky a to sice trvalost a elasticita. Trvalostí rozumíme, že vlastnické právo jednou nabyté nezaniká tím, že vlastník pozbyl, ať dobrovolně či nedobrovolně, některé ze svých vlastnických oprávnění (např. věc vypůjčil, a tak nemůže po dobu trvání výpůjčky vykonávat své právo věc držet, neboť to dočasně náleží vypůjčitelu), ani tehdy, pozbyl-li všech vlastnických oprávnění (v takovémto případě hovoříme o tzv. holém vlastnictví – *nuda proprietas*). Vlastnické právo zaniká jen, když nastane právní důvod zániku vlastnictví. Elasticita vlastnického práva znamená, že odpadne-li některý z důvodů, pro který vlastník nemohl dočasně vykonávat některé své oprávnění (např. dojde k ukončení nájemní smlouvy, na jejímž základě subjekt odlišný od vlastníka věc užíval nebo z ní bral užitky), dojde automaticky, bez potřeby jakéhokoli úkonu, k obnovení vlastníkových oprávnění v původním rozsahu.

³ Viz např. ustanovení § 12 odst. 1 zákona o odpadech, ve kterém se stanoví, že „*každý je povinen nakládat s odpady a zbravovat se jich pouze způsobem stanoveným tímto zákonem a ostatními právními předpisy vydanými na ochranu životního prostředí*“, a dále ustanovení § 16 odst. 1 písm. c) tamtéž, podle něž „*původce odpadů je povinen odpady, které sám nemůže využít nebo odstranit v souladu s tímto zákonem a prováděcími právními předpisy, převést do vlastnictví pouze osobě oprávněné k jejich převzetí*“.

Dále srov. též ustanovení § 19 odst. 3 zákona o pozemních komunikacích, podle něhož, neodstraní-li vlastník v dané lhůtě svůj autovrak, vlastník komunikace, na které se vrak nachází, jej zlikviduje na náklady vlastníka.

Výše byl podán krátký výklad ohledně systematického zařazení vlastnického práva včetně nastínění jeho základních specifik. Tuto úvodní kapitolu by pak bylo vhodné uzavřít jeho stručným pojmovým vymezením, což však není zdaleka tak jednoduché, jak by se mohlo na první pohled zdát. Je to mj. způsobené tím, že klasické pojetí vlastnického práva jako práva neomezeného a absolutního již není za současných společenských podmínek udržitelné. Je pravdou, že vlastnické právo je, alespoň ve vyspělých právních řádech, omezováno v nejmenší možné míře, avšak jen stěží ho můžeme nazvat neomezeným.⁴ Je tedy třeba hledat vymezení přiléhavější, více odpovídající skutečnosti. To může vycházet z rozlišování povahy „moci“, kterou mohou jednotlivé subjekty ovládat určitou věc. Moc kohokoli jiného než vlastníka k určené věci je vždy závislá na současné existenci moci jiné (tj. v první řadě moci vlastníkovy), kdežto moc vlastníkova je právě naopak přímo *per definitionem* nezávislá na existenci moci kohokoli jiného k téže věci v téže době. Právo vlastnické lze proto definovat jako právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat a požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tzn. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.⁵

3.1.1. Pojetí vlastnického práva dle navrhovaného občanského zákoníku

Část občanského zákoníku věnovaná věcným právům, tedy i právu vlastnickému, je jednou z jeho nejkritizovanějších částí vůbec. Za hlavní nedostatky platné právní úpravy věcných práv jsou nejenom autory navrhovaného občanského zákoníku považovány zejména následující:

⁴ K tomu srov. čl. 11 odst. 3 Listiny: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“

⁵ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: *Občanské právo hmotné*, svazek I., 4. vydání, Praha, ASPI, 2005, str. 322

- a) výrazné zjednodušení jednotlivých institutů věcných práv vedoucí k nejistotě při používání právní normy (tak např. zcela nedostatečná úprava držby),
- b) neexistence některých klasických a potřebných právních figur ztěžující mezilidský styk (např. nemožnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného),
- c) prakticky škodlivé odklony od tradičního řešení některých skutkových situací (tak např. § 120 odst. 2 říká, že „stavba není součástí pozemku“, přičemž starý princip, podle něhož stavba je součástí pozemku, je promítnut do právních řádů podstatné většiny evropských zemí),
- d) nedostatečná ochrana osob jednajících v dobré víře (v důvěře) ve stav zápisů v katastru nemovitostí; v důsledku toho katastr nemovitostí neplní jednu ze svých hlavních úloh, totiž roli seznamu, o němž se předpokládá, že je bezvadný a úplný, a na jehož správnost a úplnost se mohou subjekty ve svém právním styku spoléhat a
- e) nesprávná systematika – např. úprava držby je umístěna mezi ustanovení o vlastnickém právu a ustanovení o nabývání vlastnického práva, ačkoli by měla předcházet úpravu vlastnického práva, neboť je svojí povahou institutem obecnějším, než vlastnické právo.⁶

Navrhovaný občanský zákoník má přinést do úpravy věcných práv, potažmo práva vlastnického, velký počet více či méně důležitých změn. Kromě již uvedeného nového vymezení pojmů vlastnické právo a vlastnictví mezi změny nejobecnějšího rázu patří nové pojetí věci v právním smyslu. V současné době jsou za věci v právním smyslu

⁶ Viz <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/zakladni-nedostatky-platne-pravni-upravy.html>

považovány hmotné předměty, které jsou ovladatelné a slouží potřebám lidí. V novém pojetí je věcí v právním smyslu hmotná i nehmotná věc.⁷

Další velkou změnou by měl být návrat k tradiční zásadě superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě). Dnem účinnosti navrhovaného občanského zákoníku by mělo dojít k tomu, že tam, kde je vlastníkem pozemku i stavby na něm umístěné jedna a tatáž osoba, stavba se stane ze zákona součástí pozemku a dále bude vlastník nakládat pouze s pozemkem. Na druhé straně, pokud bude mít pozemek a stavba na něm zřízená vlastníky rozdílné, dojde ze zákona k vytvoření věcného předkupního práva (působí vůči všem – včetně právních nástupců) vlastníka pozemku ke stavbě a vlastníka stavby k pozemku, případně k příslušné části pozemku, bude-li možné pozemek funkčně rozdělit. Ve chvíli, kdy dojde k realizaci předkupního práva, ať už vlastníka pozemku nebo stavby, stavba se „spojí“ s pozemkem, předkupní právo zanikne a nabyvatel bude nadále nakládat již jen s pozemkem.

Nově je upraven též institut držby. Navrhovaná úprava je o poznání podrobnější a příslušná ustanovení jsou vzhledem k obecnějšímu rázu tohoto institutu systematicky zařazena před ustanovení o vlastnickém právu. Navrhovaný občanský zákoník zavádí rozlišení držby na poctivou a nepoctivou a oprávněnou a neoprávněnou. K tomu blíže ve výkladu věnovanému vydržení níže.

Další velmi důležitou změnou, kterou navrhovaný občanský zákoník přináší, je možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka. Současný občanský zákoník až příliš důsledně provádí římskoprávní

⁷ Blíže k novému vymezení věci v důvodové zprávě k navrhovanému občanskému zákoníku, konkrétně ve výkladu k ustanovení § 449 - § 453: „Návrh § 449 staví na dvou základních znacích. Za první, věcí v právním smyslu je to, co je rozdílné od osoby a co slouží potřebě lidí. V tom je vyjádřeno, že věci v právním smyslu jsou objekty pro člověka užitečné. Užitečností se nerozumí jen faktické přinášení užítku jednotlivým předmětem konkrétnímu vlastníkovi, ale objektivní způsobilost přinášet především hospodářský užitek (čímž se nevylučuje užitek estetický či jiný). (...) Za druhé, věcí v právním smyslu je to, čeho se mohou týkat subjektivní majetková práva, především právo vlastnické. Obecně je pro věc v právním smyslu typické, že si ji lze přivlastnit. V tom je vyjádřeno, že určitý předmět je věcí v právním smyslu, je-li ovladatelný.“

zásadu *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet* (nikdo nemůže na druhého převést více práva než sám má) a umožňuje nabytí od nevlastníka⁸ pouze v jediném případě, a to nabytím od nepravého dědice.⁹ Pokud tedy za současné právní úpravy někdo koupí věc od osoby, která není jejím vlastníkem, nestává se strana kupující vlastníkem této věci, ale pouze držitelem (podle podmínek oprávněným či neoprávněným). Podle navrhované úpravy by se kupující, pokud by jednal v dobré víře, že prodávající je vlastníkem věci, stával okamžitě vlastníkem.¹⁰ Tento návrh můžeme hodnotit pozitivně, neboť zvyšuje ochranu dobré víry a obecně právní jistotu v závazkových vztazích. Navíc by touto změnou byl odstraněn rozdíl, který panuje mezi úpravou občanského a obchodního zákoníku. Podle toho je totiž na základě kupní smlouvy možné vlastnictví od nevlastníka nabýt.

S výše uvedenou „novinkou“ velmi úzce souvisí další velká změna, a to zavedení zásady materiální publicity veřejných seznamů.¹¹ Kdo bude podle této zásady v dobré víře spoléhat na správnost a úplnost zápisu ve veřejném seznamu, bude chráněn tak, jako kdyby zapsaný stav odpovídal stavu skutečnému. Princip materiální publicity tak umožní nabytí vlastnického práva k věci, která je předmětem evidence ve veřejném seznamu, od nevlastníka, jenž je v tomto seznamu chybně zapsán jako vlastník. Zavedení uvedeného principu, který bude mít

⁸ V textu navrhovaného občanského zákoníku je používán z právního hlediska přesnější termín „neoprávněný“, protože i nevlastník může na jiného oprávněně převést vlastnické právo (komisionářský obchod) a na druhé straně ani vlastník nemusí být oprávněn vlastnické právo převádět (např. v důsledku prohlášení konkursu). V rámci snahy o přehlednost a srozumitelnost této práce je však ve výkladu používán termín „nevlastník“, který je snadněji uchopitelný i pro osoby bez právnického vzdělání.

⁹ Viz ustanovení § 486 občanského zákoníku: „Kdo v dobré víře nabyl od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyl od oprávněného dědice.“

¹⁰ Je potřeba v tomto ohledu podotknout, že k této části návrhu byla v rámci připomínkového řízení podána zásadní připomínka, která nebyla před předložením navrhovaného občanského zákoníku vládě vypořádána. Není tedy dořešeno, zda má či nemá být právem chráněna osoba, která nabyla v dobré víře vlastnické právo k věci od nevlastníka, (zejména pak v případě cenných papírů).

¹¹ Ustanovení § 898 odst. 1 navrhovaného občanského zákoníku stanoví: „Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.“

zřejmě zdaleka největší význam pro postavení katastru nemovitostí, je třeba hodnotit jednoznačně pozitivně. Evidenci ve veřejných seznamech totiž podléhají zpravidla věci vysoké majetkové hodnoty, typicky nemovitosti, a proto je potřeba právní jistoty a ochrany dobré víry v této oblasti o to vyšší.

Novým kodexem má dojít též ke změně způsobu smluvního nabývání vlastnického práva. Nově by mělo u movitých věcí docházet k převodu vlastnického práva již samotnou účinností smlouvy, na rozdíl od platné právní úpravy, která ke změně vlastnictví vyžaduje předání a převzetí věci. U nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí bude nadále vlastnické právo vznikat až provedením vkladu.

3.2. Pozemek

3.2.1. Pojmy půda, pozemek a parcela a jejich vzájemný vztah

Půdou rozumíme s ohledem na okolnosti buď zemský povrch, nebo hmotný substrát Země. V intencích této práce se za půdu, pokud nebude výslovně stanoveno jinak, považuje zemský povrch. Pozemek není občanským zákoníkem nijak definován,¹² je však obecně uznáváno, že se pozemkem rozumí část zemského povrchu (půdy) oddělená od ostatních částí zemského povrchu určitou hranicí. Vzhledem k absenci definice pozemku není v občanském zákoníku pochopitelně uvedeno ani to, o jakou oddělující hranici se musí jednat. Lze usoudit, že z hlediska občanského práva může být hranice oddělující pozemek libovolná, a to podle účelu, o jaký v daném případě jde. Pro účely nájmu to bude hranice nájemního práva, z hlediska veřejného práva může jít o hranici stavební uzávěry či hranici památkové rezervace. Pro každý účel je pozemek od ostatních částí zemského povrchu oddělen jinou, danému účelu odpovídající specifickou hranicí.

¹² Občanský zákoník pouze v § 119 stanovuje, že věci jsou movité a nemovité a nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Pro účely katastru nemovitostí se pozemkem dle ustanovení § 27 písm. a) katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu, oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky, hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Pozemky se v katastru nemovitostí evidují v podobě parcel. Dle ustanovení § 27 písm. b) katastrálního zákona je parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Pozemek se tedy stává parcelou tím, že je označen parcelním číslem, zaměřen a zobrazen v katastrální mapě.

Vzhledem k tomu, že v katastru nemovitostí se evidují pozemky výhradně ve formě parcel,¹³ práva k těmto pozemkům – parcelám, která jsou v katastru zapisována (tedy především právo vlastnické, zástavní, věcné břemeno aj.), logicky musí být vázána právě na tyto parcely. Právní úkony (kupní smlouvy, zástavní smlouvy apod.), které směřují ke změně zápisu vlastnického nebo jiného věcného práva v katastru nemovitostí, se tak musí týkat konkrétních parcel.¹⁴

Výše uvedené skutečnosti však neznamenají, že pozemek, který není parcelou, není ani věcí v právním smyslu. Občanský zákoník považuje pozemek za věc v právním smyslu,¹⁵ a to, že v katastru se pozemky evidují v podobě parcel, nemůže znamenat, že pozemek, který nevykazuje znaky parcely, není věcí v právním smyslu. Tento závěr ostatně potvrzuje i Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí spis. zn. 22 Cdo 2271/2006 ze dne 27. června 2007, publikovaném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 6/2008.¹⁶

¹³ Viz § 2 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.

¹⁴ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 2 Cdon 1231/96 ze dne 26. února 1999, publikované v Soudních rozhledech č. 6/1999: „...to ovšem nic nemění na skutečnosti, že převádět lze jen pozemky geometricky a polohově určené, zobrazené v katastru nemovitostí a označené katastrálním číslem.“

¹⁵ Viz poznámka pod čarou č. 12.

¹⁶ „V dané věci byl spor patrně vyvolán nedocenením rozdílu mezi pozemkem a parcelou. Podle § 118 odst. 1 ObčZ jsou předmětem občanskoprávních vztahů věci a – pokud jejich povaha připouští – práva nebo jiné majetkové hodnoty. Věci jsou movité a nemovité, přičemž za nemovité se považují pozemky

Pozemek, který není parcelou, sice nemůže být předmětem kupní smlouvy, nic však nebrání tomu, aby byl např. pronajat na základě nájemní smlouvy.¹⁷ Pochopitelně je třeba dodržet obecné náležitosti právních úkonů stanovené občanským zákoníkem. Největší potíže by v tomto případě mohlo činit naplnění požadavku určitosti smlouvy, neboť pozemek zde nelze specifikovat standardně pomocí údajů katastru nemovitostí.

3.2.2. Druhovému členění pozemků a dělení parcel

Třídění pozemků podle způsobu jejich využití nazýváme účelovou kategorizací půdy. Je předním hlediskem při třídění pozemků a její potřeba vyplývá ze zvláštností půdy, především z její polyfunkčnosti, z požadavku na zajištění harmonického uspořádání území a ochrany půdy.¹⁸ Význam účelové kategorizace pramení především z toho, že, na rozdíl od třídění pozemků podle jiných aspektů, je zakotvena právem¹⁹ a má poměrně rozsáhlé praktické důsledky. Katastrální zákon rozeznává 10 druhů pozemků s tím, že charakteristické znaky těchto jednotlivých

*a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 odst. 1, 2 ObčZ). Pozemky se evidují v katastru nemovitostí v podobě parcel, jež mají geometrické a polohové určení a jsou zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelními čísly [§ 1 odst. 1 písm. a), § 3 písm. a), b), § 4 a § 27 písm. a) KatZ]. **Pozemek**, definovaný pro účely tohoto zákona jeho § 27 písm. a) jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, je – v podobě části zemského povrchu – ve smyslu § 119 odst. 2 ObčZ věcí nemovitou, tedy samostatným předmětem občanskoprávních (zde vlastnických) vztahů; nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné. Je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí.“ (zvýraznění doplněno)*

¹⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 30 Cdo 3109/2005 ze dne 28. února 2006, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 4/2007: „Věcí v právním smyslu může být i pozemek, který je pouze částí parcely; takový pozemek může být i předmětem nájemní smlouvy, je-li v této smlouvě vymezen zcela určitě a srozumitelně.“

¹⁸ Blíže v Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, str. 21

¹⁹ Viz ustanovení § 2 odst. 3 katastrálního zákona: „Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen „zemědělské pozemky“), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.“

druhů uvádí příloha katastrální vyhlášky. Ta dále obsahuje seznam způsobů využití konkrétních druhů pozemků (viz příloha č. 1).

Základní třídění parcel spočívá v rozlišení parcel na stavební a pozemkové.²⁰

3.3. Specifika pozemkového vlastnictví

Výše byl podán obecný výklad k pojmům vlastnické právo a pozemek. Vlastnické právo k pozemkům – pozemkové vlastnictví – však oproti obecnému pojetí vlastnického práva vykazuje mnohé rozdíly, které pramení ze zvláštní povahy jeho předmětu – tedy pozemku. Níže proto budou nejprve popsány specifika pozemku, resp. obecně půdy, jako předmětu vlastnického práva a následně z toho plynoucí důsledky pro pozemkové vlastnictví samotné a pro jeho vznik a zánik.

3.3.1. Specifika půdy

Půdu od jiných věcí v právním smyslu odlišují zejména tyto znaky:

- a) má omezenou rozlohu a nelze ji nijak rozmnožovat ani ničím nahradit, je možné pouze měnit způsoby využívání,
- b) je výrobním prostředkem v zemědělské a lesnické činnosti a nacházíme v ní zdroje vody a nerostů,
- c) uskutečňuje se na ní veškerá lidská činnost,
- d) lze ji využívat současně k více účelům; určitý pozemek může být např. obděláván zemědělcem a zároveň využíván jako pozemek honební,
- e) nelze ji opotřebovat, spotřebovat nebo zničit, může však dojít, a často i dochází, ke snížení užitných vlastností půdy jako hmotného substrátu, např. znečištěním,

²⁰ K tomu srov. ustanovení § 27 písm. c) katastrálního zákona, podle kterého „se rozumí stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří“, a písm. d) „pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou“.

- f) má zásadní význam v oblasti životního prostředí a
- g) je nepřenositelná, tzn. lze je využívat pouze v podmínkách území, na němž se nachází.

3.3.2. Specifický obsah pozemkového vlastnictví

Obsah vlastnického práva k pozemkům zahrnuje všechna shora uváděná hlavní vlastnická oprávnění. V důsledku zvláštností půdy ale dochází k jejich diferenciaci.

*„Oprávnění vlastníka pozemek užívat je ve srovnání s jinými věcmi svým obsahem užší a zároveň širší.“*²¹ Užší je v tom, že vylučuje možnost pozemek spotřebovat, neboť půda je trvalá. Na druhou stranu tím, že zahrnuje právo užívat nejen povrch pozemku, ale i prostor nad a pod zemským povrchem a zároveň si přivlastňovat porosty a plody, jakož i hmotný substrát Země, pokud nejde o ložiska vyhrazených nerostů,²² je oprávnění širší. Na oprávnění pozemek užívat má vliv jeho účelové určení. Vlastník může užívat pozemek v mezích stanovených jeho druhem a chce-li způsob využívání změnit, ke změně druhu či způsobu využití pozemku bude zásadně potřebovat souhlas příslušného státního orgánu. Oprávnění vlastníka k užívání je také omezeno právy jiných vlastníků a uživatelů půdy k jeho pozemku. Jedná se např. o omezení plynoucí ze sousedských vztahů nebo z věcných břemen. Vlastník pozemku není obecně povinen pozemek užívat, ale v některých zvláštních případech užívání pozemku, resp. důsledky jeho neužívání s sebou přinášejí i některé povinnosti, které vlastníka nutí k užívání

²¹ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, str. 40

²² Ložiska vyhrazených nerostů jsou dle ustanovení § 5 horního zákona ve vlastnictví České republiky. V souvislosti s tímto ustanovením, kdy jednomu vlastníku náleží povrch pozemku a jinému vrstvy pod povrchem, se v nauce hovoří o tzv. horizontální dělitelnosti půdy.

Navrhovaný občanský zákoník zachovává koncepci, že součástí pozemku je prostor nad i pod jeho povrchem, a nově zavádí dvě kategorie podzemních staveb. Za samostatné nemovitosti považuje podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. podzemní dráhu), ostatní podzemní stavby jsou podle návrhu součástí pozemku. Zatímco stavby na povrchu budou podle obnovené zásady *superficies solo cedit* součástí pozemku, stavby se samostatným účelovým určením nacházející se pod povrchem budou samostatnou věcí v právním smyslu. Povrch tak podle návrhu ustupuje půdě vždy, podzemí jen někdy.

alespoň v určitém minimálním rozsahu. Tak bude např. vlastník lesa povinen činit opatření na ochranu lesa před škodlivými vlivy.²³ „Pro oprávnění užívat pozemek je typické, že v porovnání se stejným oprávněním vlastníka k jiným věcem je více omezováno a omezeno. Důvodem těchto omezení je zajistit efektivní a koordinované využití pozemků (souběžné i postupné) k různým účelům a různými osobami, a to v harmonicky uspořádaném území.“²⁴

Oprávnění vlastníka s pozemkem nakládat nevykazuje zásadní rozdíly od obecného pojetí tohoto práva. Za odchylku lze považovat mj. to, že v případě pozemku nelze vykonat oprávnění věc zničit, neboť pozemek jako takový je nezničitelný, je pouze možné zhoršit jeho užité vlastnosti. Dále se u některých pozemků objevuje omezení s nimi volně nakládat v podobě zákonného předkupního práva.²⁵ O dílčím vlastnickém oprávnění věc opustit bude podrobněji pojednáno dále v této práci.

3.3.3. Specifika vzniku a zániku pozemkového vlastnictví

Ke vzniku vlastnického práva dochází tím, že subjektem vlastnického práva se stává osoba, která jím dříve nebyla. Věc, kterou tento subjekt nabyt, mohla přitom být ve vlastnictví osoby jiné, nebo nikomu nepatřila. Jelikož občanský zákoník neupravuje věci bez pána (*res nullius*), připadá varianta s věcí, jež nikomu nepatřila, v úvahu zásadně jen u věci nově vzniklé. Právní nauka rozlišuje nabývání vlastnického práva na původní (originární) a odvozené (derivativní). Původním nabytím vlastnického práva rozumí situaci, kdy se subjekt stává vlastníkem věci, která buď nebyla doposud předmětem vlastnického práva, nebo sice ve vlastnictví určitého subjektu byla, na nabyvatele ale nepřešla z vůle dosavadního vlastníka (v tomto případě

²³ K tomu srov. ustanovení § 32 lesního zákona.

²⁴ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, str. 41

²⁵ Např. předkupní právo státu na pozemky nacházející se ve zvláště chráněném území dle § 61 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

hovoříme o přechodu vlastnického práva). Je třeba v této souvislosti upozornit, že přechod vlastnického práva nelze ztotožňovat s originárním nabýváním vlastnického práva. Přechod vlastnického práva je svým obsahem pojem užší. O přechodech nemůžeme logicky mluvit např. při nabývání věcí vyrobených, které žádného předchozího vlastníka neměly, a vlastnické právo tak nemělo od koho přecházet. Originárně se vlastnické právo nabývá v souladu s platnou právní úpravou zejména následujícími způsoby:

- a) k věci nově zhotovené,
- b) vydržením (*usucapio*),
- c) zpracováním (*specificatio*),
- d) přírůstkem (*accessio*),
- e) ze zákona (*ex lege*),
- f) rozhodnutím státního orgánu, konkrétně rozhodnutím správního úřadu nebo soudu (*ex actu*),
- g) přisvojením,²⁶
- h) věci ztracené, opuštěné a skryté, jejichž vlastník není znám, nabývá při naplnění podmínek § 135 občanského zákoníku do vlastnictví obec, na jejímž území tyto věci byly nalezeny.

Na druhé straně o odvozené nabytí se jedná, když nabyvatel své vlastnické právo odvozuje od právního předchůdce, který na nabyvatele své vlastnické právo převádí z vlastní vůle. Derivativně se nabývá vlastnické právo prostřednictvím smluv a hovoříme v této souvislosti o převodu vlastnického práva. Zvláštní kategorií nabývání vlastnického práva pro případ smrti (*mortis causa*) je dědění.

Pozemkové vlastnictví může vznikat jak originárně, tak derivativně. Některé způsoby originárního nabývání vlastnického práva jsou však pro pozemkové vlastnictví pojmově vyloučeny. Nebude tedy

²⁶ V rámci výkonu rybářského práva dle § 2 písm. f) zákona č. 99/2004 Sb., o rybářství, si lze přisvojovat ryby.

možné nabývat vlastnického práva k pozemku jeho vyrobením, neboť pozemky vyrábět nelze, dále je vyloučeno též nabývání zpracováním či přírůstkem.²⁷ Shrňeme-li tedy, jaké způsoby nabývání vlastnického práva k pozemkům platná právní úprava připouští, dostaneme tyto základní: na základě smlouvy, děděním, vydržením, rozhodnutím státního orgánu a ze zákona. Zvláštní kategorii tvoří problematika opuštěných pozemků a pozemků bez vlastníka, která se vznikem, resp. zánikem pozemkového vlastnictví úzce souvisí, a proto o ní bude pojednáno v kapitole o jednotlivých právní formách vzniku vlastnického práva.

Zaměříme-li se na formy vzniku pozemkového vlastnictví z hlediska historického a pomineme přitom jako způsoby nabývání pozemků prapůvodní volnou okupaci a vítězství v nejrůznějších bitvách či válkách mající s právem společného asi tolik, co doba, v níž se uplatňovaly, s moderní civilizací, můžeme pozorovat určité společné rysy. Mimo změn v pozemkovém vlastnictví uskutečňovaných prostřednictvím běžných právních forem (smlouva, dědění apod.) docházelo v minulém století, více či méně legitimním způsobem, i k mimořádným změnám ve struktuře pozemkového vlastnictví. Následky těchto zásadních zásahů přitom pociťujeme do jisté míry dodnes. Krátce po vzniku samostatného Československa počala první pozemková reforma následována poválečnou druhou pozemkovou reformou, která ještě přesahovala do doby po únoru 1948. Poúnorové období se pak neslo zejména v duchu zespolečenštění výrobních

²⁷ Navrhovaný občanský zákoník nicméně v rámci pododdílu zaměřeného na přirozené přírůstky v § 980 nabytí vlastnického práva k pozemku, který je přírůstkem, připouští: „*Velká a rozeznatelná část pozemku, kterou vodní tok odplaví k jinému břehu, se stává součástí pobřežního pozemku, pokud původní vlastník k odplavenému pozemku neuplatní své právo po dobu jednoho roku.*“

Dalším novým způsobem nabývání vlastnického práva k pozemkům dle navrhovaného občanského zákoníku, který se ovšem, podobně jako strž, svým významem zjevně nezařadí mezi „klasické“ způsoby nabývání pozemků, je přestavek. Podle ustanovení § 996 odst. 1 zasahuje-li stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby, pokud tento stavěl v dobré víře.

prostředků, tedy i půdy, s cílem koncentrovat je v rukou státu. V souvislosti se změnou společenských poměrů po roce 1989 nastupuje období restituce a privatizace pozemkového vlastnictví. Společnou všem těmto etapám je skutečnost, že v každé z nich stát určitým způsobem, jak již bylo zmíněno více či méně legitimním, zasahoval do struktury pozemkového vlastnictví. Zatímco u pozemkových reforem bylo cílem, zjednodušeně řečeno, přerozdělit pozemky v soukromém vlastnictví, snahou státu v období socialismu bylo soukromé vlastnictví potlačovat a získat pozemky do svého vlastnictví. V rámci restitucí mělo dojít k nápravě křivd spáchaných v minulém období obnovením vlastnického práva osobám, jimž bylo odňato. Konečně účelem privatizace bylo převést pozemky ze státu na jiné osoby. Jak můžeme pozorovat, všechny výše uvedené zásahy státu do pozemkového vlastnictví našly své místo v mimořádných společenských a politických poměrech (vznik samostatného Československa, konec druhé světové války, politický převrat v únoru 1948 a obnovení demokratického zřízení na počátku 90. let minulého století) a jejich cílem bylo uspořádat pozemkové vlastnictví tak, jak se to v dané době zdálo býti žádoucí. Nejednalo se o „běžné“ formy vzniku a zániku vlastnického práva, neboť vyjmenované zásahy byly co do doby svého trvání limitovány dosažením vlastního účelu. To můžeme pozorovat i u restitucí a privatizace – ty jsou již v zásadě skončeny (s výjimkou restituce církevního majetku), poněvadž bylo dosaženo jejich účelu a nadále tak dochází ke změnám v pozemkovém vlastnictví „již jen“ prostřednictvím tradičních právních forem, jakými jsou smluvní převody, dědění, vydržení, vyvlastnění aj., jež se v různých podobách v závislosti na stavu platné právní úpravy vyskytovaly ve všech zmiňovaných obdobích. Co se týče budoucího vývoje, lze očekávat, že zejména u zemědělské půdy bude vzhledem k současným technologickým postupům docházet k soustředování větší rozlohy pozemků u méně vlastníků. Za současného stavu totiž vlastní

velký počet subjektů v mnohých případech zanedbatelné množství půdy a v důsledku toho dochází k oddělování vlastnického práva od užívání půdy. Nakolik budou subjekty na půdě skutečně hospodařící získávat tuto přímo do svého vlastnictví a nikoli pouze do nájmu, bude záležet z velké části též na pevnosti pouta toho kterého majitele k vlastní půdě.

Stejně jako je specifický vznik pozemkového vlastnictví, i jeho zánik má určité zvláštní rysy. Zánik vlastnického práva k pozemkům nemůže být zánikem absolutním, neboť ten je spojen se zánikem předmětu vlastnictví. Jelikož jedním ze specifických znaků pozemků, resp. půdy je nezničitelnost, zánik pozemkového vlastnictví bude výhradně relativní, tzn. že je zánikem vlastnického práva jedné osoby, na nějž navazuje bezprostřední vznik vlastnického práva osoby druhé. Níže popisované formy vzniku vlastnického práva k pozemkům jsou proto pojmově spojeny na druhé straně se zánikem vlastnického práva, o němž nebude zvlášť pojednáváno.

4. Jednotlivé způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům

4.1. Smluvní převody

Smlouva je dvoustranným či vícestranným právním úkonem, k jehož vzniku je potřeba shodného projevu dvou či více smluvních stran ohledně obsahu smlouvy. Je nejtypičtějším právním úkonem v oblasti soukromého práva a základním právním instrumentem pro založení, změnu a zánik právních vztahů, jejichž prostřednictvím subjekty uspokojují své zájmy a potřeby.

Náležitosti smluv

Smlouvy, jakož i jiné právní úkony, musí splňovat určité zákonné náležitosti tak, aby byly platné. Mezi ně řadíme náležitost osoby (musí mít způsobilost k právním úkonům), náležitost vůle, jež musí být především svobodná, vážná a omylu a tísně prostá, náležitost projevu, tj. jeho srozumitelnost, určitost a naplnění formy. Co se týče formy, občanský zákoník obecně vychází ze zásady neformálnosti právních úkonů, avšak výslovně u smluv o převodech nemovitostí, tedy i pozemků, vyžaduje písemnou formu a projevy vůle na jedné listině.²⁸ Posledně náležitostí předmětu je jeho možnost a dovolenost. Nedovolený je právní úkon v rozporu se zákonem (*contra legem*), zákon obcházející (*in fraudem legis*) nebo v rozporu s dobrými mravy (*contra bonos mores*).

V souvislosti s absencí nebo vadností některých výše uvedených náležitostí právních úkonů teorie hovoří o nicotných právních úkonech (*non negotia*), resp. právních úkonech neplatných (*negotia nulla*). Přestože soukromoprávní předpisy pojmy nicotného právního úkonu a neplatného právního úkonu nedefinují a mezi nicotností a neplatností

²⁸ Viz ustanovení § 46 odst. 1 a 2 občanského zákoníku.

právních úkonů nerozlišují, v důsledku čehož s nedostatky (vadami) v náležitostech právních úkonů spojují toliko neplatnost právních úkonů, bude vhodné si rozdíl mezi nimi osvětlit.

Právní teorie považuje za právní úkon nicotný takový úkon, který pouze budí zdání, že je právním úkonem, avšak ve skutečnosti vůbec právním úkonem není (neexistuje z toho důvodu, že nemá takové náležitosti, které patří k pojmovým znakům právního úkonu). Naproti tomu neplatnost právního úkonu je založena na vadnosti některé ze zákonem stanovených náležitostí právního úkonu a má za následek, že právní úkon sice existuje, ale v právních vztazích nenastávají jeho právní účinky. Jako příklad nicotných právních úkonů lze uvést „smlouvy“, které neobsahují ani podstatné složky (*essentialia negotii*) příslušného typu smluv.

Primární a sekundární předmět smlouvy

Častou chybou laiků, ale neřídka také právníků, při přípravě smluv je koncentrace pouze na sekundární předmět smlouvy a úplné vypuštění předmětu primárního. Primární předmět smlouvy (resp. obecněji právního vztahu) je lidské chování (plnění), které je smlouvou upravováno, tj. *dare, facere, omittere, pati*, jinými slovy práva a povinnosti ze smlouvy. Toto chování samo může mít svůj předmět, který pak tvoří tzv. sekundární předmět smlouvy – jde o věci, včetně věcí hromadných, a pokud to jejich povaha připouští, též o práva (např. pohledávky u smlouvy o postoupení pohledávek), závazky (např. dluh u dohody o převzetí dluhu), jiné majetkové hodnoty, jakož i byty nebo nebytové prostory. V některých případech ovšem sekundární předmět smlouvy nemusí existovat, příkladem může být pracovní smlouva či smlouva o obstarání nějaké činnosti.

Je-li ve smlouvě uveden pouze sekundární předmět („předmětem této smlouvy je pozemek XY“) a chybí příslušné projevy vůle (např.

u smlouvy kupní „prodává – kupuje“), jedná se o smlouvu neplatnou, resp. nicotnou pro naprostou absenci projevu vůle.

Dvoufázovost převodu vlastnického práva, titulus a modus

Převod vlastnického práva se zásadně skládá ze dvou fází. Rozlišujeme právní důvod (*iustus titulus*) a právní způsob nabytí vlastnictví (*modus adquierendi dominii*). Smlouva o převodu vlastnického práva, ať už úplatná nebo neúplatná, je smlouvou konsenzuální, tzn. že smlouva samotná je pouze právním důvodem převodu vlastnického práva, sama ale převod nepůsobí. Smlouva pouze zavazuje převodce k tomu, aby dalším úkonem převedl vlastnictví na nabyvatele. V ustanovení § 133 odst. 2 občanského zákoníku se stanoví, že „převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí“. V případě pozemkového vlastnictví je tedy titulem příslušná smlouva o převodu vlastnického práva a modem vklad (intabulace) vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Na této obecně přijímané teorii o titulu a modu lze ovšem v případě převodu vlastnického práva k nemovitostem, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, vysledovat určité odlišnosti. Vezmeme-li totiž v úvahu, jakým způsobem dochází ke smluvním převodům nemovitostí, nelze zcela setrvat u pojetí smlouvy o převodu jako závazku převodce dalším úkonem na nabyvatele převést vlastnické právo k předmětné nemovitosti. Zatímco u smlouvy o převodu vlastnického práva k movité věci je třeba konání převodce v podobě odevzdacího jednání, u smlouvy o převodu nemovitosti evidované v katastru nemovitostí tomu tak není. Jediné, co převodce totiž opravdu musí udělat, je uzavřít smlouvu, jež je způsobilým podkladem pro vklad vlastnického práva. Poté, pokud je alespoň jedno vyhotovení smlouvy v dispozici nabyvatele (což je více než pravděpodobné) už převodce

nemusí činit vůbec nic. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí totiž může podat nabyvatel sám a nepotřebuje součinnost převodce.²⁹ Proto smlouvu o převodu nemovitosti nelze chápat jen jako závazek převodce dalším úkonem na nabyvatele převést vlastnické právo, ale svým způsobem i jako splnění tohoto závazku, protože vlastník věci už nemůže objektivně učinit jiné jednání, kterým by mohl převod vlastnického práva na nabyvatele dále ovlivnit. To ovšem nic nemění na tom, že nabývání vlastnického práva k nemovitostem se skládá ze dvou fází, a to z uzavření smlouvy a poté vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

4.1.1. Kupní smlouva

Kupní smlouva je dvoustranným či vícestranným úplatným právním úkonem. V současném hospodářském systému je nejdůležitějším smluvním typem. Občanský zákoník ji v ustanovení § 588 vymezuje povinností prodávajícího odevzdat předmět koupě kupujícímu a povinnostmi kupujícího předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. Inherentním znakem kupní smlouvy, který není v občanském zákoníku výslovně uveden, je též a především povinnost prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo.³⁰

Podstatnými náležitostmi, kromě náležitostí obecných, obsahu kupní smlouvy (*essentialia negotii*) jsou předmět koupě (sekundární předmět smlouvy) a kupní cena. Předmětem koupě rozumíme věc, kterou má prodávající odevzdat kupujícímu.

Předmět koupě

Předmětem koupě je proto v případě převodu pozemkového vlastnictví pozemek, resp. parcela. Ta musí být dostatečně určité

²⁹ Viz ustanovení § 4 odst. 2 zápisového zákona: „Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení **nebo některého z nich** katastrálnímu úřadu.“ (zvýraznění doplněno)

³⁰ Obchodní zákoník i navrhovaný občanský zákoník v ustanoveních věnovaných kupní smlouvě závazek převést na kupujícího vlastnické právo, resp. mu umožnit ho nabýt, obsahují.

vymezena, jinak by smlouva byla pro neurčitost neplatná.³¹ Návod, jak jednoznačně individualizovat pozemek, který je předmětem koupě, podává ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona: *„V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu.“* Ustálená rozhodovací praxe přitom stanovuje, že pozemek musí být specifikován právě a jedině těmito údaji. Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí spis. zn. 3 Cz 45/90 ze dne 29. června 1990, publikovaném pod č. 53/1991 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, k tomu uvádí: *„Z hlediska určitosti (jako předpokladu platnosti právního úkonu) proto musí být pozemek náležitě individualizován. Všechny nemovitosti musí být uvedeny v listině podle obcí, katastrálních území a parcelních čísel uvedených v evidenci nemovitostí.“* Tento závěr přijímá a dále rozšiřuje Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí spis. zn. 2 Cdon 1900/96 ze dne 28. ledna 1998, publikovaném v Soudních rozhledech č. 7/1998, když určuje: *„Lze tedy dovodit, že smlouva o převodu pozemků, v níž není uvedeno parcelní číslo pozemků, které mají být převedeny, je neurčitá a proto neplatná (§ 37 ObčZ), a to i v případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným způsobem. V tomto případě totiž převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně („erga omnes“), nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace pozemku provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které pozemky jsou předmětem právního úkonu. Toho lze dosáhnout jen uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž pozemky leží.“*

³¹ K tomu srov. ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku: *„Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě, a srozumitelně; jinak je neplatný.“*

Při specifikaci pozemků ve smlouvě činí poměrně často potíže nedůsledné vymezení katastrálního území a nedostatečná specifikace parcely v katastrálním území s pozemky vedenými ve dvou číselných řadách. Názvy katastrálních území je třeba důsledně specifikovat především uvedením celého názvu. Na území České republiky se totiž vyskytují i několikrát obce se stejným názvem (viz příloha č. 2), a proto se k názvům těchto katastrálních území přidává bližší geografické určení polohy těchto území (viz příloha č. 3). Jako příklad může svědčit obec Němčice, která se vyskytuje mnohokrát na území celé republiky, ale dokonce také dvakrát ve stejném okrese (viz příloha č. 4 a č. 5). Kdybychom v daném případě ve smlouvě uvedli jako katastrální území pouze Němčice, nebyl by pozemek dostatečně určitě vymezen a smlouva by byla pro neurčitost neplatná.

Jak bylo uvedeno výše, dalším problémem může být nedostatečná specifikace parcely v katastrálním území s pozemky vedenými ve dvou číselných řadách. V těchto územích mají totiž samostatnou číselnou řadu stavební parcely a druhou číselnou řadu parcely pozemkové. Můžou tak zde existovat, a často také existují, pozemky, které mají stejné parcelní číslo, ale jsou na zcela jiném místě a mají každý jiného majitele (viz příloha č. 6 a č. 7). Je proto nutné při převodu pozemků nacházejících se v těchto územích ve smlouvě uvádět, zda se jedná o parcelu pozemkovou, nebo stavební.

Kupní cena

Druhou podstatnou náležitostí obsahu kupní smlouvy je kupní cena. Ve smlouvě musí být kupní cena buď přímo uvedena peněžní částkou, nebo musí být alespoň uveden způsob, kterým ji lze s dostatečnou určitostí stanovit, a to i dodatečně po uzavření smlouvy.³²

³² Nejvyšší soud ČR v dosud nepublikovaném rozhodnutí spis. zn. 30 Cdo 2446/2007 ze dne 12. srpna 2008 uvádí, že je možné aby kupní cena byla ve smlouvě stanovena jiným způsobem než uvedením peněžní částky, ovšem musí se tak stát způsobem, kterým bude možno kupní cenu zcela nepochybně

Účinky odstoupení od kupní smlouvy na nemovitost

Téma, které v posledních letech budilo značnou pozornost zejména v právnických kruzích, je otázka účinků odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti. Celá problematika se točí okolo výkladu ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku stanovujícího: *„Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.“*

Dojde-li k odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti a předmět převodu je stále ve vlastnictví nabyvatele, judikaturou je obecně přijímán názor, že vlastníkem je ten, komu svědčí právní titul. Byla-li tedy smlouva o převodu zrušena tím, že od ní jedna ze stran odstoupila, zaniká titul – smlouva, která svědčila nabyvateli a obnovuje se vlastnické právo převodce. To, komu svědčí modus, tedy zápis v katastru nemovitostí, není v tuto chvíli rozhodující. Tento názor byl vyjádřen např. ve stanovisku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. Cpjn 38/98 ze dne 28. června 2000, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 7/2000: *„Odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem.“* Tento názor

určit, a to již v době uzavření smlouvy, neboť smlouva nemůže být platně uzavřena bez dosažení shody o jejích podstatných náležitostech. S tímto závěrem se nelze zcela ztotožnit. V případě, že by kupní cenu bylo možné v kupní smlouvě určit jen způsobem, který umožňuje cenu zcela nepochybně určit již v době uzavření smlouvy, tento postup (s výjimkou případu, kdy účastníci nechtějí, aby se částka ve smlouvě objevila) ztrácí svůj smysl, neboť nic nebrání účastníkům, aby ji do smlouvy uvedli rovnou jako konkrétní částku.

sice není naukou zcela přijímán,³³ avšak nevyvolává sám o sobě přílišné praktické potíže.

Problém vzniká především při určení, zda odstoupení od smlouvy má vliv na vlastnické právo třetí osoby, která nabyla předmět koupě od osoby, vůči níž došlo k odstoupení od smlouvy. Podle jednoho názoru nemůže mít odstoupení od smlouvy mezi právními předchůdci vliv na její řádně nabyté právo. Takto se vyjádřil i Ústavní soud ČR, když ve svém nálezu spis. zn. II. ÚS 77/2000 ze dne 23. ledna 2001, publikovaném ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu č. 21/2001, uvedl: *„Z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvci, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvci, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které v dobré víře a v souladu s § 39 o. z. nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem takové smlouvy. Proto se strana takového vztahu nemůže úspěšně dovolávat čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť ten chrání práva věcná, působící proti všem.“* Tento názor vychází z relativnosti vztahů založených smlouvami a klade důraz na ochranu třetí osoby jako nabyvatele v dobré víře a obecně na zachování právní jistoty.

S uvedeným názorem se však neztotožnil Nejvyšší soud ČR a ve svém stanovisku spis. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19. dubna 2006, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 5/2006, uvádí: *„Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.“*

³³ Srov. Mikeš, J., Švestka, J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby, Právní rozhledy č. 9/2007, str. 317 - 320: *„...je sice sama smlouva nezbytným předpokladem změny nositele vlastnického práva k převáděné nemovitosti, nikoli však onou rozhodnou právně významnou skutečností pro nabytí vlastnického práva. Tou se stává teprve provedením vkladu vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí. Neměla-li smlouva žádné věcněprávní účinky, nelze jí v podobě negativního dopadu odstoupení od smlouvy takové účinky zpětně ani přisuzovat.“*

Tímto stanoviskem potvrdil to, co již ostatně jednou vyjádřil ve stanovisku Cpjn 38/98. Na rozdíl od výkladu Ústavního soudu ČR Nejvyšší soud klade důraz na ochranu původního vlastníka, neboť jeho vlastnické právo stojí na počátku řetězce jednotlivých převodů a bylo by nepřípustné mu ho upírat.

Tento neutěšený stav, kdy dva nejvýznamnější „hráči“ na poli soudním nahlíželi na záležitost ne zrovna marginálního významu takto rozdílným způsobem, vyřešil Ústavní soud ČR, který ve svém nálezu spis. zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16 října 2007, publikovaném v Soudních rozhledech č. 1/2008, setrval na svých předchozích rozhodnutích, která akcentovala potřebu ochrany dobré víry a právní jistoty. Tento závěr posléze přijal, dle některých názorů zřejmě však ne zcela bezvýjimečně,³⁴ také velký senát Nejvyššího soudu ČR v rozhodnutí spis. zn. 31 Cdo 3177/2005 ze dne 30. ledna 2008, publikovaném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 7/2008.

Uvedený názorový vývoj byl dosti dlouhý a složitý, ale lze uzavřít, že dospěl do toho správného cíle. Pokud bychom totiž měli autoritativní judikaturu v tom duchu, že odstoupením od smlouvy se převodce stává opět vlastníkem převáděné nemovitosti, nehledě na to, kdo ji v tu dobu vlastní, mělo by to dozajista dosti neblahý vliv na právní jistotu na trhu nemovitostí. Vezmeme-li navíc v úvahu dnešní ceny pozemků a staveb, měla by právě tato oblast vykazovat co nejmenší právní rizika. I kdyby kupující vynaložil veškerou obezřetnost při ověřování předchozích nabývacích titulů, téměř nikdy by si nemohl být jistý tím, že ho o vlastnictví někdo následně nepřipraví. S trochou nadsázky bychom koupí v takových podmínkách mohli považovat

³⁴ K tomu srov. Spáčil, J.: Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: opět polojasno?, Právní rozhledy č. 9/2008, str. 329 – 331: „Na první pohled je zjevné, že velký senát se snaží, aby zachoval co nejvíce z právního názoru vysloveného ve stanovisku R 40/2006 (stanovisko Cpjn 201/2005 – pozn. autora), aniž by se výslovně odchýlil od nálezu Ústavního soudu. Vychází přitom z doslovného výkladu jedné části právní věty, zbývající část této věty, obsah nálezu a jeho zjevný smysl však nebere v potaz.“

za koupi naděje (*emptio spei*). Na závěr je vhodné uvést, že navrhovaný občanský zákoník také chrání práva třetích osob, na rušeném převodu nezúčastněných, když v § 1808 odst. 1 stanoví: *“Odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.”*

Problematika devizových cizozemců a nákupu nemovitostí

Novela č. 354/2004 Sb., která změnila § 17 devizového zákona, měla promítnout do českého právního řádu podmínky přechodných období vyjednaných pro Českou republiku v oblasti volného pohybu kapitálu, zakotvené ve Smlouvě o přistoupení České republiky k ES a v příloze č. V kapitoly 2 Aktu o podmínkách přistoupení. Ustanovení § 17 devizového zákona tak mělo zakotvit dočasné omezení nabývání některých tuzemských nemovitostí ze strany zahraničních osob, a to konkrétně u zemědělských pozemků (zemědělský půdní fond nebo pozemky určené k plnění funkcí lesa) na dobu 7 let od vstupu, a u dalších nemovitostí, tzv. objektů vedlejšího bydlení, na dobu 5 let od vstupu. Tento záměr se ale bohužel nevydařil. Již samotné zakotvení vyjednaných dočasných omezení do našeho právního řádu bylo značně problematické³⁵ a navíc nebylo dosaženo ani cíleného záměru, tedy omezení skupování českých nemovitostí zahraničními osobami.

Nebylo by účelné na tomto místě rozebírat, jak byla jednotlivá omezení koncipována, stačí si pouze pro zjednodušení říci, že fakticky byly určité zahraniční subjekty omezovány (nebo přesněji – byla snaha

³⁵ Viz Bakeš, M. a kol.: Finanční právo, 4. vydání, Praha, C. H. Beck, 2006, str. 537: *„Formulace tohoto zákonného ustanovení (§ 17 devizového zákona – pozn. autora) není příliš zdařilá. Záměrem zákonodárce bylo nepochybně omezit nabývání zemědělských pozemků těmi tuzemci, kteří jsou státními příslušníky členského státu EU, kteří mají v ČR trvalý pobyt po dobu kratší tří let. Nicméně je zapotřebí konstatovat, že v daném ustanovení zákonodárce alogicky směšuje pojmy tuzemec a cizozemec a je sporné, zda je možné takového pojmové nedostatky (v § 17 odst. 1 písm. c) je stanovena nesplnitelná podmínka, aby cizozemec, tj. osoba bez trvalého pobytu, měl 3 roky trvalého pobytu – pozn. autora) překlenuout pouhou interpretací devizového zákona.“* Momentálně, tedy po téměř pěti letech (!) od účinnosti novely, která předmětné ustanovení do devizového zákona přinesla, je v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR projednávána novela devizového zákona (sněmovní tisk č. 156/0), která by měla uvedené nedostatky odstranit.

je omezovat) v pořizování zemědělských pozemků, lesů a ostatních pozemků a staveb nacházejících se na území našeho státu. Tato omezení byla však bez větších potíží překonávána prostřednictvím zakládání obchodních společností (tzv. *single purpose vehicles*), a to především společností s ručením omezeným. Ty mohou být založeny velmi rychle a levně (základní kapitál ve výši 200.000,- Kč musí být složen před vznikem společnosti, obratem po zápisu společnosti do obchodního rejstříku jej lze ale vybrat), jediným společníkem může být v souladu s § 24 odst. 1 obchodního zákoníku zahraniční osoba a hlavně mají tyto společnosti ve smyslu devizového zákona status tuzemce, a mohou proto bez omezení nabývat nemovitosti.

Příslušná ustanovení devizového zákona nejen že nebyla s to převést vyjednaná dočasná omezení do praxe, ale ve svém důsledku způsobila i určité negativní následky, např. v podobě obchodního rejstříku „zapeleveleného“ nefunkčními obchodními společnostmi či zbytečné zátěži pro státní orgány. Velká část zahraničních osob, které si zde kupují nemovitosti, tak totiž činí ze spekulativních důvodů a po určité době dochází k prodejm nemovitostí jiným subjektům. Tyto subjekty, pokud nejsou v nabývání nemovitostí stejně omezeny, kupují od společností jimi vlastněné nemovitosti a ze společností se stávají prázdné schránky, které nemají žádný majetek a nevykonávají žádnou obchodní činnost. Jelikož likvidace společnosti s ručením omezeným je značně komplikovanější, a tak i dražší než její založení, zahraniční majitelé si společnosti ponechávají a poměrně často jim nevěnují ani minimální pozornost.

Zákonodárci tak spíš měli trh s nemovitostmi uvolnit rovnou od přistoupení k ES (cestou přísnější regulace se vzhledem ke komunitárnímu právu vydat zřejmě nešlo) a umožnit zahraničním subjektům nakupovat nemovitosti přímo. Majetková struktura by byla průhlednější a nedocházelo by ani k uvedeným negativním důsledkům

omezujících opatření. Útěchou může být to, že dočasná výjimka umožňující omezení nabytí tzv. objektů vedlejšího bydlení uplynula v letošním roce³⁶ a cizozemci již nejsou nuceni postupovat způsobem, který by jistě mohl být považován za obcházení zákona (jednání *in fraudem legis*), a nebudou již v takové míře zatěžovat rejstříkové soudy a ostatní orgány (např. finanční úřady při daňové správě).

4.1.2. Darovací smlouva

Darovací smlouva je dvoustranným či vícestranným bezúplatným právním úkonem. Právě bezúplatnost odlišuje darovací smlouvu od smlouvy kupní nebo směnné. Dalším jejím pojmovým znakem je i dobrovolnost. Darováním tak není plnění zákonné povinnosti. Dárce touto smlouvou něco bezplatně přenechává nebo se zavazuje bezplatně přenechat a obdarovaný s tím projevuje souhlas, přičemž neplatná je smlouva, podle níž má být plněno až po smrti dárce (*donatio mortis causa*). Je-li darovací smlouvou převáděna nemovitost, musí mít v souladu s ustanovením § 628 odst. 2 a § 46 odst. 1 a 2 občanského zákoníku smlouva písemnou formu a projevy účastníků musí být na jedné listině. Darovací smlouva může mít povahu jak smlouvy reálné, tak smlouvy konsenzuální. Reálnou smlouvou bude při darování movité věci, dojde-li přímo při darování k odevzdání a převzetí věci, naopak v případě darování pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí má povahu smlouvy konsenzuální, neboť k převodu vlastnického práva k předmětu darování nedochází samotným uzavřením smlouvy, ale v souladu s výše uvedeným § 133 odst. 2 občanského zákoníku až vkladem do katastru nemovitostí.

³⁶ Dne 1. května 2009 měla nabýt účinnosti novela devizového zákona, která rušila jeho ustanovení § 17 odst. 2. Jen z těžko pochopitelných důvodů však nebyla v zákonodárném procesu přijata. To však nic nemění na tom, že omezení pro pořizování nezemědělských nemovitostí již neplatí, neboť ke dni 1. května 2009 došlo v této oblasti automaticky k nadřazení evropského práva naší národní úpravě. Současný stav, v němž platná národní úprava není v souladu s evropským právem, však jistě není žádoucí.

Základními povinnostmi z uzavřené smlouvy darovací je povinnost dárce předat dar obdarovanému a převést na něj vlastnické právo a obdarovaného povinnost dar převzít. Dárce je také ještě při nabídce daru povinen upozornit na vady, o nichž ví. Má-li dar vady, na které dárce neupozornil, může obdarovaný věc vrátit. Jelikož darovací smlouvu upravují v občanském zákoníku pouhá tři (!) ustanovení obecné povahy, poskytuje se tím až nevhodně rozsáhlý prostor pro interpretaci dané problematiky, což celkem pochopitelně vede k tomu, že v dané oblasti nepanuje přílišná jistota ohledně výkladu jednotlivých ustanovení.

Otázka vrácení daru

Největší výkladové potíže pak způsobuje ustanovení § 630 občanského zákoníku³⁷ upravující oprávnění dárce domáhat se vrácení daru při nevhodném chování obdarovaného. Zvláštní význam má výklad tohoto ustanovení pro situace, kdy došlo na základě darovací smlouvy k převodu nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, tedy pozemku nebo stavby spojené se zemí pevným základem.

Prvním problémem ustanovení § 630 občanského zákoníku je výklad pojmu „členové rodiny“. Zatímco v odborné literatuře³⁸ se setkáváme s názorem, že ustanovení § 630 je svou povahou výjimečné a je třeba ho vykládat restriktivně, a za členy rodiny lze proto považovat pouze manžela, děti a rodiče, judikatura sice také vychází z toho, že okruh členů rodiny ve smyslu § 630 je užší než vymezení osob blízkých podle § 116 občanského zákoníku,³⁹ nicméně za členy rodiny

³⁷ Ustanovení § 630 občanského zákoníku: „Dárce se může domáhat vrácení daru, jestliže se obdarovaný chová k němu nebo členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy.“

³⁸ Viz např. Mikeš, J., Švestka, J.: Nad základními otázkami vrácení daru dárce, Právní rozhledy č. 4/2002, str. 155 – 159

³⁹ V ustanovení § 116 občanského zákoníku se uvádí: „Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.“

považuje i jiné osoby. Tak se setkáváme s názorem, že mezi členy rodiny podle § 630 lze počítat i příbuzné v řadě přímé a sourozence.⁴⁰ Vezmeme-li v úvahu, jak blízký vztah může být např. mezi sourozenci, bylo by nevhodné, aby se dárci, k jehož sourozenci se obdarovaný chová zavrženíhodným způsobem, nedostávala možnost domáhat se vrácení daru. Proto je širší pojetí s příbuznými v řadě přímé a sourozenci vhodnější.

V celku shoda panuje o tom, co se rozumí chováním hrubě porušujícím dobré mravy. Za hrubé porušení dobrých mravů obdarovaného vůči dárci anebo členům jeho rodiny se považuje buď porušení dobrých mravů značné intenzity a váhy, anebo porušování dobrých mravů opakované, které v důsledku svého trvání i charakteru lze kvalifikovat jako hrubé porušení dobrých mravů. Kdy půjde o hrubé porušení dobrých mravů a kdy nikoli, bude přitom otázkou posouzení konkrétního jednotlivého případu a jeho zvláštností. Pro toto posouzení však nemůže být rozhodující subjektivní hledisko dárce, ale hledisko objektivní.⁴¹ K hrubému porušení dobrých mravů dochází např. tím, že dárci či členové jeho rodiny jsou vystaveni přímému fyzickému násilí či hrubým urážkám anebo psychickému nátlaku ze strany obdarovaného spočívajícího ve vyhrožování, vydírání či ponižování.

⁴⁰ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 33 Odo 134/2003 ze dne 29. dubna 2003, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 25/2004: „*Nejvyšší soud proto dospěl k závěru, že vztah příbuzných v řadě přímé je nutno zahrnovat do pojmu rodina ve smyslu § 630 ObčZ. Nelze však přisvědčit názoru dovolatelky, že vymezení obsahu pojmu „člen rodiny“ podle § 630 ObčZ a pojmu „osoba blízká“ podle § 116 ObčZ je totožný. Zásadně je třeba vycházet z toho, že vymezení v § 630 ObčZ je užší. (...) Rozsudek odvolacího soudu tedy v části, v níž vnučku dovolatelky z okruhu osob náležejících do rodiny ve smyslu § 630 ObčZ, vyloučil, není správný.*“

Dále také rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Cdo 228/2000 ze dne 23. ledna 2001, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 1/2001: „*Podle ustálené judikatury, která našla svůj výraz i v komentáři k ustanovení § 630 se za členy rodiny dárce považují kromě rodičů a dětí i další příbuzní v řadě přímé a sourozenci.*“

⁴¹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Cdo 1708/2000 ze dne 27. února 2001, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 3/2001: „*Předpokladem úspěšného uplatnění práva dárce na vrácení daru není jakékoliv nevhodné chování obdarovaného nebo pouhý nevděk, ale takové chování, které s ohledem na všechny okolnosti konkrétního případu lze kvalifikovat jako hrubé porušení dobrých mravů, a to buď porušení značné intenzity, nebo porušování soustavné. Stupeň závažnosti je přitom hodnocen podle objektivních kritérií.*“

Máme již s pomocí právní nauky a judikatury vyloženo, kdo je považován ve smyslu § 630 občanského zákoníku za člena rodiny a co se rozumí chováním hrubě porušujícím dobré mravy a dostáváme se k samému jádru věci – jakým způsobem se má dárce domáhat vrácení daru. Není sporu o tom, že dárce uplatňuje své právo jednostranným právním úkonem, kterým po obdarovaném požaduje vrácení daru. Otázkou je především to, jaké bude mít tento úkon účinky. V odborné literatuře⁴² se můžeme setkat s názorem, že občanský zákoník zakládá v § 630 zvláštní skutkovou podstatu, v níž je zcela výjimečně bývalému dárce a tudíž bývalému vlastníku daru, založeno zvláštní právo domáhat se vrácení daru, jestliže ze strany obdarovaného dojde po darování vůči dárce nebo vůči členům jeho rodiny k chování hrubě porušujícím dobré mravy. Uskutečněným projevem vůle dárce o vrácení daru se neobnovují původní právní vztahy, tedy vlastnické právo dárce. Nevrátí-li obdarovaný dar dobrovolně, má se žalovaný podle tohoto výkladu svého práva domáhat před soudem zvláštním druhem žaloby, která není žalobou na plnění ani na určení. Vyhoví-li soud dárce, stává se právní mocí rozhodnutí s účinky *ex nunc* nově (originárně) vlastníkem věci (jedná se o konstitutivní rozhodnutí). U nemovitých věcí se na základě tohoto pravomocného rozhodnutí soudu zapíše vlastnické právo dárce do katastru nemovitostí, a to formou záznamu. Nutno podotknout, že tento výklad je oproti výkladu podávanému opakovaně v soudních rozhodnutích spíše v menšině, nicméně vzhledem k tomu, jakými kapacitami jsou jeho autoři v oblasti občanského práva, jej nelze přehlížet.

Na druhé straně v rámci poměrně ustálené soudní praxe je zaujímáno stanovisko, že využije-li dárce svého práva na vrácení daru podle § 630, zaniká darovací vztah okamžikem, kdy projev vůle dárce

⁴² Např. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné, svazek II., 4. vydání, Praha, ASPI, 2005, str. 204 a n.

došel obdarovanému. Tímto okamžikem se obnovují původní právní vztahy včetně obnovy vlastnictví dárce k daru bez ohledu na to, zda dar byla movitá či nemovitá věc, a to s účinky *ex nunc*. Obdarovaný se tak stává zrušením darovací smlouvy neoprávněným držitelem a je povinen dar dárci vydat jako bezdůvodné obohacení. Soudní praxe tak s jednostranným projevem vůle dárce vůči obdarovanému spojuje věcněprávní účinky (obdobně vykládá i účinky odstoupení od smlouvy – viz výklad výše) v podobě pozbytí vlastnictví obdarovaného na straně jedné a nabytí vlastnictví dárce na straně druhé. Dárce má dle tohoto výkladu posléze možnost podat žalobu na určení, že je vlastníkem daru.

Jakkoli se oba právě uvedené výklady zdají býti naprosto rozdílnými, v reálném životě by se tak odlišně neprojevíly. Dojde-li totiž k uplatnění nároku dárce na vrácení daru, obdarovaný mu jej buď dobrovolně vrátí a nebude tedy nutné žádného autoritativního zásahu, nebo bude nucen dárce své právo uplatnit u soudu a příslušné rozhodnutí, ať už bude mít konstitutivní či deklaratorní povahu, bude podkladem pro obnovení zápisu vlastnického práva dárce v katastru nemovitostí.

Je velmi složité v tomto případě hodnotit jednotlivé výklady či se případně pokoušet přinést některé nové postřehy. Při tak úsporné úpravě, jaká je věnována darovací smlouvě v občanském zákoníku totiž každý výklad stojí lidově řečeno „na vodě“. Avšak vzhledem k tomu, že v této oblasti máme poměrně stabilní soudní praxi, která není v zásadním rozporu s platnou právní úpravou (což s ohledem na její stručnost a obecnost není až takový problém), bude lepší setrvat u výkladu podávaného soudy – alespoň do přijetí podrobnější úpravy.

Darování podle navrhovaného občanského zákoníku

Navrhovaný občanský zákoník takovou úpravu přináší. Úprava týkající se darování se nachází v ustanoveních § 1855 – § 1878. I nadále

je pro darování pozemků, jakož i jiných věcí zapsaných do veřejných seznamů, vyžadována písemná forma. Mezi nové prvky se řadí stanovení možnosti dárce odvolat dar pro nouzi nebo nevděk. Obecně je určeno, že obdarovaný je při odvolání daru povinen vrátit dar nebo jeho plnou hodnotu a nemá-li ho, obohacení, které mu ještě zbývá. Při odvolání daru pro nouzi (tj. když dárce nemá na vlastní výživu nebo na výživu osoby, k jejíž výživě je povinen) je však obdarovaný částečně chráněn a nemusí vracet obohacení celé, ale jen v rozsahu potřebném pro výživu dárce. Naopak, dojde-li k odvolání daru pro nevděk vůči dárci (jen v ojedinělých případech i vůči osobě dárci blízké), může dárce od darovací smlouvy odstoupit a požadovat vydání celého daru, a není-li to možné, zaplacení jeho obvyklé ceny.

Rušení darovacích smluv uzavřených v tísní

V souvislosti s výkladem o darovací smlouvě se krátce pozastavíme u zákona o půdě. Tento zákon byl přijat na začátku 90. let 20. století s cílem zmírnit následky některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v období let 1948 až 1989 a vést k obnovení původních vlastnických vztahů k půdě. V rámci tohoto zákona bylo někdejšími majitelům půdy a jejich právním nástupcům umožněno obrátit se na soud v případě, že původní vlastník v dané době daroval v tísní své pozemky jiné osobě nebo je bezúplatně převedl v souvislosti s uzavřením kupní smlouvy na budovu, k níž pozemky patřily. Soud pak rozhodl buď o zrušení smlouvy v té části, kterou byly pozemky darovány nebo bezúplatně převedeny fyzické osobě, nebo o náhradě ceny „darovaných“ pozemků. Došlo-li přitom soudem ke zrušení smlouvy nebo její části, vlastnictví se obnovilo dnem právní moci rozhodnutí.⁴³

⁴³ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 25 Cdo 2464/2000 ze dne 18. prosince 2001, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 13/2002: „*Původní vlastník*“

4.1.3. Ostatní smlouvy

Směnnou smlouvou si strany vyměňují věc za věc a převádí si navzájem vlastnické právo k těmto věcem. Stejně jako u ostatních smluv musí být především projevena vůle obou stran předat a zároveň převzít měněnou věc a dále musí být dostatečně přesně určeny předměty smlouvy, v případě pozemků tedy názvem obce a katastrálního území a číslem parcely. Stejně jako ostatní smlouvy, kterými se převádí vlastnické právo k pozemkům, i směnná smlouva musí být v takovém případě písemná. Občanský zákoník neobsahuje žádná zvláštní ustanovení o směnné smlouvě, ale pouze určuje, že se na ni použijí přiměřeně ustanovení o kupní smlouvě, přičemž každá ze stran se ohledně věci, kterou má odevzdat, považuje za prodávajícího a ohledně věci, kterou má přijmout, za kupujícího. Navrhovaný občanský zákoník směnnou smlouvu upravuje o něco podrobněji tím, že výslovně určuje některé odchylky od kupní smlouvy zapříčiněné zvláštní povahou popisovaného smluvního typu. Žádné koncepční změny ale nenavrhuje.

Dalšími smlouvami, které mohou vést k převodu vlastnického práva, jsou např. smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo smlouva o zajišťovacím převodu práva. Smlouva o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví není typickou smlouvou, kde na jedné straně máme osobu, která je vlastníkem věci a na druhé straně osobu, která se jím má stát. Tuto smlouvu mezi sebou uzavírají spoluvlastníci téže věci a jejím prostřednictvím dochází buď k rozdělení věci ve spoluvlastnictví na více věcí samostatných,⁴⁴ jež jsou ve výlučném vlastnictví dřívějších spoluvlastníků, nebo ke vzniku

nabývá vlastnictví k nemovitosti, která byla předmětem darovací smlouvy, zrušené rozhodnutím soudu podle § 8 odst. 4 písm. a) zákona o půdě, dnem právní moci tohoto rozhodnutí.“

⁴⁴ V případě rozdělení pozemku ve spoluvlastnictví je potřeba k zápisu vlastnického práva k parcelám z původního pozemku vzniklých předložit geometrického plánu. K tomu srov. § 19 odst. 1 katastrálního zákona: „*Geometrický plán je neoddělitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.*“

výlučného vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků za současné kompenzace ostatních spoluvlastníků.

Zajišťovací převod práva spočívá v tom, že dlužník převede své právo (i právo věcné, včetně vlastnického) na věřitele s rozvazovací podmínkou, že zajištěný závazek bude splněn. Primárním účelem této smlouvy, jak ostatně vyplývá i z jejího pojmenování, je tedy zajištění splnění závazku, avšak i přesto tuto smlouvu můžeme řadit do kategorie smluv, na jejichž základě může dojít k převodu vlastnického práva k pozemkům. Je třeba si být v této souvislosti vědom rozdílů právě mezi zajišťovacím převodem práva a velmi podobným institutem propadné zástavy, občanským zákonem zapovězeným,⁴⁵ neboť právní úkony se posuzují primárně podle jejich obsahu, případně též účelu, nikoliv pouze podle jejich označení. Při uzavírání smlouvy o zajišťovacím převodu práva je tedy nutné dbát na to, aby tato smlouva nebyla neplatná z důvodu, že svým obsahem odpovídá propadné zástavě. Otázkou rozdílů mezi (platnou) smlouvou o zajišťovacím převodu práva podle § 553 občanského zákoníku a (neplatným) ujednáním o propadné zástavě ve smyslu § 169 písm. e) občanského zákoníku se Nejvyšší soud ČR zabýval ve svém rozhodnutí spis. zn. 30 Cdo 2089/2002 ze dne 27. listopadu 2003, publikovaném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 27/2004, a podrobněji pak též ve svém rozhodnutí spis. zn. 33 Odo 188/2005 ze dne 5. prosince. 2006, publikovaném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 6/2008. Z těchto rozhodnutí vyplývá, že jeden z podstatných rozdílů mezi těmito instituty spočívá v okamžiku, kdy dochází k převodu práva. Zatímco u zajišťovacího převodu práva se nositelem práva stává podmíněně věřitel a splnění závazku dlužníkem má za následek obnovení

⁴⁵ V ustanovení § 169 písm. e) občanského zákoníku se stanovuje: „*Ujednání zástavních smluv, dohod o vypořádání dědictví a samostatně uzavřená ujednání jsou neplatná, jestliže stanoví, že při prodlení s plněním zajištěné pohledávky zástava propadne zástavnímu věřiteli, nebo že si ji zástavní věřitel může ponechat za určenou cenu, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.*“

jeho práva (případně vznik práva na zpětný převod příslušného práva), v případě propadné zástavy zůstává právo i po uzavření smlouvy zachováno dlužníkovi a okamžikem, kdy má bez dalšího dojít k převodu práva na věřitele, je okamžik prodlení dlužníka se splněním závazku.

Specifickou kategorií tvoří smlouvy, jimiž se převádělo nebo převádí vlastnické právo k pozemkům ve vlastnictví státu. Řadíme sem postup podle § 11a zákona o půdě, podle kterého Pozemkový fond na základě smlouvy s oprávněnou osobou na tuto bezúplatně převádí zemědělský pozemek jako náhradu za pozemek odňatý, který nelze vydat. Dalším příkladem jsou smlouvy, kterými se převádí pozemky podle zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. V tomto zákoně se stanoví, jaké zemědělské a lesní pozemky lze převádět, za jakých podmínek a komu. Konečně může docházet také k převodům pozemků podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Dle tohoto zákona mohou být převáděny na fyzické a právnické osoby zásadně věci pro stát trvale nepotřebné, přičemž smlouvy o převodu nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí musí být zpravidla schváleny Ministerstvem financí České republiky.

4.2. Dědění

Děděním dochází ke vzniku vlastnického práva dědice k majetku zůstavitele, přičemž zůstavitelem může být výhradně fyzická osoba, zatímco dědicem může být i osoba právnická a stát. Současné dědické právo je postaveno na dvou hlavních principech. Prvním je delace, tzn. že dědictví se nabývá již smrtí zůstavitele. Avšak je současně nutné, aby dědictví po každém zůstaviteli bylo projednáno a bylo o něm rozhodnuto před soudem. Do doby, než soud o dědictví rozhodne a potvrdí jej nebo schválí vypořádací dohodu (dědicové se v jejím rámci mohou dohodnout, že pozemky, které jsou předmětem dědictví,

si rozdělí⁴⁶ nebo případnou jednomu nebo více z nich), se přitom dědici považují za vlastníky celého majetku patřícího do dědictví a z právních úkonů týkajících se věci spadajících do dědictví jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílné.⁴⁷ Druhým stěžejním principem je univerzální sukcese vyjadřující, že dědic vstupuje v zásadě do všech práv zůstavitele, tzn. nabývá jak jeho aktiva, tak i pasiva. Určitou výjimku pochopitelně tvoří práva, která smrtí zanikají (např. právo na výživné, právo na náhradu bolestného nebo právo z věcného břemene, které svědčilo zůstaviteli).

K tomu, aby mohlo dojít k nabytí vlastnického práva děděním, musí být splněno několik konkrétních podmínek. Základními předpoklady jsou celkem logicky smrt zůstavitele a existence zůstavitelova majetku vyšší než nepatrné hodnoty. Jestliže totiž nezanechá zůstavitel majetek žádný, soud dědické řízení zastaví, zanechá-li zůstavitel majetek nepatrné hodnoty, soud jej může vydat tomu, kdo zůstaviteli vypravil pohřeb, a řízení zastaví.

Třetí podmínkou je existence způsobilého dědice. Tím může být fyzická osoba, právnická osoba a stát. Způsobilým dědicem je subjekt, který má způsobilost k právům a povinnostem (právní subjektivitu), zjednodušeně řečeno subjekt, který v době zůstavitelovy smrti žije⁴⁸ (platí u fyzických osob), resp. existuje (tuto způsobilost nazýváme způsobilostí absolutní). Kromě tohoto pozitivního vymezení občanský

⁴⁶ Pro rozdělení pozemků musí být splněny určité podmínky. K tomu srov. výklad o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví níže.

⁴⁷ V této fázi se o dědicích někdy hovoří jako o dědicích domnělých. K tomu srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 30 Cdo 2174/2001 ze dne 5. června 2002, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 18/2002: „*Za dědice ve vlastním slova smyslu lze považovat jen toho, komu bylo rozhodnutím soudu dědictví potvrzeno nebo kdo se stane nabyvatelem poměrné části dědictví, popřípadě určité hodnoty ze zůstavitelem zanechaného majetku na základě soudem schválené dohody o vypořádání dědictví. Do té doby je tak možno osobu ucházející se o dědictví považovat jen za domnělého dědice, který ještě není nositelem práv a povinností spadajících do dědictví, ale který se jím stane se zpětnou účinností k době zůstavitelovy smrti až na základě výsledku řízení o dědictví.*“

⁴⁸ Určitým specifikem je v tomto směru dědická způsobilost počatého, ale dosud nenarozeného dítěte (*nascitura*), u něhož se finguje způsobilost mít práva a povinnosti, narodí-li se živé. Viz ustanovení § 7 odst. 1 občanského zákoníku.

zákoník poskytuje ještě zvláštní negativní vymezení (relativní dědická způsobilost). Za nezpůsobilého dědice považujeme osobu, která se dopustí úmyslného trestného činu proti zůstaviteli, jeho manželu, dětem nebo rodičům a nebo zavrženíhodného jednání proti projevu zůstavitelovy poslední vůle. Takový dědic nemůže dědit, ledaže mu zůstavitel odpustí. V určitém ohledu můžeme za předpoklad dědické způsobilosti považovat také to, že dědic nebyl vyděděn. Vydědění je úkon zůstavitele, kterým projevuje vůli, aby určitý jeho potomek nebyl dědicem. To lze učinit jen ze zákonem stanovených důvodů, jimiž jsou zjednodušeně řečeno různé projevy nevhodného potomkova chování. Rozdílem mezi vyděděním a dědickou nezpůsobilostí je, že k dědické nezpůsobilosti dochází automaticky bez dalšího samotným jednáním dědice a zůstavitel může tento stav zvrátit tím, že dědici odpustí, zatímco u vydědění je naopak určité chování dědice nutným předpokladem k tomu, aby ho mohl zůstavitel svým úkonem z řad dědiců vyloučit.

Konečně poslední, čtvrtou podmínkou je dědický titul. Aby mohl dědic nabýt dědictví, musí mu svědčit alespoň jeden ze dvou možných dědických titulů, a to buď zákon, nebo závěť. Pro nabývání vlastnického práva k pozemkům dědění nejsou stanoveny žádné zvláštní podmínky, jen je i v tomto případě nutno pamatovat, že vlastnické právo ke zděděným pozemkům musí být zapsáno do katastru nemovitostí. Podkladem pro zápis přitom bude závěrečné rozhodnutí soudu v dědickém řízení, jež doloží, že vlastníkem pozemku se stal konkrétní dědic, a katastr nemovitostí provede dle ustanovení § 7 odst. 1 zápisového zákona zápis záznamem, který má pouze deklaratorní povahu.⁴⁹ Vlastnické právo v tomto případě tedy nevzniká úkonem katastru, ale již dříve.

⁴⁹ Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soud ČR spis. zn. 30 Cdo 2191/2005 ze dne 26. září 2005, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 3/2007: „*Záznam v katastru nemovitostí má deklaratorní (evidenční) účinky; zapisují se jím práva, která vznikla, změnila*“

4.2.1. Dědění ze závěti

Dědění ze závěti neboli testamentární dědická posloupnost plyne z oprávnění fyzické osoby pořídit pro případ smrti závěť, jež je jednostranným, kdykoli odvolatelným právním úkonem, kterým její pořizovatel pro případ své smrti povolává k dědění vybrané dědice. Je to úkon osobní povahy, a tak je zastoupení pořizovatele vyloučeno. Dědění ze závěti má přednost před děděním ze zákona – k tomu tak při existenci platné závěti dojde jen v případě, že závětí nebylo poríženo pro veškerý majetek nebo některý ze závětních dědiců nedědí. Závěť musí stejně jako každý jiný právní úkon naplňovat základní náležitosti právních úkonů a navíc ještě další velmi konkrétní požadavky týkající se pořizovatele⁵⁰ a zejména její formy.⁵¹

S problematiku dědění ze závěti souvisí ochrana tzv. neopomenutelných dědiců, kterými jsou potomci pořizovatele závěti. Dle ustanovení § 479 občanského zákoníku se nezletilým potomkům musí dostat nejméně tolik, kolik by činil jejich dědický podíl ze zákona, a zletilým potomkům nejméně polovina jejich dědického podílu ze zákona a pokud tomuto závěť odporuje, je v té části, která chybí neopomenutelnému dědici do jeho celkového podílu náležejícímu mu ze zákona, neplatná (ve smyslu § 40a občanského zákoníku se jedná o neplatnost relativní).

se nebo zanikla nezávisle na provedení záznamu. (...) Při provedení záznamu se nevydává žádné rozhodnutí; katastrální úřad je pouze oprávněn zkoumat, zda listina předložená k provedení záznamu je bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu (nejedná-li se o nicotný právní akt), které je bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, je katastrální úřad povinen záznam provést.“

⁵⁰ Ten musí mít plnou způsobilost k právním úkonům, tzn. musí mu být alespoň 18 let, přičemž osobám nezletilým starším 15 let se sice připouští pořídit o svém majetku, jedině ale ve formě notářského zápisu.

⁵¹ Možnými formami závěti jsou závěť vlastnoruční (holografní), závěť sepsaná jinak než vlastní rukou pořizovatele (allografní) a již zmiňovaný notářský zápis. Závěť holografní musí být celá sepsána vlastní rukou pořizovatele a podepsána, jinak je neplatná. Závěť allografní není sepsána vlastní rukou, ale např. na počítači, psacím stroji nebo jinou osobou. Pořizovatel ji musí podepsat v přítomnosti dvou svědků, kteří následně připojí své podpisy. Zvýšené formální požadavky pak platí pro allografní závěť pořizovatele, který neumí číst nebo psát. Notářský zápis o závěti může být sepsán libovolným notářem bez ohledu na bydliště pořizovatele.

4.2.2. Dědění ze zákona

Dědění ze zákona (intestátní dědická posloupnost) má podpůrnou povahu a dochází k němu, když zůstavitel před smrtí nepořídí platnou závěť, závěti nepořídí ohledně celého svého majetku nebo některý ze závětí povolaných dědiců z určitých důvodů nedědí (nedožije se smrti zůstavitele, je nezpůsobilým dědicem nebo dědictví odmítne). Zákon rozděluje dědice do čtyř dědických skupin. Princip je takový, že postupně nastupují dědici z jednotlivých skupin (nejdříve skupina první), dokud se dědictví nerealizuje. Pokud ani v poslední, čtvrté skupině nedojde k dědění, připadá dědictví státu jako odúmrt' (*caducum*). Tehdy stát není, na rozdíl od situace, kdy mu připadá dědictví ze závěti, považován za dědice.⁵²

Vypočítávání dědických podílů může při složitých dědických vztazích činit poměrně velké potíže. Přičteme-li k tomu, že může docházet k situacím, kdy se dědí ze závěti i ze zákona, opomenutí neopomenutelní dědicové prohlašují neplatnost závěti či dochází k započítávání darů, stává se výpočet dědických podílů matematickým rébusem.⁵³

4.2.3. Dědění podle navrhovaného občanského zákoníku

Dědické právo je po věcných právech další oblastí, která by měla být navrhovaným občanským zákoníkem znatelně změněna. Na první pohled je zřejmé, že nová úprava má být značně rozsáhlejší, neboť část zaměřená na dědické právo čítá necelých 250 paragrafů oproti dnešním 41. Předně má dojít k rozšíření dědických titulů o dědickou smlouvu, jenž má být z hlediska právní síly nejsilnějším dědickým titulem.

⁵² To vyplývá z dikce § 462 občanského zákoníku: „*Dědictví, jehož nenabude žádný dědic, připadá státu.*“

⁵³ K této problematice srov. např. Muzikář, L.: Dědické podíly a jejich výpočet (První část – dědění ze zákona, dědění ze závěti), Ad Notam č. 1/1997, str. 7, nebo Hojdnová, I.: Dědické podíly a jejich výpočty, Ad Notam č. 4/2008, str. 113 – 121.

V rámci obecné snahy o posílení váhy poslední vůle zůstavitele bude dále také posílena pozice závěti a dědění ze zákona by se mělo stát podpůrným a spíše výjimečným postupem. Dochází také celkem pochopitelně k terminologickým úpravám a novinkám. Pro pochopení následujícího textu je potřeba především ujasnit termín pozůstalost a dědictví. Pozůstalost tvoří veškeré jmění zůstavitele v okamžiku jeho smrti, které je způsobilé přejít na právní nástupce, zatímco dědictvím se rozumí ta část pozůstalosti, která skutečně na zůstavitelovy dědice přejde.

Dědická smlouva je na rozdíl od závěti, která je jednostranným právním úkonem zůstavitele, úkonem dvoustranným, kterým zůstavitel povolává k pozůstalosti nebo její části druhou osobu, a to buď bezúplatně nebo za úplatu, či jiný majetkový prospěch, který bude zůstaviteli poskytnut za jeho života. Jelikož je dědická smlouva dvoustranným právním jednáním, není možné ji jednostranně zrušit, což dává předpokládaným dědicům vyšší jistotu, že se skutečně jednou stanou vlastníky. Dědická smlouva ale nijak neomezuje zůstavitele v nakládání s majetkem za jeho života. Dědickou smlouvou nemůže zůstavitel pořídit ohledně celé pozůstalosti, neboť mu ze zákona vyplývá povinnost zachovat volnou jednu čtvrtinu pozůstalosti, o které může pořídit mimosmluvně.

Základní formy závěti navrhovaný občanský zákoník zachovává, předmětnou úpravu však rozšiřuje a konkretizuje. Nově přiznává možnost ve zvláštních situacích pořídit závěť s tzv. úlevami, např. v ozbrojeném konfliktu, na palubě letadla či lodi. Dostí významnou novinkou je, že zůstavitel může závětí svému dědici ustanovit náhradníka nebo svěřenského nástupce. Účelem obecného náhradnictví (vulgární substitute) je určit, kdo bude dědit v případě, že se povolaný dědic nedožije zůstavitelovy smrti, či pro případ, že se jí dožije, ale nebude dědit pro nezpůsobilost, dědictví odmítne apod. Institut svěřenského

nástupnictví (fideikomisární substituce) umožňuje zůstaviteli povolat svěřenského zástupce (poddědice), aby nabyt dědictví, které před ním nabyt závětí povolaný dědic (přední dědic) jako dočasný vlastník na dobu vymezenou v závěti. Jinými slovy se zůstaviteli umožňuje určit dědice svému dědicovi. Dědic, jakožto dočasný vlastník, nemůže logicky libovolně disponovat s dědictvím, které má později nabýt svěřenský nástupce, a proto jej až na výjimky nemůže zcizovat ani zatěžovat. Dochází tak k poměrně výraznému omezení jeho dílčích vlastnických oprávnění. Institut svěřenského nástupnictví může být využit např. když dědic zůstavitele není způsobilý o svém majetku pořizovat, a tak to za něj fakticky udělá zůstavitel (alespoň tedy v rozsahu majetku, který na dědice přejde od zůstavitele). Zdědí-li dědic pozemek nebo jinou věc zapsanou ve veřejném seznamu, zapíše se do tohoto seznamu i svěřenské nástupnictví (do katastru nemovitostí by se tak zjevně zapisoval další údaj, který by svědčil o jakémsi zatížení pozemku). Naloží-li přitom dědic s věcí, která podléhá evidenci ve veřejných seznamech, způsobem mařícím nebo omezujícím práva svěřenského nástupce bez jeho souhlasu (tedy např. věc převede na jinou osobu), nemá toto jednání vůči svěřenskému nástupci právní účinky.

U dědění ze zákona došlo k rozšíření okruhu osob, které se mohou stát dědici. Nově se počítá se šesti dědickými třídami, do kterých oproti současnému stavu patří také zůstavitelovi praprarodiče nebo sestřenice a bratranci. Tato úprava směřuje k tomu, aby majetek zemřelého zůstal zásadně v rodině a jen ve výjimečných případech připadal státu.

Navrhovaný občanský zákoník také obnovuje v českém dědickém právu dříve známý odkaz, který je výjimkou z obecného principu univerzální sukcese. Zatímco dědictví představuje podíl na pozůstalosti, odkazem se přikazuje dědici nebo jinému odkazovníku, aby osobě, v jejíž prospěch je odkaz zřízen, vydala určitou věc buď z pozůstalosti, nebo z vlastního majetku. Odkaz se může vztahovat i k několika věcem

určeným druhově, včetně peněz. Odkazem zůstavitel zřizuje pohledávku odkazovníka a osobu obtíženou odkazem zatěžuje dluhem. Odkazovníkem může být jak osoba, která není dědicem, tak i některý z dědiců. Odkazem se tedy nenabývá věc z pozůstalosti přímo, ale až od osoby obtížené odkazem. Protože odkazovník není považován za dědice, zásadně ho nezatěžuje povinnost podílet se na úhradě zůstavitelových dluhů. Z toho důvodu je zřízení odkazu vhodné pro nejrůznější veřejně prospěšné účely nebo i jen pro případ, kdy zůstavitel chce určité osobě zanechat určitou věc na památku. V případě, že objem odkazů dosahuje či dokonce přesahuje objem dědictví, může dědic uplatnit právo na krácení odkazů tak, aby mu zůstala alespoň čtvrtina dědictví.

Nově jsou také dědicovi poskytovány další způsoby, jakými se může vzdát svého práva na dědictví. Kromě již dnes možného odmítnutí dědictví se umožňuje zřeknutí se dědictví, ke kterému dochází ještě za života zůstavitele. Děje se tak smlouvou ve formě veřejné listiny (tzn. notářského zápisu) uzavřenou mezi dědicem a zůstavitelem. V praxi bude tato možnost využitelná např. když dědic ještě za života zůstavitele od něho obdrží nějaký majetek, a proto se předem zřekne svého nároku na dědictví, aby se předešlo případným sporům po smrti zůstavitele s ostatními dědici, kteří by se mohli cítit poškozeni. Druhým novým způsobem, kterým lze dobrovolně pozbýt práva na dědictví je vzdání se dědictví ve prospěch jiného dědice.

Rozdílně je koncipována též ochrana nepominutelných dědiců. I dále se jedná o děti zůstavitele a nedědí-li děti, o jejich potomky, přičemž se jim musí dostat tzv. povinný díl – tři čtvrtiny jejich zákonného podílu, jsou-li nezletilí, resp. jedna čtvrtina, jsou-li zletilí. Tyto změny jsou spíše kosmetické, ta hlavní spočívá v tom, že nepominutelný dědic, pokud byl pominut, nemá právo na podíl z pozůstalosti, ale pouze na peněžní částku odpovídající hodnotě jeho

povinného dílu. Snížením podílu, který musí nepominutelní dědicové dostat, se o něco málo rozšiřuje možnost zůstavitele pořizovat o svém majetku a zakotvením peněžní náhrady ve výši povinného dílu se zase předchází vzniku neefektivních spoluvlastnických vztahů dědiců povolaných závětí s dědici nepominutelnými.

Celkově je třeba hodnotit navrhovanou úpravu kladně zejména pro posílení zůstavitelovy volnosti při pořizování o majetku pro případ smrti a pro obnovu některých tradičních, a nutno podotknout také praktických, dědických institutů. Přínosem jsou jistě také výkladová ustanovení, která napomáhají překonávat určité nejasnosti či nedostatky úkonů zůstavitele. Na druhé straně se úprava v určitých částech jeví být až přebujelou. Tak např. praktická využitelnost ustanovení o pořizování závětí před velitelem letadla registrovaného v České republice nebo velitelem námořního plavidla plujícího pod státní vlajkou České republiky se v našich geografických podmínkách a při současných bezpečnostních opatřeních v leteckém provozu limitně blíží nule. V důvodové zprávě uvedený argument, že takovouto úpravu obsahují občanské zákoníky Itálie, Polska, Portugalska, Nizozemí, Litvy, Moldavska, tedy vesměs zákoníky přímořských států, se zdá být poněkud lichý. Sami autoři v důvodové zprávě uvádějí, že v současné době sice není v České republice žádná námořní obchodní loď registrována, to dle nich ale nevylučuje případnou změnu stavu v budoucnu. S notnou dávkou nadsázky bychom mohli předmětné ustanovení přirovnat k ustanovení umožňujícímu pořizování závětí před velitelem vesmírné lodi. Česká republika sice v současné době vesmírný program neprovozuje, ovšem kdyby tomu tak jednou bylo, mohli bychom takové ustanovení potřebovat.

Dalším příkladem „nadúpravy“ by mohlo být ustanovení § 1327 odst. 2, které řeší situaci, kdy bylo povoláno více dědiců, z nichž některým byl podíl určen a jiným nikoli. Stanovuje následující:

„Nezbude-li nic, srazí se pro dědice, který byl povolán bez podílu, poměrně ze všech vyměřených podílů tolik, aby se mu dostalo podílu rovného s dědicem, kterému bylo vyměřeno nejméně. Jsou-li podíly ostatních dědiců stejné, srazí se z nich tolik, aby se dědici, který byl ustanoven bez podílu, dostal podíl s nimi stejný.“ Druhá věta předmětného ustanovení je zjevně nadbytečná, neboť její obsah vyplývá logicky již z věty první a i bez věty druhé by toto ustanovení nemělo způsobovat žádné výkladové potíže.

Tyto dílčí připomínky byly uvedeny spíše „pro zajímavost“ a rozhodně není jejich cílem snižovat kvality navrhované úpravy a práce jejích autorů. Ostatně i tato detailnost úpravy je svým způsobem kladem, neboť zvyšuje možnost zůstavitele při pořizování o svém majetku celkem přesně odhadnout, jaké účinky jeho úkony budou mít.

4.3. Vydržení

4.3.1. Držba

Dílčí vlastnické oprávnění věc držet, o němž bylo pojednáno výše ve výkladu věnovaném obsahu vlastnického práva, je třeba odlišovat od držby jako samostatného institutu práva. Držba je faktický stav, který není v souladu se stavem právním, a je základním předpokladem pro vznik vlastnického práva vydržením. Vzhledem k zaměření této práce bude pojednáno pouze o držbě a vydržení věci, nikoli práva. Úvodem této části je též vhodné uvést, že ustanovení občanského zákoníku týkající se držby a vydržení jsou velmi stručná, a proto v této oblasti významným způsobem vypomáhá soudní praxe. Více než v jiných částech tak bude odkazováno na různá soudní rozhodnutí.

O držbě věci ve smyslu § 129 občanského zákoníku můžeme mluvit, jsou-li držitelem kumulativně splněny dvě podmínky, a to sice:

- a) držitel má věc ve své skutečné moci – věc fakticky ovládá (*corpus possessionis*) a

b) držitel má vůli s věcí nakládat jako s vlastní, jako by mu patřila (*animus possidendi*).

Není tedy držitelem osoba, která věc sice fakticky ovládá, tuto věc však nepokládá za vlastní. Takováto osoba je pouhým detentorem.

Občanský zákoník rozlišuje držitele oprávněného (*bona fidei possessor*) a neoprávněného (*malae fidei possessor*), přičemž v pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná. Oprávněným držitelem je podle ustanovení § 130 odst. 1 občanského zákoníku držitel, který je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc patří, ačkoliv ve skutečnosti tomu tak není. Držitel je tedy ohledně existence svého práva v omylu, který se vztahuje buď k právním skutečnostem a k osobám, nebo k právní úpravě. Otázkou je, jakým způsobem lze prokázat dobrou víru držitele. Dobrá víra je psychický stav držitele a nelze ji přímo prokázat, a proto se na ni usuzuje z okolností konkrétních případů, při kterých se tento vnitřní psychický stav projevuje navenek. V odborné literatuře i judikatuře panuje shoda o tom, že dobrou víru je potřeba posuzovat objektivně, tzn. že nestačí pouhé subjektivní přesvědčení držitele, že je vlastníkem věci. Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí spis. zn. 22 Cdo 1253/99 ze dne 9. listopadu 2000, publikovaném v Soudních rozhledech č. 5/2001, k tomu uvádí: „*Posouzení, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Je třeba vždy brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří.*“ Při posuzování dobré víry je tedy třeba klást na každého držitele stejné nároky bez ohledu na jeho inteligenci, vzdělání či životní zkušenosti.

Jak již bylo uvedeno výše, držitel věci fakticky jedná v omylu (právním nebo častěji skutkovém), neboť se nesprávně domnívá, že mu svědčí vlastnické právo k jím držené věci. Pomocí objektivního posuzování dobré víry je přitom potřeba posoudit, zda se zřetelem ke všem okolnostem jedná o omyl omluvitelný, tedy takový, k němuž došlo přesto, že držitel postupoval s obvyklou mírou opatrnosti. Oprávněná držba tak stojí na objektivně omluvitelném omylu.

Právní omyl spočívá v neznalosti nebo v neúplné znalosti obecně závazných právních předpisů a z toho vyplývajícího nesprávného posouzení právních důsledků právních skutečností. Občanský zákoník sice výslovně zásadu „neznalost zákona neomlouvá“ neobsahuje, nicméně občanské právo na ní setrvává. I přesto však právní omyl nemusí být vždy neomluvitelný a znamenat neoprávněnost držby. Nejvyšší soud ČR k tomu v rozhodnutí spis. zn. 22 Cdo 929/2001 ze dne 22. října 2002, publikovaném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 21/2003, uvádí: *„Právní omyl nemusí vyloučit oprávněnou držbu, pokud držitel je „se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře“, že mu vykonávané právo náleží. Jinak řečeno, jde o případ, kdy se držitel omylu nemusel vyhnout ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti případu po každém požadovat. Může jít o případ nejasného znění zákona. Za neoprávněného držitele nelze považovat toho, kdo se držby uchopí na základě jednoho z možných výkladů zákona, bylo-li k tomuto výkladu možno dojít při zachování obvyklé opatrnosti.“*

Vliv skutkového omylu na oprávněnost držby musí být taktéž posuzován objektivně a s ohledem na konkrétní okolnosti. O skutkový omyl se bude jednat např. když držitel společně s pozemky, které platně nabyl, drží i pozemek další, o němž se domnívá, že je též jeho. V takovém případě je dle judikatury jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele i poměr plochy koupeného a skutečně

drženého pozemku.⁵⁴ Pokud by totiž držitel kromě vlastního pozemku držel ještě další, který by se svou rozlohou blížil rozloze pozemku vlastního, lze z těchto okolností usuzovat, že držitel měl nebo mohl mít pochybnosti, že plocha držených pozemků odpovídá ploše uvedené v kupní smlouvě. Ani takovýto test však nemusí být vždy použitelný a je opravdu nutné zvažovat okolnosti každého případu.⁵⁵

Okolnostmi, které mohou sloužit pro posouzení existence dobré víry, jsou zpravidla okolnosti týkající se právního důvodu nabytí práva, tedy tzv. titul uchopení držby. Držitel musí být v dobré víře, že je tu takový právní titul, který podle platného práva má za následek převod vlastnictví. Těžko totiž může být v dobré víře držitel, který by své právo odvozoval z nájemní smlouvy, ze smlouvy o výpůjčce nebo z ústní smlouvy o převodu pozemku. Proto judikatura žádá, aby držitel byl objektivně v dobré víře, že tu takový titul je, i když ve skutečnosti zde žádný titul není. Nejvyšší soud ČR ve výše citovaném rozhodnutí spis. zn. 22 Cdo 929/2001 určuje, že oprávněná držba se může opírat o titul domnělý: *„Oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus), tedy jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí.“*⁵⁶

⁵⁴ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 1848/98 ze dne 9. března 2000, publikované v Soudních rozhledech č. 7/2000: *„Je skutečností, že pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části parcely, kterou nekoupil, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku.“*

⁵⁵ K tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 496/2004 ze dne 3. června 2004, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 30/2004: *„Příkladem, kdy z hlediska dobré víry nelze absolutizovat hodnocení poměru výměry pozemku převedeného a pozemku (jeho části), ke kterému mělo být vlastnické právo vydrženo, je situace, kdy sporný pozemek ve výměře v převodní smlouvě neuvedené byl od nepaměti připlocen k pozemku právních předchůdců držitele a s nimi jako rodinnými příslušníky užíván, přičemž přístup na něj byl možný jen z usedlosti držitele.“*

⁵⁶ Podle obecného zákoníku občanského bylo k řádnému vydržení třeba řádné držby, která se musela opírat výhradně o platný titul (*titulus verus*). Viz ustanovení § 316 obecného zákoníku občanského: *„Držení věci sluje pořádné, když se zakládá na platném právním důvodu, to jest na právním důvodu způsobilém k nabytí. V opačném případě sluje nepořádné.“*

Skutečnost, že byl držitel na počátku držení v dobré víře, nemusí pochopitelně nutně znamenat, že držba bude i nadále oprávněná. Ztrátu dobré víry způsobují takové okolnosti, které mají za následek, že držitel nemůže být dále objektivně v dobré víře, že mu držená věc patří. Nejvyšší soud ČR ke ztrátě dobré víry v rozhodnutí spis. zn. 22 Cdo 1843/2000 ze dne 7. května 2002, publikovaném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 16/2002, uvádí následující: „*Při hodnocení dobré víry je vždy třeba brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít, po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří anebo že je subjektem práva, jehož obsah vykonává.*“ Soudní praxe dále dovozuje, že takovou skutečností, která způsobuje ztrátu dobré víry, může být písemné upozornění vlastníka na neoprávněnost držby s uvedením konkrétních důvodů nebo samozřejmě také uplatnění vlastnickova práva před soudem.

4.3.2. Nabytí vlastnického práva vydržením

Vydržením se vlastnického práva nabývá dlouhodobou nepřetržitou oprávněnou držbou osobou, která není vlastníkem. V praxi vydržení pomáhá napravit stav, kdy se držitel v důsledku neplatného nabývacího titulu nebo jeho nedostatku domnívá, že je vlastníkem, ačkoli jím není.⁵⁷ Typicky tak může vydržení pomáhat v situacích, kdy držitel uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva a ta byla z nějakého důvodu neplatná (případně se ujal navíc držby věci, která na něj

⁵⁷ Vydržení je primárně způsobem nabývání práva, slouží však i vlastníkovi věci, který je v důkazní nouzi, neboť nemůže prokázat vlastnictví svých předchůdců (tzv. *probatio diabolica*). Bude-li totiž prokázáno, že vlastník užívá věc na základě způsobilého titulu a je tedy oprávněným držitelem po zákonem stanovenou vydržecí dobu, nebude se již muset zjišťovat vlastnictví jeho právních předchůdců nebo platnost nabývacího titulu.

převedená nebyla), a proto držitel vlastnické právo nenabyl. Aby však byla chráněna jeho dobrá víra, umožňuje se mu věc po určité době vydržet.

K tomu, aby bylo možné vydržet pozemek musí být splněno několik podmínek. Za prvé věc musí být způsobilá k vydržení. Vydržena může být zásadně věc movitá i nemovitá, která je způsobilým předmětem vlastnického práva. Podle ustanovení § 134 odst. 2 občanského zákoníku nemohou být vydrženy věci, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob. V relativně nedávné době vznikaly nejasnosti ohledně odpovědi na otázku, zda lze vydržet i část parcely, jinými slovy – zda je část parcely způsobilým předmětem vydržení. Vrchní soud v Praze v rozhodnutí spis. zn. 3 Cdo 53/92 ze dne 30. března 1993, publikovaném v Právních rozhledech č. 4/1994, k tomuto tématu uvedl: *„Předmětem vydržení jako specifického způsobu nabývání vlastnického práva může být zásadně jen věc celá, nikoliv její pouhá část. Zákonnou podmínkou držení (celé) věci nesplňuje držení pouhého pruhu pozemkové parcely souseda, jenž nebyl samostatně geodeticky oddělen a na který bylo držitelem mylně nahlíženo jako na soukromou pěšinu.“* S tímto rozhodnutím se však nelze ztotožnit. Jak již bylo výše uvedeno, pozemek je věcí v právním smyslu a nemusí být totožný s parcelou, nýbrž se může skládat z více parcel nebo být naopak jen částí parcely. Pokud tedy pozemek, který je částí parcely, je věcí v právním smyslu, je i věcí způsobilou k vydržení. Předmětné rozhodnutí přitom zjevně vychází z opačného výkladu. Podíváme-li se navíc do ustanovení § 27 písm. a) katastrálního zákona, který byl v době vydání uvedeného rozhodnutí již účinný, můžeme si všimnout, že za pozemek je výslovně označena též část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí držby. Závěr Vrchního soudu v Praze o nemožnosti vydržet část parcely byl poměrně jednoznačně překonán pozdějšími rozhodnutími. Za všechny lze uvést např. rozhodnutí

Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 2 Cdon 1231/96 ze dne 26. února 1999, publikované v Soudních rozhledech č. 6/1999, které stanoví: „*Právnímu názoru dovolatele, podle kterého není možno vydržet jen „část pozemku“ (je patrné, že dovolatel tím miní část pozemku, geometricky a polohově určeného, zobrazeného v katastru nemovitostí a označeného katastrálním číslem, nazývaného právními předpisy „parcela“), nelze přisvědčit. (...) Část parcely, která byla v držbě jiné osoby než vlastníka této parcely, se tudíž stávala pozemkem, a pozemek jako nemovitou věc bylo možno vydržet. Lze poznamenat, že s ohledem na podobnou úpravu v § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), platí o vydržení části parcely stejná zásada i v platném právu.“*

Subjektem vydržení pozemku je každá osoba způsobilá nabývat vlastnické právo k pozemkům. Může to být osoba fyzická, právnická i stát. Devizový zákon okruh subjektů oprávněných nabývat tuzemské nemovitosti zužuje, když pro kategorii tzv. ostatních cizozemců stanoví omezení způsobů nabývání vlastnického práva k nemovitostem. Mezi povolené způsoby patří např. dědění, nabytí od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela, výměna aj. Jestliže jsou tyto způsoby nabývání vlastnického práva pro kategorii ostatních cizozemců povoleny, může bez pochyby dojít k nabytí vlastnického práva i vydržením, budou-li příslušné tituly z nějakého důvodu neplatné. Pokud tedy cizozemec uzavře smlouvu darovací se svým sourozencem a ta bude z nějakého důvodu neplatná, může, bude-li v dobré víře, že nemovitost nabyl, vlastnické právo vydržet.

Podmínkou vydržení je samozřejmě držba, a to držba oprávněná. Výše byl podán podrobný výklad o tom, co je oprávněná držba a jak se zjišťuje.

Poslední podmínkou, která musí být splněna, aby mohlo dojít k vydržení pozemku, je uplynutí vydržecí doby. Ta u pozemků

a ostatních nemovitostí činí 10 let a z textu ustanovení § 134 odst. 1 občanského zákoníku vyplývá, že musí být nepřetržitá, což znamená, že držitel nesmí v průběhu vydržecí doby držbu pozbýt. Není nutné, aby držitel věc po celou vydržecí dobu fyzicky ovládal, žádný jiný subjekt však nesmí v průběhu této doby nabýt držbu k té samé věci. Změna skutečného vlastníka věci nemá pro vydržecí dobu žádné důsledky. Na druhé straně změna držitele znamená potřebu posouzení, zda tento nový držitel je oprávněný či ne. Je-li držitelem oprávněným a jeho předchůdce byl taktéž oprávněným držitelem, může si nový držitel podle § 134 odst. 3 občanského zákoníku započítat vydržecí dobu svého předchůdce.⁵⁸ Pro počátek a běh vydržecí doby se podle ustanovení § 134 odst. 4 občanského zákoníku užije přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí doby. Proto uplatní-li vlastník pozemku své právo u soudu (tzn. podá žalobu na vyklizení) a v řízení řádně pokračuje, dojde ve smyslu § 134 odst. 4 ve spojení s § 112 občanského zákoníku ke dni podání návrhu ke stavení vydržecí doby.⁵⁹

Otázkou, která bývá často kladena v souvislosti s vydržením pozemků, je, zda je možné vydržet vlastnické právo *contra tabulas*, tedy vydržet pozemek, který je podle katastru nemovitostí vlastněn osobou odlišnou od držitele. V odborné literatuře,⁶⁰ jakož i v soudních

⁵⁸ K započtení držby vzdálenějšího předchůdce srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 1110/2000 ze dne 11. dubna 2001, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 4/2001: „*Oprávněný držitel si může pro účely vydržení započítat vydržecí dobu toho předchůdce, od kterého nabyl držbu; pokud jeho bezprostřední předchůdce nebyl držitelem oprávněným, dobu oprávněné držby vzdálenějšího předchůdce si započítat nemůže.*“

⁵⁹ K okamžiku stavení vydržecí doby srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 296/98 ze dne 30. listopadu 1999, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 3/2001: „*Podá-li vlastník nemovitosti žalobu na vyklizení této nemovitosti vůči jejímu oprávněnému držiteli, tj. vůči držiteli, který byl dosud vzhledem k okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, vydržecí lhůta od podání žaloby - uplatnění vlastnického práva u soudu - neběží. Protože zákon spojuje účinky zastavení vydržecí lhůty s podáním žaloby, je z hlediska běhu této lhůty právně nevýznamné, kdy byla žaloba držiteli nemovitosti doručena.*“

⁶⁰ Viz např. Eliáš, K.: Aplikace předpisů o bezdůvodném obohacení při souběžném posuzování vztahu vlastníka a držitele z hlediska dostatku držitelovy dobré víry, Právní rozhledy č. 9/1994, str. 337 – 339: „*Podle mého mínění spíš převažují argumenty pro to, že oprávněná držba contra tabulas možná je. Hlavní důvody vidím dva. Teoretický v tom, že držba je faktický stav právem chráněný: proto je proti její právní povaze preferovat formální zápis ve veřejnoprávní evidenci proti faktickému stavu. Pozitivistický*“

rozhodnutích,⁶¹ se lze setkat spíše s názory, že to možné je. Vezmeme-li si výše uvedený případ vydržení části parcely, máme ukázkovou situaci, kdy držitel může oprávněně držet a vydržet pozemek, který je podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby (přesněji řečeno vydržet pozemek, který je částí parcely, která je dle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby). Vydržení *contra tabulas* tak přinejmenším v takovýchto případech možné je.

Vyjděme nyní z toho, že držitel se chopil držby pozemku, po celou vydržecí dobu byl oprávněným držitel, a proto jejím uplynutím nabyl k tomuto pozemku vlastnické právo. Jak se tato skutečnost zohlední v katastru nemovitostí. Můžeme si představit dvě základní situace. V prvním případě může být držitel pozemku (celé parcely) zapsán jako jeho vlastník do katastru nemovitostí na základě putativního nabývacího titulu, např. na základě neplatné kupní smlouvy. Tento držitel je o svém vlastnictví přesvědčen a zápis v katastru nemovitostí ho v jeho přesvědčení podporuje. Vlastnické právo držitele k pozemku také zpravidla nikdo nezpochybňuje, a tak běží desetiletá vydržecí doba, a když uplyne, stane se držitel pozemku jeho skutečným vlastníkem. Pokud tento držitel byl po celou vydržecí dobu skutečně v dobré víře, nikdy se ani nedozví, že vydržecí doba uplynula a že se stal vlastníkem nemovitosti až z titulu vydržení. V katastru nemovitostí je tento držitel a nově vlastník zapsán již dlouhou dobu, a proto není potřeba řešit zápis do katastru nemovitostí.

V druhém případě zpravidla nedochází k vydržení celé parcely, ale pouze její části. Tak tomu často bude, když se držba části parcely

pak s odkazem na platné předpisy o katastrech a zápisech do nich, které o zápisech držby neuvádějí ničeho.“

⁶¹ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 837/98 ze dne 17. listopadu 1999, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 6/2000: „Při posuzování otázky, zda v daném případě byly splněny podmínky oprávněné držby vedoucí k vydržení, nelze vycházet jen ze skutečnosti, že stav vzniklý v důsledku uchopení držby nebyl v souladu s údaji uvedenými v pozemkové knize, popřípadě v jiné veřejné knize, o kterých se držitel nepřesvědčil. Je třeba brát do úvahy všechny okolnosti, za kterých byla držba uchopena.“

chopí vlastník sousedních pozemků. Na rozdíl od předchozího případu, kdy držitel držel pozemky, které měl na základě neplatného nabývacího titulu skutečně nabýt, zde dochází k držbě pozemku „nad rámec“ nabývacího titulu. Logicky pak po uplynutí vydržecí doby stav evidovaný v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu, neboť parcela je v katastru nemovitostí evidována v jiných vlastnických hranicích než jaké jsou její skutečné hranice vzniklé vydržením. Pokud to vyjde najevo, což se však často nemusí vůbec stát, měl by být tento stav skutečný sladěn se zápisem v katastru nemovitostí. Podle ustanovení § 7 odst. 1 zápisového zákona se vznik vlastnického práva vydržením zapisuje do katastru nemovitostí záznamem na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. Přitom dle ustanovení § 5 odst. 4 katastrálního zákona vznik právního vztahu na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu (zde je zákonem odkazováno mj. na ustanovení občanského zákoníku o vydržení), který nelze doložit a je nesporný, může být do katastru nemovitostí zapsán pouze na základě osvědčení ve formě notářského zápisu nebo na základě soudního smíru. Spolu s příslušnou listinou by pochopitelně musel být předložen též geometrický plán, který by změnu nastalou vydržením zobrazil. Jak se uvádí v právě citovaném ustanovení, vydržení musí být nesporné, tzn. že vydržitel i zapsaný „vlastník“ jsou ve shodě, že k vydržení došlo. V předmětných listinách (notářské osvědčení nebo soudní smír) se pak potvrzuje souhlas obou těchto stran. V praxi bude zřejmě mnohem častější, že mezi sousedy shoda o vydržení nebude, a proto bude vydržitel nucen se svého práva domáhat žalobou na určení vlastnictví podle § 80 písm. c) občanského soudního řádu.⁶² Pravomocné rozhodnutí soudu pak bude sloužit jako podklad pro záznam vlastnického

⁶² Ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu zní: „Žalobou (návrhem na zahájení řízení) lze uplatnit, aby bylo rozhodnuto zejména o určení, zda tu právní vztah či právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.“

práva do katastru nemovitostí podle ustanovení § 7 odst. 1 zápisového zákona.

4.3.3. Vydržení podle navrhovaného občanského zákoníku

V oblasti úpravy držby je s ohledem na téma této práce potřeba upozornit zejména na zrušení rozlišování držby věci a držby práva (i při držbě věci se totiž *de facto* drží vlastnické právo) a na novou kategorizaci držby. Je rozlišována držba oprávněná a neoprávněná a poctivá a nepoctivá. Oprávněným držitelem je dle návrhu ten, kdo drží na základě právního důvodu, anebo kdo se ujme držby svou mocí, aniž tím ruší cizí držbu nebo jiné právo. Oprávněnost držby je tedy nově odvozována od platného právního důvodu. Na druhé straně poctivost držby je posuzována podle existence dobré víry držitele. Poctivým držitelem je tak ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Poctivá držba je tedy ekvivalentem dnešní oprávněné držby založené na putativním právním titulu.

Vydržení navrhovaný občanský zákoník zná řádné a mimořádné. K řádnému vydržení dochází, drží-li oprávněný nebo poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, která u pozemků činí i nadále 10 let. Mimořádné vydržení připouští nabýt vlastnické právo osobě, která není s to jmenovat svého předchůdce, nebo která nabyla věc přímo od neoprávněného držitele, přičemž vydržecí doba je v těchto případech dvojnásobná, tzn. u pozemků činí 20 let. Potom, co dojde k vydržení vlastnického práva, se dle návrhu může vydržitel domáhat, aby byl zápis o vlastnickém právu ve veřejném seznamu uveden do souladu se skutečným stavem. Z toho můžeme mj. dovodit, že se připouští vydržení *contra tabulas*.

Velké otazníky vzbuzuje definice oprávněné držby. Má-li totiž někdo platný právní důvod, stává se vlastníkem, resp. nositelem daného práva, rovnou a nemusí právo vydržovat. Co se týče druhého možného

způsobu nabytí oprávněné držby, tj. uchopení držby vlastní mocí, aniž by tím došlo k rušení cizí držby nebo jiného práva, jeho praktický příklad se hledá velmi těžko. Leckoho by jistě mohlo napadnout, že takovým způsobem se lze chopit držby opuštěné věci. Tak tomu však být nemůže, neboť podle návrhu si opuštěné movité věci může kdokoli přivlastnit bez dalšího a opuštěné nemovitosti připadají státu.

Oprávněný držitel tak bude zjevně nabývat vlastnického práva vydržením velmi zřídka, protože bude zásadně vlastníkem věci, u něhož je vydržení pojmově vyloučeno.⁶³ Vrátime se nyní ještě jednou k výše popisovaným „typickým“ příkladům vydržení a pokusíme se na ně aplikovat ustanovení navrhovaného občanského zákoníku. Kdyby došlo k uchopení držby na základě neplatného právního titulu, považoval by se držitel zřejmě za poctivého držitele. V případě, že by se držitel chopil držby části sousední parcely, kterou např. jeho právní předchůdce neoprávněně „připlotil“ ke svému pozemku, měl by tento držitel zřejmě možnost nabýt vlastnické právo jedine mimořádným vydržením. Takovýto přístup navrhované úpravy je vcelku pochopitelný, neboť u prvně jmenovaného případu, který zpravidla není sporný a vydržení zde především pomáhá zhojit následky neplatného právního titulu, neklade žádné vyšší požadavky, zatímco v případě druhém, který bude zpravidla vyvolávat spory mezi vlastníky sousedních pozemků, naopak podmínky pro vydržení přitvrzuje. Vidíme, že většinu životních situací tedy zřejmě pokryje vydržení na základě poctivé držby a vydržení mimořádné. Právě jeho zavedení lze hodnotit příznivě, neboť by mělo pomoci řešit některé specifické situace. Nejasnosti však vyvolává úprava oprávněné držby. Důvodová zpráva, která

⁶³ V důvodové zprávě k navrhovanému občanskému zákoníku autoři taktéž přiznávají, že oprávněný držitel je především vlastník, u kterého vydržení nepřipadá v úvahu. Dále se pak uvádí, že si však lze představit případy, kdy určitá osoba bude mít právní důvod k držbě, ale ne právní důvod k vlastnictví. Konkrétní příklad se už ale nedozvídáme a zůstává tedy otázkou, kdy v praxi by měla mít oprávněná držba a vydržení na jejím základě své uplatnění.

by přinejmenším ze začátku platnosti navrhovaného občanského zákoníku, bude-li přijat, měla pomáhat při výkladu jeho ustanovení, je bohužel v této oblasti dosti obecná a stručná. To je ale vzhledem k rozsahu zaváděných změn poměrně nevhodné.

4.4. Rozhodnutí státního orgánu

Poměrně ojedinělým nabývacím titulem je rozhodnutí státního orgánu. Toto rozhodnutí má konstitutivní povahu a vlastnické právo se na jeho základě podle ustanovení § 132 odst. 2 občanského zákoníku nabývá originárně dnem uvedeným v rozhodnutí, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí. Takto nabyté vlastnické právo se pak do katastru nemovitostí zapisuje v souladu s ustanovením § 7 odst. 1 zápisového zákona záznamem. Státním orgánem, který může tento typ rozhodnutí vydat, je buďto soud, nebo správní úřad.

4.4.1. Rozhodnutí soudu

K nabytí vlastnického práva k pozemku soudním rozhodnutím může dojít zejména v následujících případech:

- a) při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podle ustanovení § 142 občanského zákoníku,
- b) při vypořádání společného jmění manželů prováděném soudem podle ustanovení § 150 odst. 3 občanského zákoníku,
- c) při vypořádání neoprávněné stavby podle ustanovení § 135c odst. 3 občanského zákoníku,
- d) příklepem při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti podle ustanovení § 335 a n. občanského soudního řádu,
- e) uložením trestu propadnutí majetku podle ustanovení § 51 a § 52 trestního zákona (vlastníkem propadlého majetku se stává stát) a
- f) uložením trestu propadnutí věci podle ustanovení § 55 trestního zákona (také zde se vlastníkem propadlé věci stává stát).

Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Každý spoluvlastník, nedohodne-li se s ostatními spoluvlastníky, může podat soudu návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (soud tímto návrhem však není vázán a může rozhodnout i jinak, jedná se o tzv. *iudicium duplex*). Občanský zákoník přitom stanovuje možné způsoby, jakými lze spoluvlastnictví zrušit, i jejich posloupnost.⁶⁴ Primárně tedy soud musí zkoumat, zda lze věc reálně rozdělit, což by u pozemků zpravidla neměl být takový problém jako u staveb (nemělo by ale dojít např. k vytvoření více pozemků o zanedbatelné rozloze).⁶⁵ K rozdělení pozemků bude přitom potřeba souhlasného stanoviska příslušného stavebního úřadu⁶⁶ a následně k zápisu vlastnického práva k rozděleným pozemkům do katastru nemovitostí bude pochopitelně nutné předložit společně s pravomocným rozhodnutím soudu také stavebním úřadem schválený geometrický plán zobrazující rozdělené pozemky (viz příloha č. 8 – ukázka geometrického plánu zobrazujícího sloučení a rozdělení parcel včetně textové části).

Dojde-li soud k závěru, že reálné rozdělení není dost dobře možné, může věc přikázat do vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků při současném uložení povinnosti náhrady ostatním spoluvlastníkům. Při rozhodování, komu bude věc přikázána, soud zohlední zejména

⁶⁴ K tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 2568/2003 ze dne 21. října 2004, publikované v Soudních rozhledech č. 5/2005: „*Ustanovení § 142 odst. 1 ObčZ stanoví nejen možné způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale i závazné pořadí, v němž mohou být tyto jednotlivé způsoby vypořádání použity. Soud může provést způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví, spočívající v přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu nebo v nařízení prodeje a rozdělení výtěžku, jen pokud není rozdělení věci dobře možné.*“

⁶⁵ Ke kritériím posuzování možnosti rozdělit pozemky srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 2163/2006 ze dne 28. srpna 2007, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 7/2008: „*Reálné rozdělení nemovitostí není dobře možné v případech, kdy by ani po adaptaci nemohly vzniknout rozdělením samostatné věci, a v případech, kde by části vzniklé rozdělením nemohly sloužit vlastníkově způsobem odpovídajícím jejich povaze. U pozemků závisí toto posouzení na jejich rozloze, celkové ploše i tvaru. Lze-li pozemek rozdělit vzhledem k jeho poloze, velikosti a tvaru, určujícím pro možné rozdělení pozemku na dva nebo více pozemků jako samostatných věcí je zjištění, zda u nově vzniklých pozemků je zajištěn přístup ke komunikaci, a to buď přímo na komunikaci nebo cestou po cizím pozemku.*“

⁶⁶ Viz ustanovení § 82 odst. 1 stavebního zákona: „*Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků.*“

možnosti účelného využití věci a velikosti spoluvlastnických podílů. Nemůže-li být věc rozdělena a žádný ze spoluvlastníků nemá o věc zájem, rozhodne soud o prodeji věci ve spoluvlastnictví a výtěžek prodeje rozdělí spoluvlastníkům podle výše jejich podílu.

Vypořádání společného jmění manželů

Když dojde k zániku manželství, zaniká i společné jmění manželů. Po zániku společného jmění manželů se v souladu s ustanovením § 149 odst. 2 občanského zákoníku provede jeho vypořádání, což znamená rozdělení majetku a závazků, které do společného jmění spadaly v den jeho zániku. K vypořádání společného jmění manželů může dojít dohodou bývalých manželů, soudním rozhodnutím nebo uplatněním zákonné domněnky⁶⁷ (§ 150 odst. 4 občanského zákoníku). Nás v této části práce zajímá vypořádání soudem. Při vypořádání se pro určení podílů vychází z několika zásad stanovených občanským zákoníkem. Za prvé je to zásada, že podíly manželů na společném jmění jsou rovné. Další zásady však tuto obecnou zásadu rovnosti mohou změnit. Podle druhé zásady má totiž manžel právo požadovat, aby mu bylo uhrazeno, co ze svého vynaložil na společný majetek, a povinnost nahradit, co ze společného majetku bylo vynaloženo na jeho ostatní majetek. Při vypořádání se podle ustanovení § 149 odst. 2 občanského zákoníku také přihlédne k potřebám nezletilých dětí a dále se zohlední péče o rodinu a zásluhy o nabytí a udržení společného jmění. Nedohodnou-li se bývalí manželé o vypořádání, může kterýkoli z nich podat do tří let od jeho zániku návrh na vypořádání soudem. Stejně jako v případech

⁶⁷ Viz ustanovení § 150 odst. 4 občanského zákoníku, ve kterém se uvádí: „*Nedošlo-li do tří let od zániku společného jmění manželů k jeho vypořádání dohodou nebo nebyl-li do tří let od jeho zániku podán návrh na jeho vypořádání rozhodnutím soudu, platí ohledně movitých věcí, že se manželé vypořádali podle stavu, v jakém každý z nich věci ze společného jmění manželů pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti výlučně jako vlastník užívá. O ostatních movitých věcech a o nemovitých věcech platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné; totéž platí přiměřeně o ostatních majetkových právech, pohledávkách a závazcích manželům společných.*“ (zvýraznění doplněno)

návrhu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, i zde může soud rozhodnout jinak, než se požaduje v návrhu. Soud by měl věci, které byly ve společném jmění manželů zpravidla rozdělit a jen výjimečně přikázat některé z nich do podílového spoluvlastnictví.⁶⁸ Rozdělí-li přitom soud pozemek, který byl ve společném jmění manželů, platí obdobně to, co bylo uvedeno ve výkladu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. U zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se připouštěla také krajní možnost věc zpeněžit a výtěžek rozdělit spoluvlastníkům. To u společného jmění manželů podle soudní praxe zřejmě není možné.⁶⁹

Vypořádání neoprávněné stavby

V případě, že někdo zřídí na cizím pozemku stavbu, aniž by k tomu měl příslušné občanskoprávní oprávnění, jedná se o neoprávněnou stavbu. V tomto ohledu je třeba upozornit, že neoprávněná stavba není nezbytně též stavbou nepovolenou, tedy „černou“. Nepovolená stavba je totiž stavba postavená v rozporu se stavebně právními předpisy, tj. bez potřebného stavebního povolení, popř. bez ohlášení stavebnímu úřadu v případech, kdy ke zřízení stavby není vydání stavebního povolení třeba.⁷⁰

Žalobu na vypořádání neoprávněné stavby může podat vlastník pozemku i vlastník neoprávněné stavby, přičemž vlastník stavby se může

⁶⁸ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 31 Cdo 1908/98 ze dne 16. června 2006, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 3/2000: „Právní teorie i soudní praxe sice připouští, že zaniklé bezpodílové spoluvlastnictví manželů (nyní společné jmění manželů – pozn. autora) lze vypořádat i tím, že věc bude přikázána po podílového spoluvlastnictví (bývalých) manželů, jde však o postup výjimečný, jenž má zpravidla původ v dohodě nebo alespoň souhlasných procesních postojích účastníků řízení, a k němuž soud přistoupí jen odůvodňují-li to okolnosti konkrétního případu; takový postup totiž popírá vlastní cíl vypořádání, jímž obecně je ukončení spoluvlastnického vztahu (likvidace zvláštního podvojného vlastnictví, které mimo manželství existovat nemůže).“

⁶⁹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 1399/2004 ze dne 20. října 2004, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 1/2005: „Není možné, aby soud vypořádal SJM tak, že nařídí prodej nemovitostí, u něhož nelze vyloučit, že nebude realizován, tedy že nemovitosti nebudou prodány a nebude výtěžek, který by bylo lze mezi účastníky rozdělit. Tak by k jejich vypořádání soudem nedošlo a takový stav zákon nepředpokládá.“

⁷⁰ To, zda stavebník stavěl v souladu se stavebně právními předpisy či nikoliv, není pro kvalifikaci stavby jako neoprávněné rozhodující; skutečnost, že stavebník stavěl na základě stavebního povolení však může být významná při rozhodování o způsobu vypořádání.

domáhat žalobou jen té úpravy vztahů, která je uvedena v ustanovení § 135c odst. 3 občanského zákoníku.⁷¹ Tento závěr je dovozován z dikce ustanovení § 135c odst. 3 občanského zákoníku, které se na rozdíl od ustanovení odst. 1⁷² o návrhu vlastníka pozemku výslovně nezmiňuje, a proto lze mít zato, že nevyklučuje návrh vlastníka stavby.

Občanský zákoník připouští několik způsobů vypořádání neoprávněné stavby, a to v první řadě odstranění stavby na náklady toho, kdo ji zřídil, dále přikázání stavby za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud by odstranění stavby nebylo účelné, a posledně i jiné vypořádání.⁷³ Právě ono jiné vypořádání je vzhledem k tématu práce relevantním, neboť Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí zásadního významu spis. zn. 22 Cdo 1627/99 ze dne 21. listopadu 2000, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 6/2001, připustil, navzdory některým názorům publikovaným v odborné literatuře,⁷⁴ úpravu vztahů mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem tak, že pozemek může být, pokud s tím jeho vlastník souhlasí, přikázán do vlastnictví stavebníkovi, a to i bez jeho souhlasu.⁷⁵ Lze proto uzavřít,

⁷¹ Ustanovení § 135c odst. 3 zní: „Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.“

⁷² Ustanovení § 135 odst. 1: „Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud **na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil.**“ (zvýrazněno doplněno)

⁷³ Také v tomto případě se dle judikatury jedná o tzv. *iudicium duplex*, tedy řízení, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky a kde tedy soud není vázán návrhem účastníků (§ 153 odst. 2 OSŘ). Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 1627/99 ze dne 21. listopadu 2000, publikované pod č. 42/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

⁷⁴ Viz Jehlička, O., Mikeš, J., Švestka, J.: K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby, Právní rozhledy č. 12/1997: „Z obsahu cit. ustanovení § 135c ObčZ, zejména pak z jeho základního účelu, tj. zabezpečit v první řadě ochranu vlastníkovu pozemku, lze nesporně dovodit, že soud v žádném případě nemůže přikázat vlastníkovu stavby vlastnicku pozemku.“

⁷⁵ V citovaném rozhodnutí Nejvyšší soud ČR mj. uvádí: „Je proto věcí soudu, aby v každém případě našel nejhodnější řešení, které by bylo v souladu se zněním i s účelem § 135c obč. zák., s principy, na kterých je založeno platné občanské právo, a zejména též s Listinou základních práv a svobod. Při zvažování o způsobu vypořádání je třeba vzít do úvahy skutečnost, že je-li pozemek zastavěn neoprávněnou stavbou, která není stavbou dočasnou, je vlastník pozemku v případě, že soud nerozhodne o odstranění stavby anebo o jejím přikázání vlastníkovu pozemku, trvale omezen ve svém právu. Přesto, že pozemek zastavěný stavbou, případně i přilehlé části nebude moci nadále užívat, bude stále jeho vlastníkem, což pro něj může mít právní důsledky i v oblasti daní a poplatků, v oblasti práva dědického apod. Proto v případě, že vlastník pozemku s takovým řešením souhlasí, nebo je dokonce sám navrhuje, se jeví jako nejhodnější uspořádání poměrů mezi účastníky přikázání zastavěné plochy, případně též

že v rámci vypořádání neoprávněné stavby může dojít jak ke vzniku vlastnického práva vlastníka pozemku ke stavbě, tak i vlastnického práva stavebníka k pozemku.

Navrhovaný občanský zákoník v souladu s obnovenou zásadou *superficies solo cedit* v ustanovení § 993 odst. 1 primárně uvádí pravidlo, podle kterého stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovi pozemku. Nadále je také zachována možnost vlastníka pozemku dožadovat se, aby stavebník neoprávněnou stavbu odstranil a pozemek uvedl do původního stavu. Konečně navrhovaný občanský zákoník v rámci principu ochrany dobré víry umožňuje, aby se stavebník, který v dobré víře zhotovil neoprávněnou stavbu na cizím pozemku, domáhal po vlastníku dotčeného pozemku jeho převedení do vlastnictví za obvyklou cenu. To však pouze za předpokladu, že vlastník pozemku si byl provádění stavby vědom, avšak bez zbytečného odkladu ji nezakázal. Posledně uvedená varianta jednak poměrně určitě stanovuje okolnosti, za nichž může stavebník žádat přikázání pozemku do svého vlastnictví, a dále je určitým korigujícím mantinelem odrážejícím případné šikanózní jednání vlastníka pozemku.

Výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti

Disponuje-li oprávněný vykonatelným rozhodnutím a povinný dobrovolně nesplní to, co mu toto rozhodnutí ukládá, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí. Způsob provedení výkonu rozhodnutí je volbou oprávněného, a navrhuje-li výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, musí v návrhu označit nemovitost, jejíž prodej má být proveden a doložit, že nemovitost je ve vlastnictví povinného.

části parcely nutné k řádnému užívání neoprávněné stavby, vlastníkovi této stavby, a to za náhradu; soud přitom vychází přiměřeně z ustanovení o vypořádání neoprávněné stavby jejím přikázáním do vlastnictví vlastníka pozemku (§ 135c odst. 2 obč. zák., § 853 obč. zák.). (...) Soud však nemůže takto rozhodnout proti vůli vlastníka pozemku, neboť by šlo v podstatě o nucené zbavení vlastnického práva, které by bylo v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Nelze opomenout, že část parcely, které se bude rozhodnutí týkat, musí být individualizována tak, aby mohla být předmětem právního vztahu.“ (zvýraznění doplněno)

To se zásadně provádí předložením příslušného výpisu z katastru nemovitostí. Pokud návrh na nařízení výkonu rozhodnutí splňuje všechny zákonné požadavky, soud usnesením výkon rozhodnutí nařídí a zakáže povinnému nemovitost zcizovat a zatěžovat (tzv. inhibitorium). Usnesení soud doručí účastníkům, jakož i příslušnému katastrálnímu úřadu, který podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. a) zápisového zákona vyznačí na příslušném listu vlastnictví poznámku o nařízeném výkonu rozhodnutí (soud musí podle ustanovení § 335 odst. 1 *in fine* občanského soudního řádu vyrozumět katastrální úřad již o samotném podání návrhu, viz příloha č. 9). Po právní moci usnesení soud ustanoví znalce, který provede odhad ceny nemovitosti postižené výkonem rozhodnutí. Po právní moci usnesení o ceně nemovitosti soud vydá usnesení obsahující dražební vyhlášku. V té se uvádí zejména kde, kdy a jaká nemovitosti se bude dražit a dále cena nemovitosti, výše nejnižšího podání a konečně výše dražební jistoty (tj. peněžitá částka, kterou musí složit každý, kdo se chce účastnit dražby).⁷⁶ Při samotné dražbě činí jednotliví dražitelé svá podání a příklep je udělen dražebníkově s nejvyšším podáním. V usnesení o příklepu soud stanoví lhůtu k zaplacení nejvyššího podání, která počíná dnem právní moci příklepu a nesmí být delší než dva měsíce. Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu, o čemž musí informovat soud, a stává se originárně vlastníkem nemovitosti poté, co usnesení nabylo právní moci a došlo k zaplacení nejvyššího podání, a to zpětně ke dni vydání usnesení o příklepu. Soud jako vyhotovitel usnesení o příklepu toto zašle katastrálnímu úřadu, který v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 zápisového zákona provede zápis vlastnického práva záznamem. Závěrečnou fází výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti je rozvrh

⁷⁶ Úplný výčet údajů, které soud uvede v dražební vyhlášce, je uveden v ustanovení § 336b občanského soudního řádu.

výtěžku prodeje. Tato fáze je sice splněním samotného účelu výkonu rozhodnutí a pro oprávněného nejdůležitějším momentem celého procesu, nicméně na vlastnické právo k výkonem rozhodnutí postižené nemovitosti nemá žádný vliv, a proto jí nebude věnována zvláštní pozornost. Závěrem je vhodné uvést, že předmětem dražby může být i spoluvlastnický podíl k nemovitosti. Výkon rozhodnutí probíhá v zásadě stejným způsobem, jako když je postižena celá nemovitost, pouze s určitými odchylkami v podobě zvláštních práv spoluvlastníků.

Uložení trestu propadnutím majetku nebo propadnutím věci

Uložení trestu propadnutí majetku nebo propadnutí věci pachateli trestného činu by v některých zvláštních případech mohlo dojít k nabytí vlastnického práva státu i k pozemku. Změna vlastníka je však v případech uložení těchto trestů jakýmsi vedlejším důsledkem a pro pozemkové vlastnictví má význam opravdu minimální. Tyto tresty jsou uvedeny pouze proto, aby bylo demonstrováno, že ke změně vlastnického práva může dojít i v důsledku trestněprávního soudního rozhodnutí.

4.4.2. Rozhodnutí správního orgánu

Dalším státním orgánem, který za splnění zákonných podmínek může rozhodovat o vzniku, resp. zániku vlastnického práva k pozemkům, je správní úřad. Ustanovení, která umožňují správním úřadům rozhodovat o vlastnickém právu, můžeme nalézt zejména v zákoně o vyvlastnění a dále např. v zákoně o pozemkových úpravách.

Vyvlastnění

Vyvlastnění⁷⁷ (expropriace) je krajním a nejzávažnějším zásahem do vlastnického práva. Vzhledem k omezené rozloze půdy a její

⁷⁷ V tomto kontextu bude vyvlastnění chápáno v užším pojetí, tedy pouze jako odnětí vlastnického práva.

nenahraditelnosti jsou právě pozemky jeho nejčastějším předmětem. Bez prostředku, který umožňuje odnětí vlastnického práva nezávisle na vůli, či možná přesněji proti vůli vlastníka, by bylo v dnešní době velmi obtížné zajistit realizaci veřejných zájmů.

Právní úprava vyvlastnění má svůj základ již v samotné Listině, která v čl. 11 odst. 4 stanoví: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“ Obdobné ustanovení je zařazeno také v § 128 odst. 2 občanského zákoníku: „*Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.*“ Oproti Listině je v občanském zákoníku navíc vyslovena podmínka subsidiarity. Jak v Listině, tak v občanském zákoníku se předpokládá existence zvláštního zákona, který stanoví podmínky vyvlastnění. Tím je zákon o vyvlastnění účinný od 1. ledna 2007, který stanoví základní předpoklady vyvlastnění, tedy veřejný zájem převažující nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného a účel stanovený zvláštním předpisem, jakož i další podmínky (ustanovení § 3 až 5 zákona o vyvlastnění), které bývají v odborné literatuře označovány jako principy vyvlastnění.

Preference dohody, jakožto jeden z principů, znamená, že je potřeba se vždy snažit o získání práv k předmětu vyvlastnění dohodou nebo jiným způsobem. Vyvlastnění není přípustné, není-li vlastníkovi předložen návrh na uzavření smlouvy, který naplňuje obecné požadavky pro návrh smlouvy stanovené občanským zákoníkem, s lhůtou pro jeho přijetí v délce nejméně 60 dnů. Vyvlastnitel je též povinen učinit vše pro to, aby vyvlastňovanému byl znám účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem nejméně po dobu 6 měsíců. Formulace této podmínky není příliš šťastná, neboť z ní není jasné, jak ji lze splnit. Je tak otázkou, zda požadavek toho, aby vyvlastnitel učinil vše pro to, aby vyvlastňovanému byl znám účel vyvlastnění, je naplněn např.

již pokusem o doručení dopisu obsahujícího příslušné oznámení. Pokud by bylo nutné zajistit, aby se vyvlastňovaný objektivně dozvěděl o účelu vyvlastňování, vedlo by to zřejmě k poměrně nevhodnému prodlužování celého vyvlastňovacího procesu.⁷⁸ Ostatně již samotná půlroční lhůta, po kterou by si měl být vyvlastňovaný vědom účelu vyvlastnění, se zdá být až zbytečně dlouhou. V praxi totiž bude vlastník buď ochoten jednat o smluvním řešení nastalé situace a celá záležitost se vyřeší poměrně rychle,⁷⁹ nebo naopak nebude přístupný žádným jednáním a jakkoli dlouhá lhůta s největší pravděpodobností k žádným názorovým přemetům nepovede.

Při podávání žádosti o vyvlastnění musí být přiloženy listiny, které prokazují, že uvedené podmínky byly splněny, tedy že návrh na řešení záležitosti dohodou byl vlastníkovvi předložen a žadatel učinil vše pro to, aby byl vlastník dostatečně dlouhou dobu obeznámen s účelem vyvlastnění.

Jak již bylo výše uvedeno, vyvlastnění je nejkrajnějším zásahem do vlastnického práva, a proto musí být respektována podmínka přiměřenosti. Vyvlastnění musí být provedeno jen v nezbytném rozsahu, a to co do intenzity zásahu do vlastnického práva, tak i do velikosti vyvlastňovaného pozemku. Co se týče intenzity zásahu, nemůže dojít k odnětí vlastnického práva, postačí-li ke splnění daného účelu jeho pouhé omezení. U rozsahu vyvlastňovaného pozemku spočívá princip přiměřenosti v tom, že je možné odejmout pozemek jen v takové výměře, která je nezbytně nutná pro realizaci daného účelu. Není-li však možné pozemek bez vyvlastňovaného pozemku užívat buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, může vlastník požádat, aby se vyvlastnění rozšířilo i na pozemek, který mu zbyl.

⁷⁸ To by mohlo mít neblahé důsledky např. při potřebě vyvlastnění kulturní nemovité památky podle zákona o státní památkové péči.

⁷⁹ Za standardní pochopitelně nemůžeme považovat příklad jednání státu s vlastníci pozemků v místě plánované dálnice D 11, které trvá přes 10 let.

Další podmínkou je soulad účelu vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování, pokud se vyvlastněním sleduje změna ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístování staveb a jejich změn. Pokud nejsou projekty, pro jejichž realizaci má být pozemek vyvlastněn, uvedeny v závazné části územně plánovací dokumentace, nelze vyvlastnění provést. K prokázání souladu účelu vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování se zpravidla užívá územní rozhodnutí,⁸⁰ které je také jedním z dokumentů, jenž se připojuje k žádosti o vyvlastnění.

Dalším principem, který je předpokládán již Listinou, je, že vyvlastnění se provádí výlučně za náhradu (ustanovení § 10 a n. zákona o vyvlastnění). Vyvlastňovaný má nárok na náhradu ve výši obvyklé ceny pozemku, jíž se chápe cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného pozemku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.⁸¹ Náhrada se určuje znaleckým posudkem, který je vypracován na žádost vyvlastňovaného nebo vyvlastnítele, přičemž náklady na jeho vyhotovení nese vyvlastnitel. Náhrada se poskytuje zásadně v penězích, nicméně je možné se dohodnout i na náhradě v podobě jiného pozemku.

Na závěr výkladu o principech vyvlastnění je potřeba uvést jako jeden z nich též možnost zrušení (revokace) vyvlastnění (ustanovení § 26 zákona o vyvlastnění). V zájmu toho, aby došlo ke skutečnému naplnění účelu, pro který došlo k vyvlastnění, je v rozhodnutí o vyvlastnění stanovena lhůta, ve které musí být započato s uskutečňováním účelu vyvlastnění. Lhůta nesmí být delší než dva roky od právní moci rozhodnutí, lze ji však prodloužit o další dva roky. Lhůta je zachována, pokud dojde k přípravným pracím směřujícím k uskutečnění účelu, pro který bylo provedeno vyvlastnění, v době stanovené v rozhodnutí.

⁸⁰ Případně regulační plán, který nahrazuje územní rozhodnutí. K tomu srov. ustanovení § 77 odst. 2 stavebního zákona.

⁸¹ Srov. ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku

Nedodržení stanovené lhůty však samo o sobě nemá na účinky vyvlastnění vliv. I když lhůta nebude dodržena, vyvlastnění může zůstat účinné. Kontrola dodržení této lhůty je totiž věcí vyvlastňovaného, který se může v případě, že nebude ve stanovené lhůtě započato s uskutečňováním účelu vyvlastnění, obrátit na vyvlastňovací úřad s žádostí o zrušení vyvlastnění. Na základě této žádosti se provedené vyvlastnění zruší a dojde k navrácení do původního stavu. Před uplynutím stanovené lhůty může dojít ke zrušení vyvlastnění také z důvodu, že bylo zrušeno územní rozhodnutí určující využití pozemku pro daný účel nebo že nedošlo k zaplacení náhrady ve stanovené lhůtě. Zrušení ale ani v tomto případě nenastává automaticky, nýbrž ho musí navrhnout vyvlastňovaný. Právní úprava je v tomto ohledu vůči vyvlastňovanému poměrně nespravedlivá. Zatímco vlastnictví k předmětu vyvlastnění přechází na vyvlastnítele již právní mocí rozhodnutí o vyvlastnění, náhrada musí být vyvlastnitelem zaplacená až ve lhůtě ne delší 60 dnů počínající právě právní mocí rozhodnutí. Vyvlastňovaný tedy nejen že musí strpět odnětí svého práva, ale je nucen ještě čekat na náhradu od vyvlastnítele, která může přijít až dva měsíce po vyvlastnění. A navíc, nedojde-li k zaplacení náhrady, musí sám aktivně konat, aby došlo k navrácení do původního stavu. Vzhledem k tomu, že vyvlastňovaný je v dané situaci „poškozenou“ stranou, měl by být zvolen přístup o něco přívětivější. Tak by mohlo být např. stanoveno, že účinky rozhodnutí, tedy přechod vlastnického práva, nastávají až momentem zaplacení náhrady. V praxi by tak oba pozorované nedostatky byly odstraněny.

Jak již bylo uvedeno v úvodu této části výkladu, jedním ze dvou hlavních předpokladů pro vyvlastnění je veřejný zájem, který převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Tento termín je tzv. neurčitým právním pojmem, tedy slovním výrazem obsaženým v právní normě, který není blíže obsahově právně vymezen. Použití neurčitých

právních pojmů v právní normě je záměrné s cílem umožnit subjektu interpretace posoudit, zda určitý případ spadá pod uvedený pojem. Cílem používání neurčitých právních pojmů v právních normách je potřeba pokrýt nejrůznější situace, které buď s ohledem na rozmanitě a měnící se podmínky nelze předem přesně stanovit, nebo by to nebylo účelné. Z toho také plyne, že obsah neurčitých právních pojmů je proměnlivý v prostoru a čase a podléhá rozvoji společnosti. Veřejný zájem bývá označován jako zájem obecně prospěšný, nikoli však nutně celospolečenský. Veřejný zájem nemusí být vždy zájmem většího množství osob, státu či jeho institucí, ale postačí, že panuje všeobecná shoda, že ač je dán prospěch pouze u jedné osoby, je tento prospěch všeobecně přínosný. Soudní praxe dovodila, že veřejný zájem je dán i v případě, je-li nutné umožnit užívání věci v soukromém vlastnictví.⁸² Naplnění veřejného zájmu v intenzitě požadované zákonem o vyvlastnění musí být prokázáno v každém vyvlastňovacím řízení, s přihlédnutím ke skutkovým okolnostem a účelu vyvlastnění. Veřejný zájem přitom s účelem vyvlastnění nelze ztotožňovat. To, že možnost vyvlastnění připouští určitý právní předpis, ještě nesvědčí o existenci veřejného zájmu, protože účel vyvlastnění pouze vymezuje okruh aktivit, pro jejichž uskutečnění je možné vyvlastnění provést.

Zákon o vyvlastnění obsahuje toliko hmotněprávní a procesněprávní úpravu institutu vyvlastnění, ale konkrétní účely vyvlastnění nestanovuje. Jednotlivé účely, tedy právní důvody, pro které je při splnění dalších podmínek stanovených zákonem možno vyvlastnit, jsou totiž obsaženy výhradně ve zvláštních přepisech. Takovými předpisy jsou např. stavební zákon (např. vyvlastnění pro účely realizace veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury a technické

⁸² K tomu srov. rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích spis. zn. 10 Ca 65/98 ze dne 20. května 1998, publikované v Soudní judikatuře ve věcech správních č. 2000: „*Veřejný zájem na vyvlastnění nelze spatřovat pouze v zájmu státu či státních institucí; může být dán i tehdy, je-li nutné umožnit užívání věci v soukromém vlastnictví.*“

infrastruktury), horní zákon, zákon o státní památkové péči, lázeňský zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny aj.

Vyvlastnění se provádí v rámci vyvlastňovacího řízení, které je zvláštním druhem správního řízení. Hlavními subjekty takového řízení jsou vyvlastňovací úřad (obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistráty územně členěných statutárních měst) a tzv. základní účastníci – tj. vyvlastňovaný a vyvlastnitel. Vyvlastňovací řízení se zahajuje na návrh vyvlastnitel, který musí obsahovat v ustanovení § 18 odst. 2 zákona o vyvlastnění specifikované údaje⁸³ a musí k němu být připojeny přílohy, které vyjmenovává odst. 3 téhož ustanovení.⁸⁴ O zahájení řízení vyrozumí vyvlastňovací úřad mj. katastr nemovitostí, který k příslušné nemovitosti zapíše poznámku o probíhajícím vyvlastňovacím řízení. Pro vyvlastňovaného znamená doručení vyrozumění o zahájení řízení, že úkony, kterými by zcizoval, pronajímal nebo jinak zatěžoval předmětné nemovitosti, jsou neplatné. Tímto se zabraňuje, aby vyvlastňovaný účelovými převody a obdobnými obstrukčními kroky ztěžoval průběh vyvlastnění.

Pokud vyvlastňovací úřad shledá, že zákonné podmínky pro vyvlastnění byly splněny, rozhodne o odnětí vlastnického práva a o jeho přechodu na vyvlastnitel. Právní mocí tohoto rozhodnutí přechází na vyvlastnitel vlastnické právo, přičemž tento přechod

⁸³ Konkrétně 1) označení pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, a práv třetích osob na nich váznoucích, 2) doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění (§ 3 až 5), 3) údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá a 4) údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.

⁸⁴ Přílohami jsou 1) výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy o pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, 2) listiny prokazující vlastnictví a jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nelze-li je zjistit z údajů uvedených v katastru nemovitostí, 3) kopie územního rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvláštní právní předpis a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem, 4) listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění uvedené v § 5 (tzn. podmínka včasné informovanosti vyvlastňovaného a listiny prokazující snahu vyřešení situace dohodou) a 5) znalecký posudek potřebný ke stanovení výše náhrad podle § 10 odst. 1 vyhotovený na žádost vyvlastňovaného nebo s jeho souhlasem na žádost vyvlastnitel.

je v katastru nemovitostí, stejně jako u jiných rozhodnutí státních orgánů způsobujících přechod vlastnictví, zohledněn záznamem.

Rozhodnutí v rámci provádění pozemkových úprav

Dalším správním úřadem oprávněným měnit vlastnické vztahy k pozemkům je pozemkový úřad, který rozhoduje o pozemkových úpravách a organizuje jejich provádění. Pozemkovými úpravami se ve smyslu ustanovení § 2 zákona o pozemkových úpravách rozumí činnost, kterou se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny.

Praktický význam pozemkových úprav pro vlastníky pozemků spočívá především v tom, že jimi dojde k upřesnění vlastnictví pozemků co do výměry i polohy a dle možnosti ke scelení pozemků a úpravě jejich tvaru (viz příloha č. 10). Pozemky jednotlivých vlastníků jsou totiž zpravidla poměrně malé a bývají roztroušené na větším území, což je při dnešním způsobu hospodaření nevyhovující. Tento stav se snaží osoby hospodařící v dané oblasti někdy překlenovat tím, že vzájemně uzavírají jakési dohody, kterými si fakticky, nikoli právně, přerozdělují pozemky tak, aby jimi užívaná plocha přibližně odpovídala ploše pozemků, k nimž mají určitý právní vztah (vlastnický, častěji nájemní). V důsledku tohoto operativního postupu pak zpravidla užívají cizí pozemky, ke kterým nemají žádný právní titul. Pozemkové úpravy mají také zásadní význam pro katastr nemovitostí, neboť umožňují zpřesnit evidované údaje a odstranit některé nedostatky v zápisech.

Postup pozemkového úřadu při pozemkových úpravách sestává ze dvou fází. Nejdříve rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň tří čtvrtin výměry pozemků, o kterých má být rozhodováno. Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat. V odvolacím řízení se posoudí vydané rozhodnutí z hlediska správnosti zjištěného skutkového stavu a dodržení příslušných ustanovení zákona. Schválený návrh pozemkových úprav je závazným podkladem pro vydání druhého, tzv. realizačního rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům. Toto rozhodnutí potvrzuje, že vlastnické vztahy k pozemkům byly vyřešeny a slouží jako doklad pro převzetí a vyznačení výsledků pozemkových úprav do katastru nemovitostí. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat. Pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků co nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav. Pravomocné realizační rozhodnutí pak slouží jako podklad pro zápis vlastnického práva k pozemkům dotčených pozemkovou úpravou, a to záznamem.

4.5. Vznik ze zákona

Nabývání vlastnického práva k pozemkům ze zákona (*ex lege*) je v současné době naprosto výjimečnou záležitostí. Jako příklad zákona, který vznik pozemkového vlastnictví touto formou upravuje, lze uvést velkou novelu občanského zákoníku. Touto novelou změněný občanský zákoník totiž v ustanovení § 872 odst. 2 transformoval ke dni nabytí účinnosti tohoto ustanovení (tj. ke dni 1. ledna 1992) právo osobního užívání pozemků na vlastnictví fyzické osoby. Dalším příkladem může být zákon č. 172/1991 Sb., jímž došlo k přechodu určitého majetku z vlastnictví státu do vlastnictví příslušných obcí.

V souvislosti s výkladem týkajícím se vzniku práv ze zákona je vhodné poukázat na jeden problém, který s touto tematikou přímo souvisí. Je jím nedůsledné rozlišování mezi vznikem práv na základě zákona a vznikem práv ze zákona. V praxi (a někdy též v teorii) tento rozdíl bývá ignorován a dochází k směšování obou pojmů, což má v některých případech ne zrovna zanedbatelné důsledky. Práva mohou vznikat přímo ze zákona, tedy z hlediska zákona nepodmíněně. Zákon v tomto případě sám vytváří právo, aniž by jeho vznik vázal na nějakou další podmínku. Jak již bylo výše uvedeno, tyto případy jsou v současném občanském právu zcela výjimečné. Na druhé straně práva vznikají podmíněně, tedy tím, že zákon určité právo předvídá, ale k jeho vzniku vyžaduje splnění ještě další podmínky, tj. nějaké další právně relevantní skutečnosti. Touto další skutečností může být konstitutivní rozhodnutí soudu nebo jiného státního orgánu, jiná skutečnost spočívající v chování subjektů práva (uzavření smlouvy apod.) nebo skutečnost na vůli nezávislá, tedy událost.

Ke vzniku, změně nebo zániku práva jakýmkoli způsobem je v zásadě potřeba zákona. V některých případech způsobí vznik práva sám o sobě, avšak ve všech ostatních je potřeba nejen zákona, ale ještě i splnění dalších zákonem stanovených podmínek.

Na základě zákona tedy vzniká vlastnické právo k pozemku např. darováním. Zákon v tomto případě vyžaduje uzavření písemné darovací smlouvy a provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Stejně tak vzniká na základě zákona vlastnické právo děděním. Nepostačí totiž pouhá existence zákonné úpravy dědického práva v občanském zákoníku, ale musí nastat ještě určité právní skutečnosti, zejména smrt zůstavitele. Ke vzniku, resp. obnovení vlastnického práva na základě zákona dochází též odstoupením od kupní smlouvy. Zde musí být především zákonem nebo smlouvou připuštěna možnost odstoupení, musí

být naplněny podmínky, pro které lze odstoupit, a konečně musí být druhé straně smlouvy doručen projev vůle od této smlouvy odstoupit.

Praxe však nastíněnou teoretickou koncepcí příliš často nectí a za vznik práva ze zákona označuje i případy, kdy tomu tak není. Můžeme pozorovat posun v tom směru, že za vznik ze zákona považuje i něco, co nastává jakoby automaticky, aniž by musel někdo něco činit. Proto se uvádí, že vlastnictví se při odstoupení od smlouvy obnovuje ze zákona, že děděním vzniká vlastnictví ze zákona⁸⁵ nebo že ze zákona vzniká vlastnictví obce k věcem ztraceným a opuštěným.

Zastavíme se nyní u nám již známého stanoviska Nejvyššího soudu ČR spis. zn. Cpjn 38/98 ze dne 28. června 2000: *„Odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze **zákona** se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází **ze zákona**, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem“* (zvýraznění doplněno).

Na tomto stanovisku si můžeme demonstrovat hned více negativních důsledků takového přístupu. Za prvé, kdyby bylo důsledně rozlišováno, kdy právo vzniká ze zákona a kdy nikoli, byly by zřejmě rozptýleny pochybnosti o účincích odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. Jak jsme si ukázali výše, panují spory o tom, zda může mít odstoupení od smlouvy, která sama o sobě nezpůsobuje nabytí vlastnického práva, věcněprávní účinky, tedy

⁸⁵ Viz např. důvodová zpráva k ustanovení § 7 zápisového zákona, ve které se mj. stanoví: *„Půjde o právní vztahy, které vznikly ze zákona (dědění, přechod vlastnictví státu na obce), rozhodnutím státního orgánu...“*

že samo odstoupení způsobuje znovunabytí vlastnického práva. Tím, že soudní praxe dovozuje, že účinkem odstoupení je nabytí vlastnického práva ze zákona, zařazuje tyto případy do režimu zápisu práv deklaratorním záznamem podle ustanovení § 7 odst. 1 zápisového zákona (*„práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona se zapisují záznamem“*). Kdyby však nebylo za důsledek odstoupení od smlouvy považováno obnovení práva ze zákona, nedala by se tato situace subsumovat pod ustanovení § 7 zápisového zákona a vlastnické právo původního vlastníka by muselo být nutně zapisováno do katastru nemovitostí konstitutivním vkladem. Vlastnické právo by se tak původnímu vlastníkovi obnovovalo až vkladem a otázka, zda odstoupení má věcněprávní účinky, by byla vyřešena.

Za druhé, tím, že práva, která vznikají pouze současným splněním řady podmínek předvídaných zákonem, se praxí nesprávně považují za vzniklá ze zákona, a proto se do katastru nemovitostí zapisují záznamem, dochází k ohrožování správnosti zápisů v této evidenci. V případě záznamů totiž katastrální úřad pouze zkoumá, zda je předložená listina bez chyb a jiných nesprávností, aniž by mohl zkoumat, zda byly naplněny podmínky pro vznik zapisovaného práva.

Rozeznání práva, které skutečně vzniklo ze zákona, přitom není nijak těžké. Postačí pouze si pamatovat, že je jím jedině takové právo, které vzniká již samotnou účinností zákona (případně momentem v zákoně určeném).

4.6. Pozemky opuštěné a pozemky bez vlastníka

4.6.1. Opuštění pozemku

Za součást oprávnění s věcí nakládat se považuje také právo věc opustit. Na první pohled oprávnění marginálního významu však obzvlášť v případě pozemků vyvolávalo a vyvolává mnohé nejasnosti. K lepšímu pochopení problematiky a poskytnutí námětů pro úvahy *de lege ferenda* bude účelné provést stručný historický exkurz do právní úpravy problematiky opuštění nemovitosti na našem území.

Ustanovení § 387 obecného zákoníku občanského k opuštění nemovitosti uvádělo: „*Pokud je pokládati pozemky pro naprosté opomenutí jejich vzdělávání nebo budovy pro opomenuté udržování za opuštěné nebo pokud mají býti odňaty, ustanovují zákony politické.*“ Nevyžadovalo se prokazování skutečné vůle konkrétního vlastníka při opuštění určité neudržované nemovitosti, ale z důvodu veřejného zájmu (např. hrozba šíření škodlivých rostlin či hmyzu, zřícení budovy) stanovilo nevyvratitelnou zákonnou domněnku závislou jen na zhoršení faktického stavu nemovitosti vzniklého jejím dlouhodobým neužíváním a neudržováním v dobrém stavu (zchátrání, úplné neobdělávání) konkrétně stanoveném ve správních předpisech. Ustanovení § 387 obecného zákoníku občanského, na rozdíl od ustanovení § 386, které stanovilo podmínky nabytí vlastnictví opuštěné movité věci jejím přivlastněním kteroukoli osobou, neumožňovalo nabytí vlastnictví opuštěné nemovitosti jejím přivlastněním. Opuštěné nemovitosti byly totiž prodávány ve veřejné dražbě.

Střední občanský zákoník opuštění nemovitosti neznal a tento způsob pozbytí vlastnického práva za jeho účinnosti nepřipadal v úvahu. Místo toho upravoval v ustanovení § 132 odst. 1 vzdání se vlastnického práva. Vzdání se vlastnického práva k nemovitosti nebylo, na rozdíl od úpravy obecného zákoníku občanského, faktickým stavem, ale

právním úkonem, jímž vlastník dané věci projevil svou vůli jím dále nebýt. Tento jednostranný neadresovaný úkon musel mít písemnou formu⁸⁶ a vlastnické právo na jeho základě zanikalo ke dni podpisu, případně dnem pozdějším, pokud tak vlastník určil. Vzdáním se vlastnického práva se z nemovitosti stávala věc, která nikomu nepatří (*res nullius*). Za vlastníka věcí nikomu nenáležících s hodnotou vyšší než nepatrnou se přitom podle ustanovení § 119 středního občanského zákoníku automaticky považoval stát. Vzdáním se vlastnického práva k nemovitosti se tak jejím vlastníkem na základě zákona bezprostředně stával stát.

Občanský zákoník z roku 1964 se vrací k úpravě opuštěné věci. V § 453 odst. 2 stanoví: „*Věci opuštěné nebo skryté, jejichž vlastník není znám, připadají do vlastnictví státu. Kdo si je přisvojí nebo kdo jich užívá, je povinen státu je vydat, popřípadě vydat i neoprávněný majetkový prospěch takto získaný.*“ Toto relativně krátké ustanovení způsobovalo překvapivě velké výkladové potíže a nejasnosti.

Ačkoli by se to tak na první pohled mohlo jevit, návratem k opuštění věci již nebylo obnoveno chápání opuštění jako faktického stavu. Zřejmě pod vlivem středního občanského zákoníku bylo právní praxí vykládáno, že věc je opuštěná, až když se jí někdo vzdá jednostranným právním úkonem.⁸⁷ Takovému výkladu ale znění zákona příliš nenasvědčuje. Kdyby chtěl zákonodárce vyjádřit, že k opuštění věci je potřeba právního úkonu, mohl např. namísto o opuštěné věci hovořit o věci, která byla opuštěna nebo kterou někdo opustil. Tím by bylo alespoň naznačeno, že věc byla opuštěna určitým konáním

⁸⁶ Viz ustanovení § 40 odst. 1 středního občanského zákoníku, které mj. stanoví: „*Písemné formy je třeba u právních úkonů o právech k nemovitostem, ledaže jde o nájem rodinného domku nebo jiné podobné stavby anebo jen části budovy.*“

⁸⁷ K tomu srov. např. stanovisko Nejvyššího soudu SSR spis. zn. Cpj 37/78 ze dne 21. prosince 1978 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 2 – 3/1979: „*Opuštěné věci připadají do vlastnictví státu v okamžiku, kdy je vlastník opustil, tedy samou derelikcí, která však (jako každý právní úkon) musí mít všechny náležitosti předepsané zákonem pro platnost právního úkonu.*“ (zvýraznění doplněno)

a opuštění tak není jen stavem věci. Výkladu, že původním úmyslem zákonodárce byl návrat k pojetí opuštěné věci, tak jak ji chápal obecný zákoník občanský, by svědčilo i to, že bylo oproti střednímu občanskému zákoníku vypuštěno ustanovení upravující vzdání se práva. Navíc opuštěná věc byla upravena společně s věcí skrytou, jejíž vlastník není znám. Věc skrytá přitom je jistě faktickým stavem věci. Na druhou stranu, na rozdíl od obecného zákoníku občanského, zde chyběla úprava, která by stanovila kritéria, na jejichž základě by se hodnotilo, zda je věc fakticky opuštěná. Bez nich by pak určování, zda se skutečně jedná o opuštěnou nemovitost, bylo prosto zákonných mantinelů a zřejmě by mělo na právní jistotu poměrně negativní vliv. Uvedený výklad mohl být zvolen také proto, že byl zkrátka politicky „příhodnější“, neboť stát disponoval prostředky, které mohly vlastníky přinutit k opuštění svého majetku, jenž tak připadal jemu.

To, co způsobovalo výkladové potíže ještě donedávna, je chápání podmínky neznámého vlastníka stanovené ve větě druhé § 453 odst. 2. Nebylo totiž jasné, zda se věta „jejichž vlastník není znám“ vztahuje pouze k věcem skrytým nebo i věcem opuštěným.⁸⁸ V této věci je třeba přisvědčit výkladu, že uvedené omezení se váže pouze k věcem skrytým. Těžko lze hledat důvod, pro který by měli být vlastníci, kteří jsou známí (tzn. jejich vlastnické právo např. vyplývá z veřejného seznamu),

⁸⁸ Tak např. JUDr. Luboš Chalupa ve svém článku K zániku vlastnictví nemovitosti opuštěním a vzdáním se vlastnického práva, Právní rádce č. 5/2001, str. 13 – 15, uvádí: „Ustanovení § 453 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. výslovně a jednoznačně podmiňovalo zánik vlastnického práva opuštěním věci omezující zákonnou podmínkou, že vlastník věci není znám. Vlastník nemovitosti až na výjimečné případy nebyl a není neznámý, pokud nemovitost byla evidována v pozemkové knize či u příslušného střediska geodézie s uvedením jména vlastníka, i když evidovaná adresa jeho bydliště již neodpovídala skutečnosti. Případnutí nemovitosti do vlastnictví státu jejím opuštěním dle § 453 odst.2 zákona č. 40/1964 Sb. tedy bez dalšího vylučovala situace, kdy byl vlastník nemovitosti zapsán u střediska geodézie či v pozemkové knize, přičemž nebylo známo jen místo jeho pobytu; to potvrzuje i znění ustanovení § 135 odst.3 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění zákona č. 509/1991 Sb., rušící do té doby bezvýjimečnou podmínku neznámého vlastníka věci.“

Naprosto opačný názor zaujímá Mgr. Ing. Petr Baudyš v článku Opuštěná nemovitost, Právní rozhledy č. 15/2005, str. 563 – 566: „Uvedená novela (velká novela občanského zákoníku – pozn. autora) proti předchozí právní úpravě vhodnější formulací jen zdůraznila skutečnost, která platila již před novelou, a to, že podmínka „jejichž vlastník není znám“ se vztahuje pouze na věci skryté, nikoli na věci opuštěné.“

omezování ve svém právu věc opustit. Musíme na předmětné ustanovení nahlížet jako na celek a pokusit se určit jeho zamýšlený účel.

Vlastník opuštěné věci projevuje jasně svou vůli tuto dále nevlastnit. I když by byl původní vlastník věci opuštěné znám, věc by nebylo komu vrátit, protože dotyčný se jí již jednou vzdal a zpět by ji nechtěl. Věci skryté se vlastník vzdát nechce, pouze znemožňuje jiným osobám s ní disponovat právě tím, že ji skryje. Došlo-li k nálezu takové skryté věci, připadají v úvahu dvě možnosti. Vlastník věci je znám a tak mu je vrácena, nebo vlastník věci znám není, a tak ji není objektivně komu vrátit. Vzhledem k výše uvedenému lze dovodit, že cílem ustanovení bylo zřejmě řešit právní osud věcí, které nebylo z objektivních důvodů komu vrátit – vlastník je buď nechtěl, nebo nebyl znám.

Výkladu, že požadavek, aby vlastník věci nebyl známý, se váže pouze k věcem skrytým, přisvědčuje ostatně i stanovisko Nejvyššího soudu SSR spis. zn. Cpj 37/78 ze dne 21. prosince 1978 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 2 – 3/1979: „*Ustanovení § 453 odst. 2 O. z. třeba chápat tak, že zákonný požadavek, aby vlastník věci nebyl známý, se vztahuje jen na věci skryté a nikoli na věci opuštěné. Pojmu opuštění by odporovalo, kdyby se tento požadavek vztahoval i na věci opuštěné; k opuštění (derelikci) věci může dojít nepochybně i u vlastníka, který je známý a který se tímto způsobem vzdává svého vlastnického práva.*“ Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí spis. zn. 22 Cdo 596/2006 ze dne 21. března 2007, publikovaném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 6/2008 stanovil, že výše uvedený výklad ustanovení § 453 odst. 2 občanského zákoníku z roku 1964 je i v dnešních podmínkách akceptovatelný. V obdobném duchu se vyjadřuje i Ústavní soud ČR v nálezu I. ÚS 696/02 ze dne 26. dubna 2005, publikovaném ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu č. 37/2005. Právě citovaná rozhodnutí Nejvyššího a Ústavního soudu ČR

z nedávné doby dokazují, že řešení dané problematiky není prostým „mudrcováním nad dávno zašlým“, ale i dnes má své opodstatnění zejména z důvodu různých majetkových sporů, jejichž kořeny sahají do doby, kdy bylo na našem území soukromé vlastnické potlačováno a mnozí občané byli nuceni náš stát nedobrovolně opustit a zanechat zde převážnou část svého majetku.

Velkou novelou občanského zákoníku došlo k přesunu ustanovení upravujícího věci ztracené, skryté a opuštěné do § 135 a vhodnější formulace vyjasnila, že podmínka neznámého vlastníka se vztahuje jen na věci skryté. Zákon č. 359/2005 Sb. novelizoval § 135 občanského zákoníku tak, že věci nalezené, opuštěné a skryté připadají po uplynutí zákonem stanovené doby do vlastnictví nikoli státu, ale obce. Ke změně pojetí derelikce však ani jednou z novel nedošlo. Nadále je opuštění chápáno jako jednostranný neadresovaný právní úkon, kterým vlastník vyjadřuje svou vůli pozbyt své vlastnické právo k věci. Tento závěr potvrzuje jak odborná literatura,⁸⁹ tak judikatura Nejvyššího soudu ČR⁹⁰ a Ústavního soudu ČR.⁹¹

V současné době tedy panuje shoda o tom, že věc lze derelinkvovat výhradně jednostranným právním úkonem a na opuštění nelze usuzovat pouze z faktického stavu věci. Sporné však je, zda lze opustit nemovitou věc, tedy i pozemek. V právní nauce se můžeme setkat s rozdílnými názory. Na jedné straně je zde názor, že „podle platného

⁸⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 709: „*Opuštění (derelikce) věci je projev vůle vzdát se vlastnického práva spojený s pozbytím detence věci. Je tedy zapotřebí animus et corpus – vůle vzdát se vlastnictví k věci a současně i její fyzické opuštění. (...) Opuštění věci je právní úkon a proto nesmí odporovat zákonu, ani jej obcházet či být v rozporu s dobrými mravy.*“

⁹⁰ Viz dosud nepublikované rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 28 Cdo 1254/2003 ze dne 31. března 2004: „*Opuštění věci (derelikce) je zpravidla definováno jako právní úkon vyjadřující vůli dosavadního vlastníka nebýt již nadále vlastníkem věci, a to na rozdíl od ztráty věci, která je událostí.*“

⁹¹ Srov. náleží Ústavního soudu ČR spis. zn. I. ÚS 696/02 ze dne 26. dubna 2005, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu č. 37/2005: „*Právo opustit věc (ius dereliquendi) je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (byť i konkludentní), nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat, není-li výrazem vůle zaměřené na zánik vlastnického práva.*“

*práva lze usuzovat, že opuštěna nemůže být nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, neboť ji rovněž nelze bez dalšího volně zcizit“.*⁹² Citovaný závěr je přitom zřejmě vyvozován z ustanovení § 2 odst. 2 zápisového zákona, které stanoví, že věcná práva, tj. také právo vlastnické, vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud není stanoveno jinak. Proč by ovšem skutečnost, že nemovitost zapsanou v katastru nelze bez dalšího volně zcizit, měla znamenat nemožnost jejího opuštění? Proč by vlastník, který se jednostranným úkonem zbavuje vlastnického práva, nemohl toto své jednání uzavřít návrhem na výmaz vlastnického práva? Z uvedeného spíše vyplývá, že opuštění nemovitosti by mělo být doprovázeno dalším úkonem, nikoli že je nemožné. To, že určitý úkon sám o sobě nevyvolá právní následky a musí být něčím doprovázen, přece neznamena, že tento úkon nelze platně provést.

Obdobný názor, tedy že pozemek nelze opustit, zaujímá též Doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc., když uvádí: *„Pozemek, jehož vlastník není znám, nemůže z povahy půdy samé být věcí ztracenou nebo skrytou, ale mohl by být považován za věc opuštěnou a jako takový by mohl podle § 135 OZ připadnout státu (dle novelizovaného znění předmětného ustanovení obci – pozn. autora). Postup při nabývání věci do vlastnictví státu (obce) tímto způsobem, uvedený v citovaném ustanovení, však nelze obecně uplatnit u nemovitostí. Určité východisko pro řešení této otázky ve vztahu k zemědělské půdě obsahuje nyní ustanovení § 15 zákona č. 95/1999 Sb., ale jen pro účely převodu zemědělských pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. U zemědělského pozemku, u něhož vlastnické právo státu zapsané v Katastru nelze doložit listinnými doklady, nebo když ze zápisu v Katastru vyplývá, že jeho vlastník není znám, se presumuje vlastnictví státu. (...) Podobné řešení*

⁹² Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné, svazek I., 4. vydání, Praha, ASPI, 2005, str. 358

*pro pozemkové úpravy je uvedeno v § 9 odst. 13 zákona č. 139/2002 Sb. Principiální řešení, které by se mohlo uplatnit na všechny opuštěné nemovitosti, však platné české právo postrádá.*⁹³ V souvislosti s tímto postojem vyvstává otázka, zda lze pozemky opuštěné ztotožňovat s pozemky, jejichž vlastník není znám. Jak jsme si již ukázali výše, opuštění je považováno za jednostranný právní úkon. Na druhé straně pozemky s neznámým vlastníkem jsou takové, u kterých v katastru nemovitostí není zapsán žádný vlastník.⁹⁴ Jak můžeme vidět, obě skupiny pozemků nejsou zřejmě totožné, neboť kdybychom pozemky s neznámým vlastníkem považovali za pozemky opuštěné, došlo by tak k popření současného výkladu dílčího vlastnického oprávnění opustit vlastní věc. Pozemky, jejichž vlastník není znám, totiž „nevznikají“ určitým právním úkonem, nýbrž jsou pouhým odrazem nedůsledného vedení evidence o pozemkovém vlastnictví v minulosti, chyb v dědickém řízení či kombinací více různých faktorů. To však nic nemění na tom, že požadavek na přijetí legislativy upravující nakládání s pozemky, jejichž vlastník není znám, je naprosto správný, neboť současné nedostatky v pozemkové evidenci způsobují mnohé palčivé problémy.

Na druhé straně se setkáváme s názory, že nemovitost, stejně jako ostatní věci v právním smyslu, opustit lze a tento závěr je danými autory přijímán poměrně samozřejmě. Vzhledem k podanému výkladu i historickému vývoji, z něhož vyplývá, že za účinnosti všech zmiňovaných dřívějších občanskoprávních kodexů opuštění nemovitosti v různých podobách možné bylo (odlišné bylo jen hodnocení toho, co opuštěnou nemovitostí je a komu opuštěná nemovitost připadne), lze na tomto místě uzavřít, že by tomu tak mělo být i dnes.

Zřejmě ideálním přístupem by bylo tedy připustit, že nemovitost v rámci výkonu svých vlastnických oprávnění opustit lze a vlastnictví

⁹³ Viz Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, str. 62

⁹⁴ K bližšímu výkladu ohledně pozemků, jejichž vlastník není znám, viz níže.

k ní nabývá obec v souladu s § 135 občanského zákoníku. Ten ostatně takovýto osud vlastnického práva k opuštěné nemovitosti nijak explicitně nevylučuje. A dále přijmout předpis, který by stanovoval určitá omezení opouštění nemovitostí tak, aby zabránil možnému zneužití tohoto oprávnění (s vlastnictvím půdy jsou totiž spojena nejen oprávnění, ale též určité povinnosti). Inspirací může být např. výše již citovaný zákon o odpadech závazným způsobem limitující oprávnění nakládat s movitými věcmi, které jsou odpadem, nebo zákon o pozemních komunikacích a jeho úprava nakládání s opuštěným vrakem. Lze si totiž představit, že vlastníci pozemků např. silně znečištěných nebezpečnými látkami by se své odpovědnosti pokoušeli zbavit právě opuštěním pozemku. Ten by přešel do vlastnictví obce, která by pak zřejmě byla nucena nést náklady za jeho údržbu. Zajímavé stanovisko k tomuto problému zaujímá JUDr. Luboš Chalupa v článku K zániku vlastnictví nemovitosti opuštěním a vzdáním se vlastnického práva, publikovaném v časopisu Právní rádce č. 5/2001, str. 13 – 15: *„Opuštění věci ve smyslu ustanovení § 135 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění zákona č. 509/1991 Sb., se přičí dobrým mravům ve smyslu ustanovení § 39 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění předpisů pozdějších, a je tudíž od počátku neplatné, pokud se jím vlastník na úkor státu (společnosti) hodlá zbavit svojí odpovědnosti za zcela neúnosný stav „opuštěné“ nemovitosti, například pozemků s ložisky surovin po jejich úplném vytěžení, pozemky silně kontaminované nebezpečnými látkami (jedy), pozemky s úložišti odpadu, budovy na cizím pozemku s narušenou statikou před nařízením její demolice na náklady vlastníka stavby apod.“* Obdobným způsobem by mohla být aplikována též zásada „vlastnictví zavazuje“ zakotvená v čl. 11 odst. 3 Listiny.

Dalším problémem současné právní úpravy je právě ono chápání, že k opuštění věci je třeba právního úkonu vlastníka. Jelikož existuje velký počet pozemků, u nichž není, jak již bylo uvedeno výše, v katastru

nemovitostí zapsán vlastník žádný, případně je zapsán vlastník, který musí být s ohledem na datum narození již po smrti, a tyto pozemky nikdo neužívá nebo je užívá osoba neoprávněná, byla by úprava obecného občanského zákoníku usuzující na opuštění z faktického stavu nemovitosti vhodnější. Tak by totiž nebylo nutné prokazovat, zda došlo k právnímu úkonu opuštění, což je v mnohých případech nesnadné, ne-li nemožné.

Navrhovaný občanský zákoník by tento nedostatek měl odstranit. Opuštěnou věc považuje sice i nadále za věc, kterou vlastník svým úkonem opustil s úmyslem již dále nebýt jejím vlastníkem.⁹⁵ Pro sporné případy ale navíc po vzoru obecného zákoníku občanského stanoví, že účinky derelikce nastávají také, když vlastník nevykonává své právo k věci po stanovenou dobu.⁹⁶ Věc, která byla opuštěna, dle návrhu nikomu nepatří a věc, která nikomu nepatří, si každý může ve smyslu § 956 odst. 1 navrhované úpravy přivlastnit, pokud tomu nebrání zákon nebo právo jiného na její přivlastnění. Pro opuštěné nemovité věci (tedy především pozemky, protože stavby již nejsou považovány za nemovitosti, nýbrž za součást pozemku) navrhovaný občanský zákoník v ustanovení § 956 odst. 3 stanovuje jiný režim – nejsou předmětem volné okupace, ale připadají do vlastnictví státu.

Závěrem je potřeba k problematice opuštění pozemku uvést, že se sice jedná o poměrně zajímavou oblast, avšak především z hlediska teoretického, neboť v praxi své uplatnění téměř nemá. Výstižně se k danému tématu vyjadřuje JUDr. Jiří Spáčil, CSc.: *„Otázka, zda lze pozbyt opuštěním vlastnické právo i k nemovitosti, vyvolává tradičně problémy. Ústavní soud konstatoval, že právo opustit věc (ius dereliquendi) je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou*

⁹⁵ Viz ustanovení § 960 odst. 1 navrhovaného občanského zákoníku: *„Věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet, nikomu nepatří.“*

⁹⁶ Viz ustanovení § 960 odst. 3 navrhovaného občanského zákoníku: *„Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.“*

je projev vůle vlastníka (byť i konkludentní) nadále nebýt vlastníkem věci. (...) Otázky vyvolává § 2 odst. 2 ZPrNe, podle kterého platí: „Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.“ Vzhledem k tomu, že jde i o právo vlastnické a nikde není stanoveno jinak, je třeba k zániku vlastnictví k nemovitosti opuštěním (tedy právním úkonem) vkladu do katastru nemovitostí, resp. výmazu vkladu; obec po zániku vlastnictví opuštěním nabývá vlastnické právo ze zákona. Věc je ovšem sporná a patrně jde za platné právní úpravy jen o teoretický problém – opuštění zchátralé budovy či ekologicky znečištěného pozemku by bylo jistě neplatné pro obcházení zákona a rozpor s dobrými mravy (§ 39) a jinou nemovitost dnes patrně nikdo neopustí.“⁹⁷

4.6.2. Pozemky bez vlastníka

Pozemky bez vlastníka si můžeme pro přehlednost rozdělit do třech základních skupin. Za prvé jsou to pozemky, jejichž vlastník není znám (tzn. že v katastru nemovitostí o něm není žádný údaj). Takových parcel bylo podle údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního v roce 2004 celkem 24.020 o celkové výměře dosahující 10.237 ha.⁹⁸ Značnou část těchto pozemků však tvoří zemědělská půda, u které, jak již bylo výše uvedeno, poskytuje naše legislativa určité řešení. Je jím především ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, podle kterého se předmětné pozemky považují pro účely tohoto zákona za vlastněné státem. Před převodem takových pozemků pak musí Pozemkový fond podle ustanovení § 15 odst. 3 zveřejnit zákonem stanoveným způsobem zamýšlený převod a současně

⁹⁷ Viz Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 710

⁹⁸ Údaje převzaté z Baudyš, P.: Opuštěná nemovitost, Právní rozhledy č. 15/2005, str. str. 563 – 566

vyzvat k podání případných námitek vlastnického práva jiných osob k těmto pozemkům ve lhůtě 3 měsíců od vyhlášení této výzvy. Podá-li jiná osoba písemnou námitku vlastnického práva k zemědělskému pozemku u Pozemkového fondu do skončení lhůty pro podání námitek podle odstavce 3, nelze zemědělský pozemek podle tohoto zákona převést. Pokud námitka podána byla, avšak osoba, jež ji podala, nedoloží do jednoho roku, že podala návrh na zápis svého vlastnického práva do katastru nemovitostí nebo že u soudu uplatnila své vlastnické právo k zemědělskému pozemku, lze převod uskutečnit. Zákon pamatuje i na situace, kdy lhůta podle odst. 3 marně uplyne a vlastník se přihlásí až později a prokáže, že byl ke dni skončení lhůty pro podání námitek vlastníkem pozemku. V takovém případě mu náleží od Pozemkového fondu finanční náhrada ve výši ceny, za kterou byl zemědělský pozemek převeden na jinou osobu, nejméně však ve výši ceny zjištěné podle cenového předpisu ke dni převodu.

Další variantu, jak naložit s pozemky, jejichž vlastník není znám, poskytuje zákon o pozemkových úpravách, když ve svém ustanovení § 9 odst. 13 umožňuje, aby o rozlohu pozemku, jehož vlastník není znám, byl zvýšen nárok státu v rámci soupisu a ocenění nároků vlastníků. Přihlásí-li se pozemkovému úřadu do 3 let od právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv původní vlastník, pozemkový úřad je povinen mu poskytnout finanční náhradu podle zákona o oceňování majetku.

Jak můžeme vidět, oba zákony upravují určitým způsobem nakládání s pozemky, jejichž vlastník není znám, každý jde ale jinou cestou. Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, stanovuje, že pro vlastní účely se pozemky s neznámým vlastníkem považují za vlastněné státem. Na rozdíl od zákona o pozemkových úpravách, podle kterého se stát při splnění daných podmínek skutečně stává vlastníkem pozemků,

tak pouze využívá domněnku vlastnictví státu k tomu, aby mohl pozemky převést do vlastnictví jiné osoby. Z hlediska teoretického lze proto nastíněný postup považovat za další průlom do zásady *nemo plus iuris*.

Druhou skupinu pozemků bez vlastníka tvoří pozemky, u nichž sice vlastníci zapsáni jsou, nicméně se narodili ještě v 19. stol., a proto již zřejmě nežijí. Takových parcel evidoval Český úřad zeměměřický a katastrální 9.037. Toto číslo však bude nejspíš ještě vyšší, neboť jistě existují i případy v katastru nemovitostí evidovaných vlastníků, kteří se sice narodili až ve 20. století, avšak jsou již také po smrti. Je-li možné dohledat datum úmrtí zapsané osoby a v rámci pozůstalostního řízení nebyla předmětná nemovitost řešena, lze dědictví projednat dodatečně. Není-li však možné určit úmrtí osoby, lze v souladu s platnou právní úpravou podat návrh na zahájení řízení o prohlášení za mrtvého. I v tomto případě musí následně proběhnout dědické řízení.

Třetí a nejpočetnější skupinu (jedná se o 640.823 parcel) tvoří pozemky, jejichž vlastníky nelze identifikovat. Vlastníci těchto pozemků jsou v katastru nemovitostí označeni pouze jménem a příjmením (viz příloha č. 11), a nelze je proto spolehlivě identifikovat, tudíž ani dohledat v evidenci obyvatel, případně prohlásit za mrtvé.

Všechny uvedené situace způsobují v praxi četné potíže. Pozemky s neznámými či jen velmi obtížně určitelnými vlastníky totiž mnohdy komplikují realizaci nejrůznějších liniových staveb, ať už lokálního významu, jako např. provedení přípojky plynové či vodovodní sítě, nebo významu regionálního, případně celostátního v podobě stavby dálnic či železničních koridorů. Žádoucí jistě není ani to, že z předmětných pozemků není odváděna daň z nemovitosti a že nejsou užívány vůbec nebo jsou užívány bez příslušného oprávnění. Na potřebu přijetí právní úpravy, která by problematiku pozemků bez vlastníka řešila komplexně, opakovaně upozorňují nejen odborníci z oblasti pozemkového práva,

resp. práva nemovitostí,⁹⁹ ale též Veřejný ochránce práv. Ten v souhrnné zprávě o své činnosti za rok 2005 doporučil Poslanecké sněmovně, aby uložila vládě předložit návrh zákonné úpravy, která vyřeší vztahy k nemovitostem bez vlastníka. Ačkoli v následujících letech k určité iniciativě v této věci došlo, žádný legislativní návrh vládě předložen nebyl, a tak ombudsman své doporučení v souhrnné zprávě za rok 2007 zopakoval.¹⁰⁰

Jak by však měl vypadat právní předpis, který by problematiku pozemků bez vlastníka (tedy pozemků všech vypočtených skupin, zemědělských i nezemědělských) řešil? Inspirací bez pochyby může být již zmiňovaný zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Ohledně dotčených pozemků by proběhlo ediktální řízení, v němž by veřejnou vyhláškou byla učiněna výzva případným vlastníkům k prokázání vlastnického práva. Jelikož by se jednalo o poměrně zásadní zásah¹⁰¹ do struktury pozemkového vlastnictví na našem území, lhůta, ve které by se mohli případní vlastníci

⁹⁹ Např. Doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc. (viz citace pozn. pod čarou č. 93 *in fine*) nebo Mgr. Ing. Petr Baudyš v článku *Opuštěná nemovitost* publikovaném v *Právních rozhledech* č. 15/2005, str. 563 – 566: „*Domnívám se, že v zájmu řešení tohoto problému by bylo třeba přijmout právě tak jako v případě vraků motorových vozidel zvláštní zákon, který by upravil proces, jakým bude postaveno najisto, že vlastníka nemovitosti nelze zjistit a nikdo se k jejímu vlastnictví nehlásí, že je tedy nemovitost opuštěna a lze ji považovat za vlastnictví státu, se kterým je možné bez obav dále nakládat.*“

¹⁰⁰ Viz Souhrnná zpráva o činnosti Veřejného ochránce práv za rok 2007, str. 81: „*Vláda v materiálu k této záležitosti uvádí, že se díky spolupráci mezi Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním a Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových podařilo dosáhnout dohody na řešení, které má spočívat v novelizaci katastrálního zákona (zákon č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Současně vláda uvádí, že tento materiál má být v souladu s legislativními pravidly vlády předložen vládě do konce roku 2007. Ochránce na jednu stranu oceňuje dílčí pokroky, ke kterým díky kooperaci zmiňovaných institucí došlo, nicméně musí konstatovat, že materiál vládě předložen nebyl, a proto toto legislativní doporučení není možné považovat za splněné. Ochránce přitom i nadále upozorňuje na to, že nevyřešení problematiky pozemků bez vlastníka i nadále komplikuje situaci, především ve stavebních řízeních a při realizaci liniových staveb. Ochránce proto i nadále doporučuje Poslanecké sněmovně, aby požádala vládu o předložení návrhu zákona, který vyřeší vlastnické vztahy k nemovitostem, jež jsou evidovány v katastru nemovitostí bez vlastníka, případně s vlastníkem neznámým, do konce roku 2008.*“

¹⁰¹ Kdyby u všech pozemků bez vlastníka došlo z iniciativy státu k důslednému hledání vlastníků (což by bylo mimořádně obtížné a v mnohých případech téměř nemožné), po iniciování potřebných řízení o prohlášení za mrtvého a řízení dědických by zřejmě došlo k tomu, že část dotčených pozemků by i tak připadla státu, a to jako odúmrtí. Nesmíme však zapomínat, že určitý zlomek pozemků bez vlastníka (a lze se jen dohadovat, jak velký) by státu jistě nepřípadl a v tomto rozsahu by se tak při postupu podle zamýšlené právní úpravy jednalo fakticky o vyvlastnění. Z toho důvodu by tedy musel být zvolen velmi obezřetný přístup.

přihlásit, by měla být víceletá. Určitou logiku by jistě měla lhůta desetiletá, jakožto lhůta odpovídající vydržecí době, kterou občanský zákoník stanovuje pro vydržení nemovitostí.¹⁰²

¹⁰² V obdobném duchu se k zamýšlené právní úpravě vyjádřil Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových: „Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) navrhuje, aby nemovitosti, u nichž nelze přesně najít a určit vlastníka, získal stát. Následně by se na tyto reality vztahovala desetiletá až patnáctiletá blokáce a pokud by se o ně nikdo nepřihlásil, mohl by s nimi stát naložit podle svých předpisů.“ (<http://www.svet-bydleni.cz/aktuality-a-novinky/stat-ma-zajem-o-nemovitosti-s-neznamym-majitelem-.aspx>)

5. Zápisy do katastru nemovitostí

Vlastnické právo, jakož i jiná věcná práva k pozemkům a některé další informace pozemků se týkající se zapisují do katastru nemovitostí. Jelikož ve výkladu výše bylo u jednotlivých forem vzniku vlastnického práva vždy uváděno, jak se který způsob zapisuje do katastru nemovitostí a jaké má tento zápis účinky, bude na tomto místě vhodné tyto informace shrnout a doprovodit je krátkým výkladem o samotných zápisech do katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí je v podstatě soubor údajů o nemovitostech na území České republiky.¹⁰³ U pozemkových parcel se eviduje jejich geodetické a polohové určení, druh (viz účelová kategorizace půdy), parcelní číslo, výměra, vlastnické a jiné právní vztahy k pozemku.

5.1. Vklad

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují práva, která mají vzniknout, změnit se nebo zaniknout především na základě smlouvy. Úmyslně se uvádí, že mají vzniknout, nikoli vznikají, neboť jedním ze specifíků vkladu je, že má konstitutivní povahu, tzn. že zapisovaná věcná práva vznikají, mění se nebo zanikají až jeho provedením, s právními účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad (ustanovení § 2 odst. 3 zápisového zákona). V rámci vkladového řízení katastrální úřad rozhoduje, zda listina předložená k návrhu na vklad splňuje požadavky uvedené v ustanovení § 5 odst. 1 zápisového zákona¹⁰⁴ a zda lze na jejím

¹⁰³ Blíže viz ustanovení § 1 odst. 2 katastrálního zákona: „Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice (dále jen „nemovitosti“) zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (dále jen „právní vztahy“) a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.“

¹⁰⁴ Ustanovení § 5 odst. 1 zápisového zákona uvádí: „Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda

a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,

b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,

c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,

d) právní úkon je učiněn v předepsané formě.

základě povolit vklad práva (viz schéma vkladového řízení – příloha č. 12). Vkladové řízení se kromě již uvedené zásady konstitutivní (intabulační) řídí ještě dalšími zásadami. Zásada priority znamená, že návrhy na vklad jsou vyřizovány v pořadí, v jakém byly podány na příslušném katastrálním úřadě. Zásada legality znamená, že katastrální úřad zkoumá, zda jsou předložené listiny v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Konečně zásada dispoziční se projevuje tím, že vkladové řízení se zahajuje na návrh účastníků.

Z výše uvedených forem vzniku vlastnického práva k pozemkům se bude vkladové řízení týkat smluvních převodů.

5.2. Záznam

Záznamem se do katastru nemovitostí zapisují taková práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla jinak než na základě smlouvy. Záznam provádí katastrální úřad z úřední povinnosti, přičemž jako podklad mu slouží listiny osvědčující vznik, změnu nebo zánik příslušného práva. Záznam má pouze deklaratorní účinky a o jeho provedení neprobíhá formálně žádné řízení. Katastrální úřad pouze ověří, zda listina neobsahuje chyby v psaní nebo počtech či jiné zřejmé nesprávnosti, a poté provede záznam (viz schéma záznamového „řízení“ – příloha č. 13).

Problém zápisu záznamem spočívá jednak v omezené možnosti katastrálního úřadu kontrolovat předloženou listinu a jednak v tom, že zapisovaná práva vznikají zcela nezávisle na provedení zápisu. Ten se provádí až dodatečně po vzniku těchto práv a jeho provedení je zcela závislé na splnění ohlašovací povinnosti příslušného subjektu. Uplatnění evidenčního principu (oproti principu intabulačnímu) vede k tomu,

*e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.
Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.“*

že stav zápisů v katastru nemovitostí zaostává za stavem skutečným, přičemž souladu se skutečností se dosáhne až s určitým zpožděním (nebo v horším případě nikdy). To k jistotě o právních vztazích k nemovitostem každopádně nepřispívá. Dalším problémem spojeným s prováděním záznamu je duplicitní zápis. Katastrální úřad musí duplicitní zápis provést, je-li mu doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby. V důsledku toho je pak v katastru nemovitostí evidováno více vlastníků k jedné nemovitosti. O tom, že takovýto stav je nežádoucí, není pochyb.

Záznamem se z uvedených forem vzniku vlastnického práva k pozemkům zapisuje vznik děděním, vydržením, rozhodnutím státního orgánu a ze zákona.

5.3. Poznámka

Poznámka má zásadně pouze informativní charakter a upozorňuje na skutečnost, že nemovitost, ke které je zapsána, je předmětem různých řízení, jejichž výsledkem může být vznik, změna nebo zánik zapsaných práv, nebo že práva vlastníka této nemovitosti již byla nějakým rozhodnutím omezena. Poznámkou se na základě doručené listiny vyznačuje např. informace o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, o usnesení o prohlášení konkursu, o podané žádosti o vyvlastnění atd.

Speciální význam má však poznámka v případě podání žaloby na určení vlastnického práva k nemovitosti. V takovém případě je nutné předmětné soudní řízení v rámci vkladového řízení, jehož předmětem je nemovitost, u níž je tato poznámka zapsána, považovat za řízení o předběžné otázce ve smyslu ustanovení § 57 správního řádu. Probíhá-li přitom před příslušným orgánem řízení o předběžné otázce, může správní orgán (katastrální úřad) podle ustanovení § 57 odst. 2 správní řádu

ve spojení s § 64 řízení (vkladové) přerušit. To katastrální úřady také činí.¹⁰⁵

Tato skutečnost je v praxi poměrně hojně zneužívána tak, že jsou podávány šikanózní žaloby na určení vlastnického práva s cílem přerušit vkladové řízení. Děje se tomu z nejrůznějších pohnutek, z nichž zřejmě nejčastější je snaha poškodit účastníka vkladového řízení či ho zkrátka vydírat. Je to prosté – žalobce podá zpravidla poměrně nesmyslnou určovací žalobu, kterou dosáhne, při současné rychlosti soudnictví, přerušení vkladového řízení klidně i na několik let. Zpravidla pak projeví ochotu svou žalobu vzít zpět, bude-li finančně kompenzován. Počiná-li si přitom dosti obratně a nenaplní takto skutkovou podstatu trestného činu vydírání, má zajištěn poměrně solidní zdroj peněz.

Tento neutěšený stav se pokoušela napravit navrhovaná novela zápisového zákona¹⁰⁶ zavedením dalšího druhu poznámky, a to poznámky spornosti. Ta by přerušení vkladového řízení nezpůsobovala a do jisté míry by tak došlo k eliminaci uvedených šikanózních žalob. Předložená novela měla upravit také zákon o správních poplatcích, když navrhovala zvýšení poplatků za vkladové řízení. Právě tato část novely však zřejmě byla příčinou toho, že nebyla přijata.¹⁰⁷

¹⁰⁵ Ústavní soud ČR v nálezu spis. zn. II. ÚS 94/99 ze dne 25. ledna 2000 dokonce dovozuje povinnost katastrálního úřadu vkladové řízení přerušit: „V případě, že správní orgán má pochybnosti o platnosti předmětných smluv z důvodu podané určovací žaloby s tím, že na posouzení předběžné otázky o vlastnictví k předmětným nemovitostem závisí i správné rozhodnutí o vkladu práv do katastru nemovitostí, je tento katastrální úřad povinen řízení přerušit až do doby rozhodnutí soudu o vlastnických vztazích.“ Sám Český úřad zeměměřický a katastrální později ve svém stanovisku č. j. 182/2006-15 ze dne 24. ledna 2006 doporučil katastrálním úřadům, aby v případě existence žaloby na určení vlastnického práva byla vkladová řízení přerušována.

¹⁰⁶ Poslanecké sněmovně byla předložena v roce 2008, sněmovní tisk č. 460/0.

¹⁰⁷ Ze záznamu rozpravy konané před hlasováním o dané novele vyplývá, že právě návrh na zvýšení správních poplatků byl předmětem diskuze a též nejspíš důvodem k nepřijetí novely. Tuto domněnku potvrzuje v Poslanecké sněmovně momentálně projednávaný obdobný návrh, který pouze v části týkající se správních poplatků uvádí nižší částky, čímž se snaží otupit předchozí neshody. (sněmovní tisk č. 760/0)

6. Závěr

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv, přičemž je-li jeho předmětem pozemek, můžeme u něj oproti vlastnickému právu k jiným statkům sledovat určité odlišnosti. Tyto rozdíly jsou přitom dány zvláštnostmi půdy, mezi něž patří její nerozmnožitelnost, nezničitelnost, polyfunkčnost a další. Důsledkem těchto specifíků je pak jistá modifikace souboru vlastnických oprávnění, kdy některá jsou pojmově vyloučena (např. oprávnění věc zničit), u dalších dochází ke změně jejich rozsahu (oprávnění věc užívat). Nikoli jen dílčí vlastnická oprávnění, ale i samotné právní formy vzniku vlastnického práva k pozemkům, mezi něž lze zařadit zejména smluvní převody, dědění, vydržení, rozhodnutí státního orgánu a vznik ze zákona, vykazují určité odlišnosti.

Jedna ze základních a nejdůležitějších forem, kterou je vznik vlastnického práva na základě smlouvy, je nad rámec obecné úpravy smluv svázána poměrně specifickými požadavky na podobu předmětného právního úkonu. Smlouva, ať už kupní, darovací nebo směnná, kterou se převádí vlastnické právo k pozemku, musí mít totiž vždy v souladu s ustanovením § 46 občanského zákoníku písemnou formu a projevy jejích účastníků musí být na téže listině. Při smluvních převodech je obecně potřeba předmět smlouvy dostatečně určitě specifikovat, jinak je smlouva neplatná. Tento požadavek pochopitelně platí i pro smlouvy o převodu pozemků, resp. parcel, zvláštností však je, že ty musí být individualizovány výhradně pomocí závazně stanovených údajů. Těmi jsou název obce, katastrálního území a číslo parcely (v katastrálních územích s pozemky vedenými ve dvou číselných řadách též údaj o tom, zda se jedná o pozemkovou či stavební parcelu). Požadavek na individualizaci pozemků shora uvedenými údaji se však nevztahuje jen na smlouvy, ale též na veškeré další listiny, které mají sloužit jako podklad pro zápis do katastru nemovitostí. Právě s katastrem nemovitostí

souvisí další dosti výrazný znak nabývaní vlastnického práva k pozemkům prostřednictvím smlouvy. V případech smluvních převodů se totiž nabyvatel stává v souladu s ustanovením § 133 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s ustanoveními § 2 odst. 2 a 3 zápisového zákona vlastníkem až vkladem do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu se váží ke dni podání návrhu. Jedná se o projev tzv. intabulačního principu.

Další důležitou formou vzniku vlastnického práva nejen k pozemkům je dědění. Dědické právo je ovládáno dvojicí principů, a to konkrétně principem delace, tzn. že dědictví se nabývá již smrtí zůstavitele, a principem univerzální sukcese, který vyjadřuje zásadu, že dědic vstupuje do majetkoprávních poměrů zůstavitele v celé jejich šíři. K tomu, aby došlo k nabytí dědictví, musí být přitom splněn celý řetězec předpokladů, který celkem pochopitelně začíná smrtí zůstavitele. Dále musí existovat dědictví, tzn. musí být co dědit, a způsobilý dědic. Dalším předpokladem je existence právního důvodu dědění. Tím může být buď zákon, nebo závěť. Konečně je potřeba výslovný projev vůle nebo právně relevantní chování dědice týkající se přijetí nebo odmítnutí dědictví. Děděním ze zákona nabývají majetek zůstavitele osoby vymezené v jednotlivých dědických skupinách, zatímco při dědění ze závěti mohou být k dědictví povolány i osoby jiné.

Vydržení je právní institut umožňující osobě, která není vlastníkem určité věci, se jím za splnění zákonem stanovených podmínek stát. Praktický význam daného institutu spočívá především v jeho schopnosti napravit důsledky vad či nedostatku nabývacího titulu. Dojde-li totiž k situaci, kdy je např. kupní smlouva neplatná pro vadu, o které kupující nemohl vědět, a tento bude se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu pozemek patří, stane se oprávněným držitelem a při splnění desetileté vydržecí doby pozemek vydrží.

Ke vzniku vlastnického práva k pozemkům může dojít také na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu. Rozhodnutím soudu způsobujícím vznik vlastnického práva k pozemku může být rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, rozhodnutí o vypořádání společného jmění manželů, usnesení o příklepu při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti či rozhodnutí v trestních věcech o uložení trestu propadnutí věci nebo majetku. Na druhé straně rozhodnutím správního úřadu může dojít ke vzniku pozemkového vlastnictví např. rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu podle zákona o vyvlastnění nebo rozhodnutím pozemkového úřadu v rámci provádění pozemkových úprav. Společným znakem obou uvedených skupin rozhodnutí je přitom to, že vlastnické právo se na jejich základě podle ustanovení § 132 odst. 2 občanského zákoníku nabývá originárně dnem uvedeným v rozhodnutí, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí.

Konečně ke vzniku vlastnického práva může výjimečně dojít též ze zákona. Zákon v takovém případě sám vytváří právo, aniž by jeho vznik vázal na nějakou další podmínku.

Poměrně specifickou je otázka pozemků opuštěných a pozemků bez vlastníka. Zatímco u opuštění pozemku se jedná spíše o teoretickou záležitost, nikoli však nezajímavou, u pozemků bez vlastníka se naopak v praxi setkáváme s mnohými reálnými důsledky tohoto stavu. Společným rysem obou právě uvedených témat je pak bezpochyby potřeba přijetí právní úpravy, jež by danou problematiku jednoznačně řešila.

Vlastnická a další práva k pozemkům se evidují v katastru nemovitostí. Jak již bylo uvedeno výše, při smluvních převodech pozemků se vlastnické právo zapisuje vkladem, který má konstitutivní účinky. Naopak u ostatních forem vzniku dochází k zápisu již existujícího vlastnického práva deklaratorně záznamem. Některé další skutečnosti týkající se pozemků, jako např. informace o podaném návrhu

na výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti či návrhu na určení vlastnického práva k nemovitosti, se zapisují poznámkou.

Jelikož občanský zákoník nezná věc bez pána (*res nullius*) a pozemek nelze zničit, nepřipadá v úvahu absolutní zánik pozemkového vlastnictví. Vznik vlastnického práva k pozemkům jednoho subjektu tak navazuje na jeho zánik u subjektu druhého a záleží jen na tom, z jaké strany budeme na daný proces nahlížet.

V této práci podaný výklad nám poměrně jasně naznačil několik věcí. Jistě se nelze domnívat, že majetkoprávní vztahy k pozemkům vznikají a fungují bezchybně, a stejně tak se nelze domnívat, že právní předpisy týkající se pozemkového vlastnictví jsou dokonalé. Pozitivním se jeví především fakt, že mnohé nedostatky, které byly u jednotlivých forem vzniku vlastnického práva k pozemkům označeny, by měly být odstraněny navrhovaným občanským zákoníkem. Ten totiž celkem logicky vychází z nedostatků svého předchůdce. Zásadním způsobem má být upravena problematika věcných práv, má být rozšířena úprava držby a vydržení a také oblast práva dědického. Na druhou stranu je nutno přiznat, že rozsahem dosti neskromný návrh (2885 paragrafů) zachází někdy až do přílišných detailů a nebezpečně se přibližuje hranici kazuistiky.

Dalším z výkladu vyllynuvším poznatkem je, že i v běžné právní praxi je potřeba mít na paměti na první pohled ryze teoreticko-právní záležitosti. Tak jsme mohli vidět, že je třeba být si vědom rozdílu mezi primárním a sekundárním předmětem smlouvy, stejně tak rozdílu mezi vznikem vlastnického práva ze zákona a na základě zákona.

Úpravě pozemkového vlastnictví obecně by mohly být ku prospěchu dvě koncepční změny, obě také předkládané navrhovaným občanským zákoníkem. Jednoznačně kladně lze hodnotit návrh na obnovení tradiční zásady *superficies solo cedit*. Stavby jsou totiž stejně převážně ve vlastnictví subjektu vlastníčího i pozemek pod nimi

a kde tomu tak není, zpravidla vznikají potíže. Nahlíženo z ryze praktického hlediska tato zásada usnadní specifikaci nemovitostí v příslušných listinách. Odpadne např. potřeba v kupní smlouvě zvlášť vymezovat budovy na pozemku postavené a pozemek samotný. V dnešní době totiž může dojít k situaci, že je omylem uzavřena smlouva pouze ohledně pozemku a nikoli již ohledně budovy na něm stojící.

Další pozitivní změnou je návrh na zavedení materiální publicity katastru nemovitostí. Za současného stavu totiž, koupí-li někdo nemovitost od osoby, která je zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník, byť jím ve skutečnosti není, je nabyvatel chráněn jen velmi omezeně. Podle § 11 zápisového zákona je takový nabyvatel, jednal-li v dobré víře, pouze oprávněným držitelem a může vlastnické právo k nemovitosti vydržet až po deseti letech. Naproti tomu navrhovaný občanský zákoník by měl chránit poctivé nabyvatele tím, že pokud v dobré víře koupí nemovitost od osoby zapsané jako vlastník v katastru nemovitostí, stane se vlastníkem ihned, bez ohledu na to, zda zápis v katastru odpovídá skutečnosti.

Princip materiální publicity by však měl být doplňován takovým stavem evidence v katastru nemovitostí, který co nejvíce odpovídá skutečnosti. Tak tomu bohužel v dnešní době často není a katastr nemovitostí za realitou „pokulhává“. Způsobem, jak jeho důvěryhodnost zvýšit, by bylo rozšíření intabulačního principu vtěleného do vkladového řízení na úkor pouhé evidence prováděné prostřednictvím záznamu.¹⁰⁸ Katastrální úřady by měly větší kontrolu nad zapisovanými údaji a stav zápisu by více zrcadlil stav skutečný.

Co se týče nuceného odnětí vlastnického práva k pozemkům, budí současná právní úprava pochyby o své efektivitě. V posledních letech

¹⁰⁸ V době platnosti obecného zákoníku občanského se vkladem zapisoval mj. i vznik vlastnického práva na základě soudního rozhodnutí. Viz ustanovení § 436: „*Má-li býti převedeno vlastnictví nemovitých věcí nebo stavby podle právoplatného rozsudku, soudního rozdělení nebo odevzdání pozůstalosti, je rovněž potřebí vkladu.*“

jsme se mohli setkat hned se dvěma výraznými (možná až modelovými) případy, kdy zřejmě mělo nastoupit vyvlastnění, a to sice případy pozemků potřebných pro stavbu dálnice D11 a stavbu paralelní přistávací a odletové dráhy na mezinárodním letišti v Praze Ruzyni.¹⁰⁹ Podle všeho byly v těchto situacích splněny požadavky pro zahájení vyvlastňovacího řízení, stát k němu však ani v jedné z nich nepřistoupil a dlouhá léta se snažil s vlastníky dohodnout. Lze se důvodně domnívat, že tak neučinil v obavě, že celá záležitost by se v takovém případě táhla ještě déle. Pokud by se totiž vlastníci začali bránit všemi dostupnými prostředky, cíl vyvlastnění by se zřejmě ztrácel kdesi v nedohlednu. Otázkou však je, jak by se systém vyvlastnění dal zefektivnit. Odnětí vlastnického práva je totiž obzvlášť s naším historickým odkazem otázkou velmi citlivou. Řešením by snad mohlo být vytvoření určité speciální struktury orgánů, které by o vyvlastnění rozhodovaly, a orgánů, které by rozhodovaly o opravných prostředcích, společně se stanovením krátkých procesních lhůt – to vše samozřejmě při zachování všech standardů právního státu. Kdyby takováto speciální struktura byla vytvořena výhradně pro účely vyvlastnění, nebyla by zatěžována jinou agendou (jako např. obecné soudy) a celý proces by se zrychlil, aniž by utrpěla práva na ochranu zájmů vlastníka jakoukoli újmu.

Úplným závěrem této práce nechť je vyjádřeno přání, aby pozemkové vlastnictví bylo v našem státě ctěno a chráněno co nejúčinnějším způsobem a aby právo vlastnit půdu již nikdy nebylo potlačováno tak jako v minulosti.

¹⁰⁹ Bez zajímavosti jistě není, že v souvislosti s paralelní dráhou na ruzyňském letišti byl dokonce přijat zákon č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R – 24L letiště Praha Ruzyně, který mj. stanovil, že realizace předmětného projektu je ve veřejném zájmu. Tento zákon byl však celkem očekávaně a v plném souladu s předchozím rozhodnutím v obdobné věci (viz náleží Ústavního soudu ČR spis. zn. Pl. ÚS 24/04 ze dne 28. června 2005 – jezy na Labi, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu č. 37/2005) Ústavním soudem ČR zrušen. Odůvodnění dosud nepublikovaného nálezu spis. zn. Pl. ÚS 24/08 ze dne 26. března 2009 spočívá na třech hlavních argumentech: porušení principu dělby moci, faktická nemožnost soudního a správního přezkumu a nerovná ochrana vlastnického práva. Nutno podotknout, že toto rozhodnutí přišlo v době, kdy byla již uzavřena dohoda o koupi klíčových pozemků.

7. Přílohy

Příloha č. 1

1. Druh pozemku

Kód	Název	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	orná půda		Pozemek, a) na němž se pravidelně pěstují obilniny, okopaniny, pícniny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny, b) který je dočasně zatravněn (viceleté pícniny na orné půdě).
3	chmelnice		Pozemek, na němž se pěstuje chmel.
4	vinice		Pozemek, na němž se pěstuje vinná réva.
5	zahrada		Pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
6	ovocný sad	ovoc. sad	Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha.
7	trvalý travní porost	travní p.	Pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva), nebo je určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění rozoráván.
10	lesní pozemek	lesní poz.	Pozemek s lesním porostem a pozemek u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].
11	vodní plocha	vodní pl.	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.
13	zastavěná plocha a nádvoří	zast. pl.	Pozemek, na němž je a) budova nebo rozestavěná budova podle § 2 odst. 1 písm. b), d) a e) katastrálního zákona, včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr podle § 4 odst. 4 písm. c), c) zboženiště, d) vodní dílo.
14	ostatní plocha	ostat. pl.	Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.

2. Způsob využití pozemku

Kód	Název	Zkráceně	Význam	Kód druhu p.
1	skleník, pařeniště	skleník-pařeniš.	Na pozemku je zřízen skleník nebo pařeniště.	2 až 7 a 10
2	školka		Na pozemku je zřízena školka ovocných, lesních nebo okrasných stromů, viničná školka nebo školka pro chmelovou sáď.	
3	plantáž dřevin		Na pozemku je semenná plantáž, plantáž energetických dřevin, vánočních stromků, lignikultury apod.	2 až 10 a 14
4	les jiný než hospodářský	les (ne hospodář.)	Pozemek zařazený do kategorie lesy ochranné a lesy zvláštního určení podle § 7 a 8 zákona č. 289/1995 Sb.	10
5	lesní pozemek, na kterém je budova	les s budovou	Lesní pozemek, na kterém je budova, ale pozemek není odňat plnění funkcí lesa.	

Kód	Název	Zkráceně	Význam	Kód druhu p.
6	rybník		Umělá vodní nádrž určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění.	11
7	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	tok přirozený	Koryto vodního toku, které vzniklo působením tekoucí vody a dalších přírodních faktorů (bystřina, potok, řeka) nebo jehož přírodní charakter je změněn technickými zásahy (například břehovým opevněním) nebo ohrázkováním.	
8	koryto vodního toku umělé	tok umělý	Koryto vodního toku, které bylo vytvořeno uměle (například opevněné koryto vodního toku, průplav, kanál apod.).	
9	vodní nádrž přírodní	nádrž přírodní	Pozemek, na kterém je vodní nádrž, která nebyla vytvořena záměrnou lidskou činností (například jezero, přírodní deprese naplněná vodou apod.).	
10	vodní nádrž umělá	nádrž umělá	Pozemek, na kterém je vodní nádrž vytvořená záměrnou lidskou činností s výjimkou rybníku a bazénu ke koupání (například velká vodní nádrž vytvořená přehradou, malá vodní nádrž, nádrž vytvořená zatopením vytěžených ploch apod.).	
11	zamokřená plocha	zamokřená pl.	Zemský povrch trvale nebo po převážnou část roku rozbředlý (močál, mokřad, bažina).	
12	společný dvůr		Společný dvůr v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových domů, které s tímto pozemkem sousedí.	13
13	zbovenišť		Pozemek se zboženou budovou nebo zříceninou.	
14	dráha		Pozemek, na kterém je dráha železniční, tramvajová, trolejbusová nebo lanová (§ 1 zákona č. 266/1994 Sb.) s vlastní dopravní cestou.	14
15	dálnice		Pozemek, na kterém je dálnice a její součásti (§ 4 zákona č. 13/1997 Sb.).	
16	silnice		Pozemek, na kterém je silnice I. až III. třídy a její součásti (§ 5 zákona č. 13/1997 Sb.).	
17	ostatní komunikace	ostat. komunikace	Pozemek, na kterém je místní nebo účelová komunikace (včetně zpevněné lesní komunikace) a její součásti (§ 6 a 7 zákona č. 13/1997 Sb.).	10 a 14
18	ostatní dopravní plocha	ost. dopravní pl.	Letiště, přístav, veřejné parkoviště (pokud není součástí pozemní komunikace).	14
19	zeleň		Okrasná zahrada, uliční a sídlištní zeleň, park a jiná plocha funkční a rekreační zeleně.	
20	sportoviště a rekreační plocha	sport. a rekr. pl.	Hřiště, stadion, koupaliště, sportovní dráha a jízdárna, střelnice, autokemp, tábořiště apod.	10 a 14
21	hřbitov, urnový háj	hřbitov-urn. háj	Hřbitov, urnový háj.	14
22	kulturní a osvětová plocha	kult.a osvět.pl.	Botanická a zoologická zahrada, skanzen, amfiteátr, památník apod.	
23	manipulační plocha	manipulační pl.	Manipulační a skladová plocha [§ 4 odst. 4 písm. d)].	
24	dobývací prostor	dobývací prost.	Prostor jednoho nebo více výhradních ložisek nebo prostor jen části výhradního ložiska.	2 až 10 a 14
25	skládky		Skládka odpadu.	14
26	jiná plocha		Pozemek nevyužívaný žádným z ostatních vyjmenovaných způsobů včetně pozemku, na kterém je postavena stavba, která se v katastru neneviduje.	
27	neploďná půda		Svah, skála a jiná neploďná půda.	
28	vodní plocha, na které je budova	vod.pl.s budovou	Pozemek vodní plochy, na kterém je postavena budova.	11

Zdroj: příloha k vyhlášce č. 26/2007 Sb.

Příloha č. 2

Ověřování adres v registru UIR-ADR verze dat 683 stav dat k 26.2.2009 Nápověda

Zadejte údaje adresy: základní rozšířené kód

Max. počet položek: 100


Ověřit adresu

Zobrazit také:

kódy nadřízených
 další údaje
 alternativní kódy

Výběr obcí v lokalitě:

Počet položek: 10 Vybrat pouze položky začínající na Němčice **Vybrat**

Pro přenos vybrané položky do horní části okna klikněte na název položky. Pro zobrazení obce na mapě klikněte na .

	kód obce	obec	okres
1	582085	Němčice	Blansko
2	588784	Němčice	Kroměříž
3	599166	Němčice	Domažlice
4	571636	Němčice	Kolín
5	580694	Němčice	Svitavy
6	536334	Němčice	Mladá Boleslav
7	550396	Němčice	Prachatice
8	572870	Němčice	Pardubice
9	536474	Němčice	Strakonice
10	589756	Němčice nad Hanou	Prostějov

Zdroj: ověřování adres v registru UIR-ADR
<http://forms.mpsv.cz/uir/adr/OverAdresuFrame.html>

Informace o parcele

Parcelní číslo:	10
Výměra [m ²]:	97
Katastrální území:	Němčice u Sedlice 746886
Číslo LV:	1
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	BLATNA,5-7/1
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Vlastník, jiný oprávněný**Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Město Sedlice	náměstí T.G.Masaryka 28, Sedlice, 387 32	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75001	97

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice](#)

Platnost k 26.02.2009 10:26:41

Zdroj: nahlížení do katastru nemovitostí – vyhledávání parcel
<http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

Informace o parcele

Parcelní číslo:	10
Výměra [m ²]:	486
Katastrální území:	Němčice u Volyně 702951
Číslo LV:	441
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,Z.S.IV-29-04
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Vlastník, jiný oprávněný**Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Helena Dlouhá	PROF. A. B. SVOJSÍKA 852, STRAKONICE, STRAKONICE I, 386 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
73211	486

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice](#)

Platnost k 26.02.2009 12:55:03

Zdroj: nahlížení do katastru nemovitostí – vyhledávání parcel
<http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

Informace o parcele

Parcelní číslo:	4
Výměra [m ²]:	105
Katastrální území:	Jenštejn 658499
Číslo LV:	3
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.V-14-18
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Vlastník, jiný oprávněný**Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Martin Kyncl	Milady Horákové 602/43, Praha, Holešovice, 170 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20100	105

Omezení vlastnického práva

Název
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

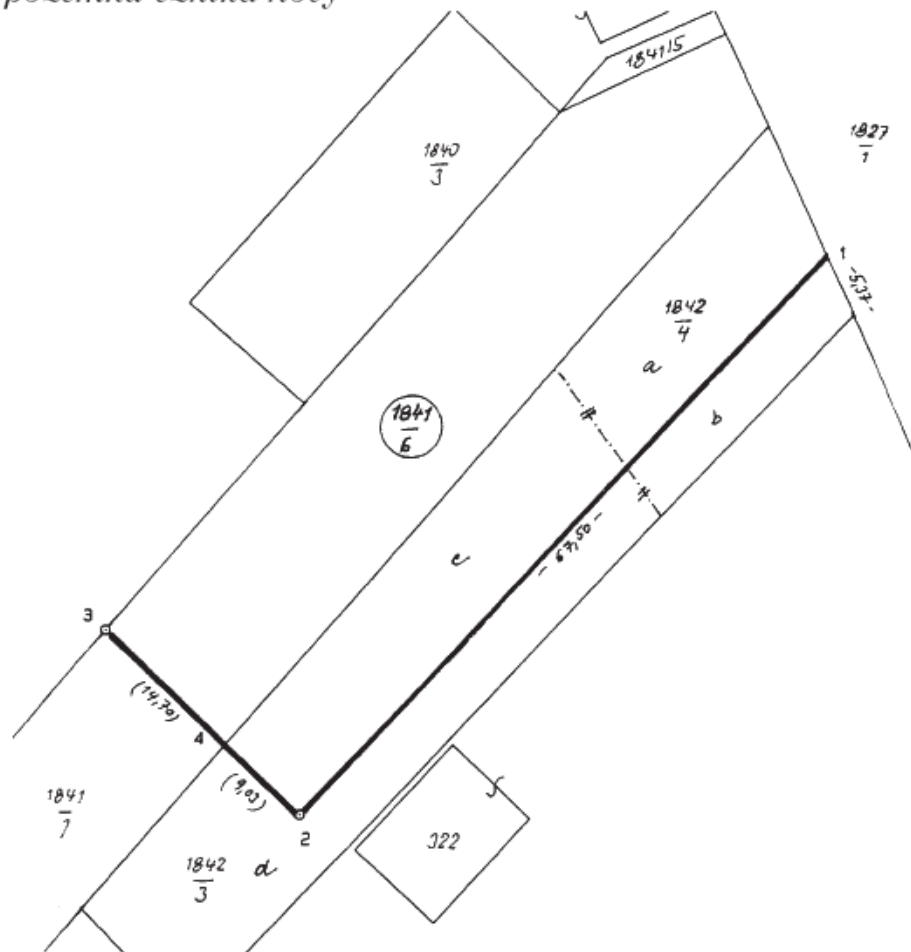
Platnost k 26.02.2009 08:40:42

Zdroj: nahlížení do katastru nemovitostí – vyhledávání parcel
<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

Informace o parcele		
Parcelní číslo:	st. 4	
Výměra [m ²]:	140	
Katastrální území:	Jenštejn 658499	
Číslo LV:	92	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	GUST2880,V.S.V-14-18	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	
Budova na parcele:	č.p. 4	
Vlastník, jiný oprávněný		
Vlastnické právo		
Jméno	Adresa	Podíl
Ing. Jiří Daněk	V PODHRADÍ 4, JENŠTEJN, 250 73	
Způsob ochrany nemovitosti		
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany		
Seznam BPEJ		
Parcela nemá evidované BPEJ		
Omezení vlastnického práva		
Nejsou evidována žádná omezení		
Jiné zápisy		
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy		
Zobrazené údaje mají informativní charakter.		
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ		
Platnost k 26.02.2009 08:40:42		

Zdroj: nahlížení do katastru nemovitostí – vyhledávání parcel
<http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

2. Z více částí pozemku vzniká nový



Díl „c“ oddělený dle geometrického plánu č. 75-135/2005 od pozemkové parcely číslo 1842/3 se slučuje s dílem „a“ odděleným dle téhož geometrického plánu od pozemkové parcely číslo 1842/4 a vytvářejí pozemkovou parcelu číslo 1842/4 o nové výměřem².

1. Pro reálné rozdělení nemovitostí

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Nabyvatel	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
688/1	83	26	orná p.	688/1	34	45	orná p.		0		PK				
688/7	12	29	zahrada	688/7	11	58	zahrada		0	688/7		154	10	60	g
				688/13	15	82	orná p.	1	0	688/5		175	11	58	h
				688/14	16	30	orná p.	2	1	688/3		61	5	21	celá
				688/15	15	71	orná p.	3	0	688/5		175	5	54	d
				688/16	1	69	zahrada	3	0	688/6		102	5	07	a
										688/5		175	15	82	e
										688/6		102	7	30	b
													16	30	
										688/5		175	7	87	f
										688/6		102	7	84	c
													15	71	
										688/7		154	1	69	
	95	55			95	55									
<i>Parcely zjednodušené evidence</i>															
688/3	5	21	zaniká	zaniká											
688/5	23	39	zaniká	zaniká								102			
688/6	34	60		688/6	14	39			0						
	63	20			14	39									

Nabyvatelé: 1 - Sýkora Milan a Milada, Opava 4, Polní 49
 2 - Perníca Alois a Antonie, Opava 4, Úzká 1
 3 - Novotný František, Opava 4, Šrámkova 14

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<h3 style="text-align: center;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h3> <p style="text-align: center;">pro rozdělení pozemků pro výstavbu</p>	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.
Zhotovil: GEOS a. s. Dlouhá 1, 747 05 Opava		
Číslo plánu: 72-265/1998		
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Komárov u Opavy		
Mapový list: VS-XI-9-16	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Jan Vaněk	Souhlas katastrálního úřadu potvrdil: Eva Trnková
Kód způsobu určení výměr: 2-ze souřadnic v S-JTSK, 1-jiným číselným způsobem, D-graficky	Dne 12. 10. 1998 Číslo 147/1998	Dne 26. 10. 1998 Číslo 505/1998
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta metrice seznámí se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. zabetonovanými železnými trubkami.	Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.

Zdroj: Trajer, V.: Katastr nemovitostí, Praha, ASPI, 2006, str. 42 - 46

Ukázka listu vlastnictví:

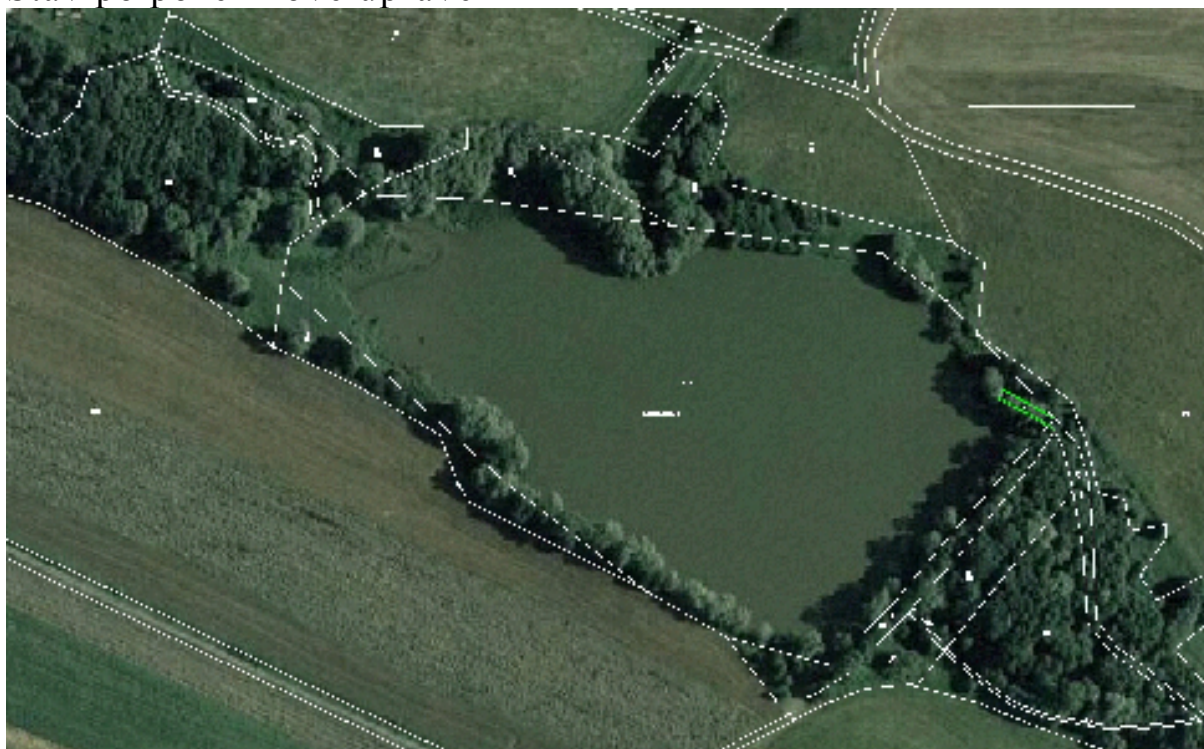
D Jiné zápisy	
Typ vztahu	Vztah k
Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti	
	Cmíral Petr, Rakovnická 136, Z-1686/2005-307 388 01 Blatná, RČ/IČO: 770913/1677, Parcela: St. 2413 Cmíral Petr, Rakovnická 136, Z-1686/2005-307 388 01 Blatná, RČ/IČO: 770913/1677, Budova: Blatná, č.p. 1136
Listina Oznámení o podání návrhu na nařízení výkonu rozh. prodejem nemovitosti Okresní soud Strakonice 8K-9/2005 ze dne 02.03.2005.	Z-1686/2005-307

Zdroj: Trajer, V.: Katastr nemovitostí, Praha, ASPI, 2006, str. 229

Stav před pozemkovou úpravou



Stav po pozemkové úpravě



Zdroj: Ministerstvo zemědělství ČR
<http://www.mze.cz/Index.aspx?ch=72&typ=1&val=32105&ids=0&katId=2088>

Příloha č. 11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2009 15:17:09

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586757 Vnorovy

Kat.území: 784206 Vnorovy

List vlastnictví: 2058

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Žák Cyril		1/2
Žáková Marie, Vnorovy 263, 696 61 Vnorovy		1/2

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
2682	3490	orná půda		zemědělský půdní fond	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j.-2388/2008
Ja ze dne 06.08.2008. Právní moc ke dni 21.08.2008.

Z-14628/2008-706

Pro: Žák Cyril

RČ/IČO:

Žáková Marie, Vnorovy 263, 696 61 Vnorovy

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2682	05900	3490

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 26.08.2009 16:38:20

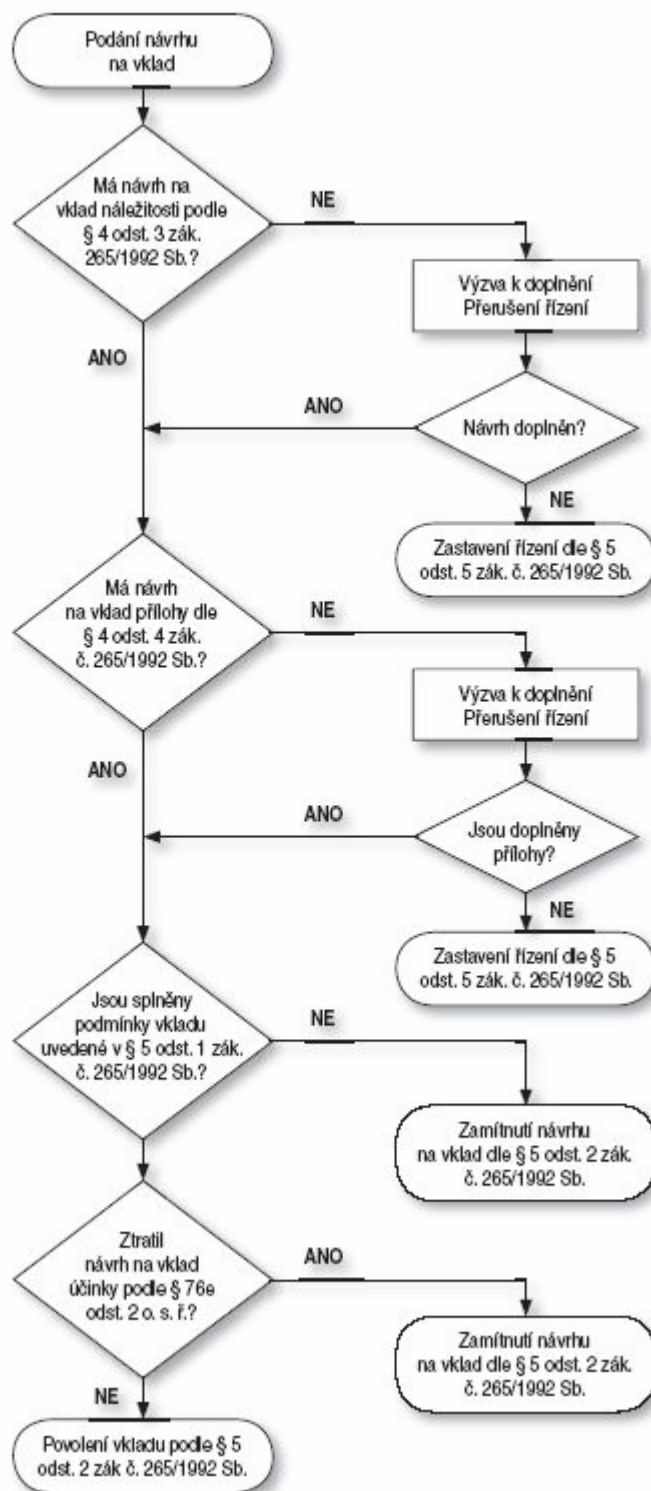
Vyhотовil: Vyhотовeno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

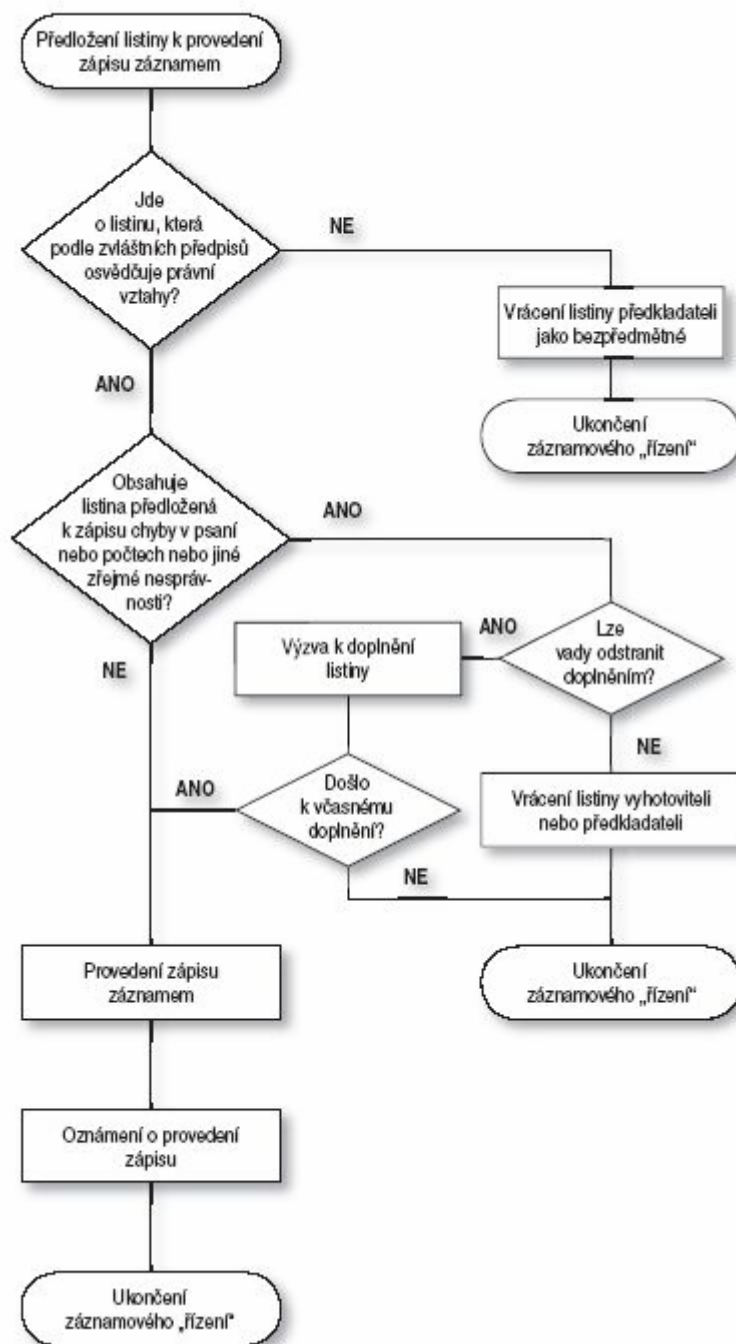
Zdroj: dálkový přístup do katastru nemovitostí

Schéma vkladového řízení



Zdroj: Trajer, V.: Katastr nemovitostí, Praha, ASPI, 2006, str. 96

Schéma záznamového řízení



Zdroj: Trajer, V.: Katastr nemovitostí, Praha, ASPI, 2006, str. 175

8. Přehled pramenů

8.1. Knižní literatura

Bakeš, M. a kol.: **Finanční právo**, 4. vydání, Praha, C. H. Beck, 2006

Damohorský, M. a kol.: **Právo životního prostředí**, 2. vydání, Praha, C. H. Beck, 2007

Drobník, J.: **Základy pozemkového práva**, 2. vydání, Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007

Fábry, V., Drobník, J.: **Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa**, Praha, Academia, 1983

Gerloch, A.: **Teorie práva**, 2. vydání, Dobrá Voda, Aleš Čeněk, 2001

Hendrych, D. a kol.: **Správní právo. Obecná část**, 6. vydání, Praha, C. H. Beck, 2006

Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: **Římské právo**, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 1995

Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: **Občanské právo hmotné**, svazek I., 4. vydání, Praha, ASPI, 2005

Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: **Občanské právo hmotné**, svazek II., 4. vydání, Praha, ASPI, 2005

Pekárek, M., Průchová, I.: **Pozemkové právo**, 2. vydání, Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2004

Petr, B.: **Vydržení v českém právu**, 2. vydání, Praha, C. H. Beck, 2006

Švestka, J., Knappová, M. a kol.: **Občanské právo hmotné**, svazek III., 4. vydání, Praha, ASPI, 2007

Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: **Občanský zákoník I. Komentář**, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008

Trajer, V.: **Katastr nemovitostí**, Praha, ASPI, 2006

Winterová, A. a kol.: **Civilní právo procesní**, 4. vydání, Praha, Linde, 2006

8.2. Časopisecká literatura

Baudyš, P.: **Intabulační princip**, Právní rozhledy č. 3/2006

Baudyš, P.: **K obnovení důvěryhodnosti zápisů o právních vztazích v katastru nemovitostí**, Bulletin advokacie č. 3/2001

Baudyš, P.: **K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti**, Bulletin advokacie č. 4/2004

Baudyš, P.: **K povaze právních vztahů k nemovitostem v České republice – doktrína a tendence**, Bulletin advokacie č. 11-12/2004

Baudyš, P.: **Opuštěná nemovitost**, Právní rozhledy č. 15/2005

Baudyš, P.: **Titulus a modus**, Bulletin advokacie č. 1/2003

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

Eliáš, K.: **Aplikace předpisů o bezdůvodném obohacení při souběžném posuzování vztahu vlastníka a držitele z hlediska dostatku držitelovy dobré víry**, Právní rozhledy č. 9/1994

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

Hojdnová, I.: **Dědické podíly a jejich výpočty**, Ad Notam č. 4/2008

Chalupa, L.: **K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu**, Právní rozhledy č. 8/1999

Chalupa, L.: **K zániku vlastnictví nemovitosti opuštěním a vzdáním se vlastnického práva**, Právní rádce č. 5/2001

Jehlička, O., Mikeš, J., Švestka, J.: **K některým aktuálním otázkám občanskoprávního institutu neoprávněné stavby**, Právní rozhledy č. 12/1997

Kopal, M.: **Vydržíte to, notáři?**, Ad Notam č. 2/2007

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

Mikeš, J., Švestka, J.: **Nad základními otázkami vrácení daru dárce**, Právní rozhledy č. 4/2002

Muzikář, L.: **Dědické podíly a jejich výpočet (První část – dědění ze zákona, dědění ze závěti)**, Ad Notam č. 1/1997

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

Pecha, R.: **Odstoupení od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti**, Bulletin advokacie č. 4/2004

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

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

Spáčil, J.: **Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: opět polojasno?**, Právní rozhledy č. 9/2008

Spáčil, J.: **Oprávněná držba a vydržení v nejnovější judikatuře Nejvyššího soudu**, Bulletin advokacie č. 1/2003

Spáčil, J.: **Oprávněná držba jako předpoklad vydržení v novější judikatuře**, Soudní rozhledy č. 4/1999

8.3. Právní předpisy

zákon č. 946/1811 sb. z. s., obecný zákoník občanský

zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

zákon ČNR č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

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

zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon)

zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb.

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

zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon

zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

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

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. 500/2004 Sb., správní řád

zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

zákon č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R – 24L letiště Praha Ruzyně

zákon č. 183/2006 Sb., zákon 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)

vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška

8.4. Soudní rozhodnutí a stanoviska

Nálezy Ústavního soudu ČR

spis. zn. II. ÚS 77/2000 ze dne 23. ledna 2001

spis. zn. I. ÚS 696/02 ze dne 26. dubna 2005

spis. zn. Pl. ÚS 24/04 ze dne 28. června 2005

spis. zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16 října 2007

spis. zn. Pl. ÚS 24/08 ze dne 26. března 2009

Stanoviska Nejvyššího soudu

stanovisko Nejvyššího soudu SSR spis. zn. Cpj 37/78 ze dne 21. prosince 1978

stanovisko Nejvyššího soudu ČR spis. zn. Cpjn 38/98 ze dne 28. června 2000

stanovisko Nejvyššího soudu ČR spis. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19. dubna 2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR

spis. zn. 3 Cz 45/90 ze dne 29. června 1990

spis. zn. 2 Cdon 1231/96 ze dne 26. února 1999

spis. zn. 2 Cdon 1900/96 ze dne 28. ledna 1998

spis. zn. 22 Cdo 296/98 ze dne 30. listopadu 1999

spis. zn. 22 Cdo 837/98 ze dne 17. listopadu 1999
spis. zn. 22 Cdo 1848/98 ze dne 9. března 2000
spis. zn. 31 Cdo 1908/98 ze dne 16. června 2006
spis. zn. 22 Cdo 1253/99 ze dne 9. listopadu 2000
spis. zn. 22 Cdo 1627/99 ze dne 21. listopadu 2000
spis. zn. 22 Cdo 1110/2000 ze dne 11. dubna 2001
spis. zn. 29 Cdo 1708/2000 ze dne 27. února 2001
spis. zn. 22 Cdo 1843/2000 ze dne 7. května 2002
spis. zn. 25 Cdo 2464/2000 ze dne 18. prosince 2001
spis. zn. 22 Cdo 929/2001 ze dne 22. října 2002
spis. zn. 30 Cdo 2174/2001 ze dne 5. června 2002
spis. zn. 30 Cdo 2089/2002 ze dne 27. listopadu 2003
spis. zn. 33 Odo 134/2003 ze dne 29. dubna 2003
spis. zn. 28 Cdo 1254/2003 ze dne 31. března 2004
spis. zn. 22 Cdo 2568/2003 ze dne 21. října 2004
spis. zn. 22 Cdo 496/2004 ze dne 3. června 2004
spis. zn. 22 Cdo 1399/2004 ze dne 20. října 2004
spis. zn. 33 Odo 188/2005 ze dne 5. prosince 2006
spis. zn. 30 Cdo 2191/2005 ze dne 26. září 2005
spis. zn. 30 Cdo 3109/2005 ze dne 28. února 2006
spis. zn. 31 Cdo 3177/2005 ze dne 30. ledna 2008
spis. zn. 22 Cdo 596/2006 ze dne 21. března 2007
spis. zn. 22 Cdo 2163/2006 ze dne 28. srpna 2007
spis. zn. 22 Cdo 2271/2006 ze dne 27. června 2007
spis. zn. 30 Cdo 2446/2007 ze dne 12. srpna 2008

Ostatní rozhodnutí

rozhodnutí Vrchního soudu v Praze spis. zn. 3 Cdo 53/92 ze dne 30. března 1993
rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích spis. zn. 10 Ca 65/98 ze dne 20. května 1998

8.5. Ostatní prameny

paragrafové znění navrhovaného občanského zákoníku

důvodová zpráva k navrhovanému občanskému zákoníku

internetové stránky Ministerstva spravedlnosti ČR věnované navrhovanému občanskému zákoníku <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

internetové stránky Ministerstva zemědělství ČR <http://www.mze.cz/>

internetové stránky Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR www.psp.cz/

internetové stránky nahlížení do katastru nemovitostí <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

internetové stránky Nejvyššího soudu ČR www.nsoud.cz

internetové stránky pro vyhledávání rozhodnutí Ústavního soudu ČR <http://nalus.usoud.cz/>

internetové stránky Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových www.uzsvm.cz

internetové stránky Veřejného ochránce práv www.ochrance.cz/

9. Abstract

Creation and cessation of the land ownership right – legal forms

The purpose of this rigorosum thesis is to define basic legal forms of acquiring ownership right to land and to point out some related interesting issues. The description of a relevant legislation (mainly the Civil Code) is, when needed, supported by decisions of the Constitutional Court of the Czech Republic or the Supreme Court of the Czech Republic since these decisions often help to cope with some interpretation problems that occurred. The thesis also contains information about a proposed Civil Code which should change Czech Civil Law markedly.

The thesis is composed of nine chapters (this chapter included), each of them dealing with different aspects of the subject matter. Chapter One defines basic terminology used in the text. Chapter Two is introductory and briefly defines the content of the thesis and methods used therein. Chapter Three is subdivided into three parts. Part One characterises the term ownership right, part Two the terms land and plot and their relation to each other and part Three focuses on the special nature of ownership right to land which accrue from the particularity of the land (non-productibility, indestructibility etc.).

Chapter Four is subdivided into six parts corresponding to particular forms of acquiring ownership right to land. In the first part of this chapter there is an analysis of contracts that may be legal titles for the transfer of ownership right to land. These are especially a purchase agreement, a donation agreement and a barter agreement. These agreements on transfer of plots must be concluded in writing and the expressions of the participants must be on the same document. If the plot is transferred on the basis of such an agreement, the ownership will be acquired by entering it in the Land Registry. Ownership right to land

may also pass through succession (second part). It is the practice of passing on property, titles, debts, and obligations upon the death of an individual. In law, succession covers two distinct concepts of testamentary succession and hereditary succession (intestacy). Usucaption (third part) is a method by which ownership to property can be gained by lapse of time. The effect of usucaption is usually to remedy defects in title. Further ways of acquiring ownership right to land may be through a court decision, an administrative act or a statute (fourth and fifth part).

Chapter Five explains how ownership and other rights to land are registered with the Land Registry.

The thesis is concluded with general summary in which findings are summed up, the proposed legislation is criticized and some ideas *de lege ferenda* are presented (chapter Six). Following two chapters include attachments and references.

Klíčová slova: vlastnické právo
 pozemek
 ownership right
 land