



# Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

## Zemědělská fakulta

---



**Studijní program:** M 4101 Zemědělské inženýrství

**Studijní obor:** Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

**Katedra:** Práva

## Diplomová práce

### Právní formy nabývání nemovitého majetku

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Zdeňka Sedláková

Autor diplomové práce:

Romana Veithová



JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Zemědělská fakulta  
Katedra práva  
Akademický rok: 2005/2006

**ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

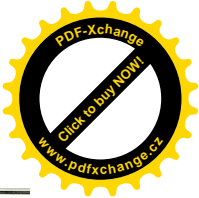
Jméno a příjmení: **Romana VEITHOVÁ**  
Studijní program: **M4101 Zemědělské inženýrství**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
  
Název tématu: **Právní formy nabývání nemovitého majetku**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem této diplomové práce je charakterizovat současnou problematiku právních aspektů týkajících se nabývání nemovitostí.

**Rámcová osnova:**

1. Úvod, historie
2. Nabývání nemovitostí
3. Problematika
4. Úvahy o budoucí právní úpravě
5. Závěr
6. Přehled literatury
7. Přílohy



Rozsah práce: 50-60 stran  
Rozsah příloh: dle potřeby  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

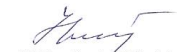
Barešová, Baudyš: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. C. H. Beck, Praha, 2006  
Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti. C. H. Beck, Praha, 2006  
Věcná práva k nemovitostem. Poradce, s.r.o., Český Těšín, 2003  
Švestka, Jehlička, Škárová, Spáčil: Občanský zákoník - komentář. C. H. Beck, Praha, 2006  
Petr, B.: Vydržení v českém právu. C. H. Beck, Praha, 2006  
Radvan, M.: Zákon o dani z nemovitosti. C. H. Beck, Praha, 2006  
Barešová, Baudyš: Vzory listin o nemovitostech. C. H. Beck, Praha, 2006  
Vopálka, Mikule, Šimůnková, Šolín: Zákon č. 500/2004 Sb. Správní řád. C. H. Beck, Praha, 2006  
Dále:  
Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí  
Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech do katastru  
Odborná literatura a periodika k danému tématu.

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Zdeňka Sedláková  
Katedra práva

Datum zadání diplomové práce: 10. února 2006  
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2008

  
prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.  
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
studijní oddělení  
Studentská 13  
370 05 České Budějovice

  
JUDr. Rudolf Hrubý  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 21. března 2006



## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Právní formy nabývání nemovitého majetku vypracovala samostatně. Použitou literaturu uvádím v příloženém seznamu literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění, souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě, zemědělskou fakultou, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Nové Vsi nad Lužnicí, duben 2008

.....  
Veithová Romana



## **Poděkování**

Chtěla bych touto formou poděkovat za nesmírnou podporu a cenné rady paní JUDr. Sedlákové, pod jejímž vedením tato diplomová práce vznikla.



# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Historie právní úpravy</b>	<b>13</b>
2.1	Římské právo	13
2.2	Občanské právo	18
2.3	Historický exkurs do problematiky evidence nemovitostí	21
<b>3</b>	<b>Současná právní úprava vlastnického práva</b>	<b>26</b>
3.1	Věcná práva	26
3.2	Vlastnické právo	27
3.3	Ochrana vlastnického práva	29
3.4	Omezení vlastnického práva	31
3.5	Nabývání vlastnického práva	33
3.6	Pozbývání vlastnického práva	34
3.7	Spoluvlastnictví	40
<b>4</b>	<b>Nabývání nemovitostí</b>	<b>42</b>
4.1	Nabývání smlouvou	43
4.1.1	Kupní smlouva	44
4.1.2	Směnná smlouva	47
4.1.3	Darovací smlouva	47
4.2	Nabývání děděním	49
4.2.1	Dědění ze zákona	50
4.2.2	Dědění ze závěti	51
4.3	Nabývání vlastnictví ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu	54
4.3.1	Nabytí vlastnictví ze zákona	54
4.3.2	Nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu	54
4.4	Nabývání na základě jiných skutečností	56
4.4.1	Nabývání vlastnictví přírůstkem	56
4.4.2	Nabývání vlastnictví přisvojením věci	56
4.4.3	Nabývání vlastnictví zpracováním	57
4.4.4	Nabývání tzv. vydržením	57
4.5	Zápisy převodu a přechodu vlastnictví do katastru nemovitostí	58



<b>5</b>	<b>Budoucí právní úprava</b>	<b>61</b>
<b>6</b>	<b>Závěr</b>	<b>76</b>
<b>7</b>	<b>Přehled použité literatury</b>	<b>77</b>
	<b>Seznam příloh</b>	
	<b>Přílohy</b>	





# 1 Úvod

Význam nemovitostí, zejména pozemků, pro život na zemi je nepopiratelný. Pozemky jsou součástí zemského povrchu, který zde existoval dávno před tím, než se na Zemi objevil první člověk. Od okamžiku, kdy se člověk objevil na Zemi, počala se mezi lidmi vytvářet pravidla vztahující se k možnosti obsadit určitou část zemského povrchu a existovat na ní. Tato pravidla se vytvářela odpradávná. Nemůžeme pominout staré Římany, kteří právní vztahy k nemovitostem rozvinuli takovým způsobem, že mnohé právní instituty, které si oni osvojili, jsou vzorem i pro dnešní právní úpravu. Jsou vzorem nejen naší právní kultury, ale i celého kontinentálního právního systému.

Současná právní úprava vztahů, které souvisejí s nemovitostmi, představuje zejména úpravu vztahů mezi soukromými osobami na základě rovného postavení účastníků těchto vztahů, se smlouvami jako typickým výrazem uvedené rovnosti. Práva o nemovitostech vycházejí především od věcných práv v Občanském zákoníku (č. 40/1964 Sb.), dále pak z úpravy závazkových vztahů a to zejména smluvních vztahů k nemovitostem. Pokud se aspekty nakládání s nemovitostmi dotýkají podnikání, věnuje se jejich úpravě Obchodní zákoník (č. 513/1991 Sb.). Obchodní zákoník je ve specifickém vztahu k Občanskému zákoníku, protože ho doplňuje a upravuje.

Důležitou roli v právní oblasti nemovitostí jsou také veřejnoprávní vztahy jako vztahy vznikající na jejich základě a veřejnoprávní předpisy, jejichž cílem je uspokojování veřejných zájmů. Tyto právní předpisy ukládají vlastníkům nemovitostí zvláštní povinnosti a celou řadu omezení. Hlavními veřejnoprávními předpisy, které se vztahují k nemovitostem, jsou předpisy upravující evidenci nemovitostí (zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem), předpisy upravující kategorizaci a plánovité využívání pozemků (územní plánování, pozemkové úpravy), předpisy omezující soukromoprávní nakládání s nemovitostmi (zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon – převody pro cizince), předpisy určující právní režim využívání a ochrany pozemků dle kategorií (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, zákon ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu), předpisy upravující podmínky k zřizování, udržování a odstraňování staveb (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), předpisy pro určování cen nemovitostí (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění





zákona č. 121/2000 Sb.), předpisy pro zdaňování nemovitostí a nakládání s nimi (zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí). Je zde důležité uvést zákon č. 1/1993 Sb., Ústava ČR, která říká, že součástí ústavního pořádku České republiky je Listina základních práv a svobod (zákon č. 2/1993 Sb.), která obsahuje základní úpravu vlastnického práva.

Vzhledem k tomu, že problematika týkající se nemovitostí je velice obsáhlá, zaměřím se ve své diplomové práci na nabývání vlastnického práva k nemovitostem. Budu se snažit nastínit jakými způsoby bylo a je možno nabýt nemovitost, porovnat současnou právní úpravu s úpravami v minulosti a úvahy o budoucí právní úpravě občanského zákoníku.

Jelikož vlastnické právo je součástí věcného práva, jako hlavní pramen čerpání použiji Občanský zákoník (č. 40/1964 Sb.), a to část II., která nese název: „Věcná práva“.



## 2 Historie právní úpravy

### 2.1 Římské právo

O vývoj práva se významně zasloužil stát římský vybudováním systému práva označovaného jako „římské právo“, které zejména ve svém občanskoprávním odvětví je i nadále základem civilního práva v řadě zemí. (Kliment, V., 1996)

#### Práva věcná

Co dovolilo římské právní vědě nejdříve poznat společnou povahu práv, která pozdější doba označila jako práva věcná, byla okolnost, že byla chráněna žalobami, které Římané považovali za žaloby věcné, za actiones in rem. Příznačné pro ně bylo to, že jimi bylo před soudem uplatňováno právo k věci.

#### Římské pojetí vlastnického práva

Římané se nevěnovali úvahám o podstatě vlastnického práva, soustředovali se na to, jaká oprávnění vlastníčkovi poskytuje a jak je vlastník může prosadit. Místo teoretické, abstraktní definice vlastnického práva se v pramenech proto nejčastěji setkáváme s prostým označením vlastnictví jako „proprietas“ či ještě častěji „dominium“. Prvý z uvedených výrazů naznačuje, že věc je někomu výlučně vyhrazena, že je jeho „vlastní“, druhý zdůrazňuje, že vlastník je „pánem“ (dominus) věci, že jeho vztah k věci je „panstvím“ nad ní.

Vlastnictví je právní panství: je všeobecné, přímé a výlučné, jeho předmětem jsou věci hmotné:

- všeobecné právní panství - vlastník, jenž je pánem své věci, může s ní nakládat jakkoli, může na ni působit jakýmkoliv myslitelným způsobem,

- přímé právní panství - vlastník k tomu, aby svoje vlastnické právo uplatnil, nepotřebuje ničí pomoci či prostřednictví, vlastník může svoji věc kdykoliv a kdekoliv uchopit a tak uplatnit svoje právo,

- výlučné právní panství - vlastník může vyloučit jakékoliv jiné působení na věc, neboť věc, která je předmětem vlastnictví, je výlučně vyhrazena jemu.

Všechny právě vylíčené znaky vlastnictví je třeba chápat jako znaky pojmové, teoretické. Dobře si toho byli vědomi již římscí právníci, kteří proto počítali s tím, že



vlastník může být omezen ve svém působení na věc; a to buď tím, že k věci má jisté oprávnění věcněprávního charakteru osoba jiná, anebo tím, že vlastník při výkonu svého vlastnictví naráží na stejně neomezená práva druhých vlastníků k předmětům jejich vlastnictví.

### **Omezení vlastnictví**

Pro omezení vlastnictví měly zvláštní význam povinnosti, které vlastníkově ukládaly normy římského právního řádu. V celku lze rozlišovat dvě skupiny takovýchto předpisů; jednak pravidla, která omezovala vlastníka v zájmu veřejném, jednak ustanovení, která jej omezovala v zájmu jiných vlastníků, tedy v zájmu soukromém.

V prvním případě šlo většinou o pravidla, která odpovídají dnešním předpisům správního práva, zvláště pak práva stavebního. Vlastníci městských pozemků byli omezeni tím, že ve městech měl být mezi stavbami zachován určitý prázdný prostor tzv. ambitus, jehož šíře byla již podle Zákona 12 desek stanovena rozměrem 5 stop. Zvláštními příkazy bylo také omezováno bourání domů, ukládalo se vlastníkům pozemků u veřejné cesty povinnost cestu opravovat s tím, že bude-li cesta ve špatném stavu, musí vlastník strpět, aby se chodilo po jeho pozemku. Pro právě vylíčená omezení vlastnického práva hledala právní věda pozdějších století někdy i zvláštní pojmenování a mluvila o tzv. zákonných neboli legálních služebnostech.

Tam, kde vlastník omezován ve prospěch jiných vlastníků, jde většinou o pravidla, která omezují vlastníka pozemku ve prospěch jeho sousedů. Souhrnně se proto tyto zásady zpravidla označují jako právo sousedské.

Významná byla otázka tzv. immissí, která je dodnes živá. Jde o to, zda vlastník je či není povinen snášet vnikání prachu, kouře, zápachu či hlomozu na svůj pozemek. Některé z těchto zásad sousedského práva byly velmi staré a opíraly se o Zákon 12 desek. Byla to především ustanovení o přesahu větví na sousední pozemek. Vlastník byl povinen dovolit sousedovi přístup na svůj pozemek každý druhý den, aby si mohl sebrat plody tam přepadané.



## **Druhy vlastnictví**

Kviritské vlastnictví - nebo také jen civilní vlastnictví bylo vlastnickým vztahem, jenž byl chráněn římským právem civilním, nejstarší a původní složkou římského právního řádu. Jeho ochrana se uskutečňovala procesními prostředky civilního práva, zejm. civilní vlastnickou žalobou. Hlavní zásluhu o rozvoj právní ochrany vlastnických vztahů, kterou byly překonány zásady původního římského práva civilního, mělo však v Římě preatorské honorární právo, v jehož okruhu vzniklo tzv. praetorské neboli bonitární vlastnictví. (Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M., 1995)

## **Nemovitost v římském právu**

Za věci movité (od slovesa moveo = hýbám) považovalo věci, kterými lze pohybovat beze změny jejich podstaty. Naproti tomu věcmi nemovitými byly ty, jimiž pohybovat nelze. Nemovitostmi byly pozemky. Zároveň se uplatňovala zásada superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě), podle které bylo za součást pozemku, a tedy za součást věci nemovité, považováno vše, co bylo s pozemkem pevně a trvale spojeno. (Baudyš, P., 2003)

## **Nabytí vlastnického práva**

Způsoby nabytí vlastnického práva lze v římském právu dělit podle jejich původu. Byly tu především nabývací způsoby, které vytvořilo a uznávalo ius civile - právo civilní, jako nejstarší složka římského právního řádu - konkrétně mancipace, injurecesse, adiudikace, nabytí ze zákona a usucapio jako nejstarší forma vydržení. Od nich je možno odlišovat nabývací způsoby, zakotvené honorárním právem praetorským, které na rozdíl od civilních vedly ke vzniku nikoli civilního kviritského, nýbrž preatorského unitárního vlastnictví. Z pojmově teoretického hlediska hovoříme nejčastěji o rozdílu mezi odvozenými a původními způsoby nabytí vlastnického práva.

U odvozených neboli derivativních způsobů se vychází z představy, že pro nabyvatele, který nabývá vlastnické právo, má význam vlastnické právo jeho předchůdce, tedy dosavadního vlastníka či převodce.

U originárních způsobů nabytí vlastnického práva vzniká vlastnické právo v osobě nabyvatele nezávisle na nějakém předchůdci – vzniká proto původně neboli originárně, pouze v důsledku toho, že nastávají určité skutečnosti, se kterými právní řád vznik vlastnického práva spojuje.



## A) Derivatívni způsoby nabytí vlastnického práva

Mancipace – nejstarší z těchto způsobů nabývání vlastnictví – byla původně jenom prodejem věci, reálným trhem, který se uskutečňoval z ruky do ruky, při čemž docházelo k bezprostřední výměně věci za peníze. Mancipace se účastnilo pět svědků, a ještě šestá osoba – tzv. vážný.

Injurecesse – bylo jí možno užít k převodu vlastnického práva jak u věcí mancipačních, tak nemancipačních. (Mancipační věci jsou věci základního hospodářského významu pro zemědělskou usedlost – pozemky, domácí zvířata). Injurecesse se odehrávala před magistrátem. Nabyvatel uchopil věc a pronesl vindikační formuli. Poměrně často bylo však injurecesse užíváno k převodu či zřizování služebností.

Tradice – sloužila k převodu mancipačních i nemancipačních věcí. Tradice bylo předání věci z ruky do ruky, které vedlo k nabytí držby s vůlí dosavadního držitele. Za typické kauzy tradice je možno považovat koupi a prodej, darování, zřízení věna, poskytnutí úvěru, plnění dluhu, smír, apod., naopak kauzami tradice není nájem věci, vypůjčení, úschova, odevzdání věci poživateli.

Speciální případy nabytí vlastnického práva – šlo v první řadě o nabytí vlastnictví ke státním pozemkům, přiděleným formou tzv. asignací, dále o nabytí vlastnictví k válečné kořisti, která byla prodávána ve veřejné dražbě quaestory a konečně o nabytí jmění, které bylo jako celek prodáno ve veřejné dražbě, protože bylo vlastníkovu odňato na základě odsouzení nebo na základě toho, že byl dlužníkem státu. Ve všech uvedených případech je možno hovořit o nabytí od státu.

Jiným samostatným nabývacím způsobem bylo nabytí soudním výrokem neboli tzv. adiudikací tak zejména při rozdělení společné věci, při stanovení hranic pozemků a nebo při rozdělení dědictví. Adiudikací se nabývalo bez odevzdání věci, vlastnické právo se tedy převádělo přímo výrokem soudu. Jinak bylo možno vlastnické právo nabýt i rozhodnutím magistrátu. V některých případech docházelo pak konečně k nabytí vlastnického práva i přímo ze zákona: pak hovoříme o převodu vlastnictví zákonem (lege).



## B) Originární způsoby nabytí vlastnického práva

Vydržení – usucapio – vychází z představy, že určitou dobu trvající faktický stav je třeba posuzovat jako stav právní, že tedy faktický vztah k věci se po určité době mění ve vlastnické právo.

Ostatní druhy originárního nabytí vlastnického práva:

Okupace je nabytí vlastnického práva k věci ničí, vlastnické právo se nabývá jednostranným uchopením držby. Věc ničí – res nullius je věc, která dosud nikomu vlastnickým právem nepatřila. Byly to podle římských představ věci, které vznikly odloučením od věcí všem lidem společných, tak zejména nově vzniklé ostrovy v moři, opuštěná řečiště.

Nález pokladu – co je třeba považovat za poklad, vyjádřil římský právník Paulus zhruba takto: je to jisté množství peněz, které bylo dlouhou dobu ukryto, takže zaniklo vědomí o tom, kdo je jeho vlastníkem. Poklad mohly tvořit i jiné cennosti než peníze, při čemž jejich ukrytí mohlo být rovněž dosti rozmanité.

Akcese neboli nabytí vlastnického práva přírůstkem je způsob nabytí vlastnického práva, ke kterému dochází spojením dvou věcí, jež byly doposud samostatným předmětem práv, při čemž jedna z nich ztrácí svoji samostatnost a stává se trvalou součástí druhé. Zásadně bylo třeba rozeznávat, zda dochází ke spojení věci movité s věcí nemovitou či ke spojení dvou věcí movitých. Byla-li jedna ze spojených věcí nemovitou, považovala se nemovitá věc vždy za věc hlavní, tj. za věc, jejíž funkce ve spojeném celku převládla. Platilo tu pravidlo, že povrch ustupuje půdě: vše, co bylo s povrchem pozemku pevně spojeno, bylo součástí pozemku a proto i vlastnictvím vlastníka pozemku.

### **Zánik vlastnického práva**

Rozlišujeme dvě skupiny případů zániku: do první se zahrnují situace, kdy vlastnické právo zaniká tím, že za své bere jeho objekt, do druhé skupiny se počítají případy, kdy zaniká pouze právo, objekt sám však trvá dále. (Kincel, J., Urfus, V., Skřejpek, M., 1995)



## 2.2 Občanské právo

Spolu s úpadkem římské říše a zánikem jeho západní části (západořímské) došlo i k postupnému vývoji práva tvořeného zejména nově vznikajícími germánskými státy. Význam takto vznikajícího práva však nikdy nepřekročil hranice jednotlivých nově vzniklých států a právo římské, i po zániku říše římské, tvořilo základ nově se tvořícího práva. Základním kodexem občanského práva, jako souboru pravidel chování regulujících právní vztahy hmotněprávní povahy, je občanský zákoník. V něm je upravena řada práv, která se do katastru nemovitostí zapisují, počínaje vlastnickým právem. Je v něm upraveno také, co je to nemovitost. (Kliment, V., 1996)

V novodobé historii našeho státu platily na našem území postupně tři občanské zákoníky.

Nejstarším z nich byl **zákon č. 946/1811 Sb. z. s.**, obecný zákoník občanský. Ten v § 431 uváděl: *„Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí býti nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Toto zapsání nazývá se vklad (intabulace).“*

Obecný zákoník občanský byl rozdělen na tři díly, z nichž první obsahoval úpravu osobních práv (včetně práva rodinného), druhý úpravu práv majetkových (a to jednak práv věcných, jednak práv obligacních), třetí díl pak obsahoval společná ustanovení práva osobního a majetkového. Během své působnosti byl několikrát novelizován a v letech 1914 – 1916 byl novelizován třemi novelami, z nichž nejvýznamnější byla novela z roku 1916 týkající se práva sousedského a obligacního. Vymezoval věci movité jako věci, které bez porušení jejich podstaty s jednoho místa na druhé lze přenášeti. Ostatní věci byly nemovité. Za věci v právním smyslu nemovité byly pokládány i ty věci, které tvořily na základě zákona nebo vlastníkovy určení příslušenství nemovité věci. Za nemovité věci byla tedy považována i určitá práva, a to reálná práva, rybolov, pozemkové služebnosti, stavební právo. Zákon podrobně vymezoval, co je součástí věci a co jejím příslušenstvím. Součástí věci sdílela vždy právní osud věci. Příslušenství věci sdílelo právní osud věci hlavní, pouze pokud právní úprava pro příslušené právní jednání nestanovila nebo nepřipustila něco jiného. Z hlediska dnešního chápání nemovitostí je zajímavé, že budovy byly pokládány za věci movité, pokud se nejednalo o trvalé stavby. Trvalost stavby se neposuzovala podle stavebnětechnických hledisek, ale podle toho, zda stavba budovy byla zřízena



s úmyslem, aby na pozemku trvale zůstala. Právně složitou, a tedy často spornou, bývala otázka, zda to či ono je součástí věci nebo jejím příslušenstvím, nebo zda se jedná o samostatnou, z exekuce vyloučenou věc. Konkrétně pro nabývání vlastnického práva k nemovitostem platil s určitými odchylkami princip intabulační. tzn. vlastnické právo k nemovitostem se nabývalo až zápisem do pozemkové knihy. Tento zákoník na našem území platil až do konce roku 1950. (Baudyš, P., 2003)

S účinností od 1. 1. 1951 byl přijat **zákon č. 141/1950**, občanský zákoník, tzv. střední občanský zákoník, kterým byl obecný zákoník zrušen. Střední občanský zákoník sice nezrušil vedení pozemkových knih, vedl však k úplnému opuštění intabulačního principu. K nabývání vlastnického práva k nemovitostem v případě smluvních převodů postačovalo uzavření smlouvy o převodu nemovitosti v písemné formě. V tomto zákoníku byly promítnuty první ideologické požadavky, např. na právní oddělení staveb od pozemků. Vedle toho byly mnohé právní instituty zjednodušeny nebo opuštěny, a to pod heslem zjednodušení občanského práva v zájmu zvýšení jeho srozumitelnosti pro lid.

Vedle zavedení různých typů vlastnictví (socialistické, osobní, soukromé) označil tento zákoník pozemky a stavby s výjimkou staveb dočasných za věci nemovité. Věci movité tímto zákoníkem vymezeny nebyly. Součástí věci bylo vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc anebo její oddělitelná část poškodila nebo podstatně znehodnotila. Za příslušenství věci hlavní byly označeny vedlejší věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby se jich s touto věcí trvale užívalo. Ustanovením, že stavba není součástí pozemku, byla popřena zásada superficies solo cedit. Tím došlo k zavedení samostatného právního režimu pro stavby a pro pozemky. Pozemek nebyl vyroben, neměl být předmětem vlastnictví, stavba byla vyrobena, předmětem vlastnictví být mohla. Protože stavba je bez ohledu na vůli zákonodárce již ze své podstaty vždy neoddělitelně spojena s pozemkem, musel se právní řád s odděleným vlastnictvím ke stavbě a k pozemku nějak vypořádat. Proto bylo středním občanským zákoníkem nově upraveno právo stavby. Právo stavby na rozdíl od dřívější právní úpravy nebylo nijak časově omezeno. Umožňovalo tedy zřídit na cizím pozemku trvalou stavbu. Podle ustanovení § 25 bylo součástí pozemku vše, co na něm vzejde, s výjimkou staveb. (Baudyš,P., 2003)

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. byl s účinností od 1. 4. 1964 zrušen občanským **zákoníkem č. 40/1964 Sb.**, který zavedl princip registrace smluv spočívající v tom, že ke smlouvě o převodu nemovitosti bylo třeba její registrace





státním notářstvím, přičemž vlastnictví přecházelo na nabyvatele až registrací smlouvy. Řízení o registraci smluv bylo upraveno v části třetí zákona č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím. (Vrcha, P., 2006)

Za nemovitost byl novou právní úpravou považován i nadále pozemek. K závažné změně ovšem došlo při vymezení nemovitých staveb. Střední občanský zákoník považoval za nemovité pouze trvalé stavby. Na trvalost stavby se usuzovalo jednak z vůle vlastníka, jednak z právního vztahu mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku. Nová právní úprava jako rozhodující kritérium pro určení, která stavba je samostatnou nemovitou věcí, zvolila způsob spojení stavby se zemí.

Po společenských změnách v roce 1989 přestal tento zákoník novým společenským potřebám vyhovovat. Došlo k přijetí tzv. velké novely občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 1992, kterým byly obnoveny mnohé právní instituty opuštěné občanským zákoníkem v roce 1964. Od základu byla změněna část pojednávající o právech věcných, zejména o vlastnictví. Samotná definice nemovitosti touto novelou dotčena nebyla. Touto novelou bylo také transformováno právo osobního užívání k pozemku na vlastnické právo. (Baudyš, P., 2003)

Na obzoru se pomalu začíná rýsovat nástupce dnes již ne zcela vyhovujícího Občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů).



## 2.3 Historický exkurs do problematiky evidence nemovitostí

Ingerence státu v oblasti týkající se evidence nemovitostí má své historické kořeny. (Vrcha, P., 2006)

Římské právo sice katastr nemovitostí neznalo, nicméně jedním z nejstarších způsobů nabývání nemovitostí byla mancipace. Teprve později se z institutu mancipace vyčlenila kauza, v důsledku čehož pominula ona původně formálně rigidní úprava a byla nahrazena, resp. představovala právní jednání (právní skutečnost), které zakládalo, měnilo či způsobovalo zánik příslušného právního vztahu k nemovitostem, a to při dodržení určité formy. Dynamika právních vztahů, jejichž předmětem byla věcná práva k nemovitostem (nakládání s nimi), si postupně vynutila zavedení systému evidence nemovitostí. Stát tak prostřednictvím svým orgánů počal vytvářet a zdokonalovat (precizovat) pravidla chování spojená s knihovní agendou.

Evidence nemovitostí na našem území – z hlediska chronologie – byla zpočátku zajišťována prostřednictvím soustavy veřejných knih (šlo o zemské desky zřízené již ve druhé polovině 13. století, gruntovní knihy z 16. století, železniční knihy a vodní knihy) a později tuto úlohu s podstatnější precizací plnily pozemkové knihy.

### Zemské desky

Právní význam zápisů v zemských deskách spočíval zejména v tom, že právní vztahy zde zapsané byly mimo jakoukoliv pochybnost. Vznik, změna nebo zánik právních vztahů k nemovitostem nebyly sice vázány na zápis do zemských desek, ale jejich veřejná publicita vedla k tomu, že bylo v zájmu vlastníků i držitelů souvisejících věcných práv, aby tato práva zde byla zapsána. Zemské desky byly volně přístupné, ale jejich nedostatkem byl fakt, že zde nebyly evidovány veškeré nemovitosti, ale jen majetek dominikální (panský). (Kliment, V., 1996)

### Pozemkové knihy

Pozemkové knihy byly konstituovány prostřednictvím zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (dále též „knihovní zákon“). Tento zákon (po šesti měsících po dni jeho vyhlášení) nabyl účinnosti pro všechny veřejné knihy (jako zemské a manské desky, pozemkové knihy, městské knihy a horní knihy),



kteřé se vedly o nabývání, omezení a zrušení věcných práv na nemovitostech zapsaných v těchto knihách.

Pozemkové knihy sloužily k zápisům vlastnických a dalších věcných práv k nemovitostem s výjimkou těch, pro které byly zříceny knihy železniční, horní, vodní. Zapisoval se do nich také tzv. veřejný statek, jimiž se rozumely pozemky sloužící společné potřebě občanů (např. silnice, ulice, náměstí, řeky). Předmětem zápisů byly také nájemní (pachtovní) práva.

Pozemkové knihy se sestávaly z hlavní knihy a ze sbírky nebo knihy listin. Dále ji tvořily mapy pozemkové knihy a pomocné rejstříky.

Sbírka listin obsahovala smlouvy a jiné listiny, podle kterých byl proveden příslušný zápis do pozemkové knihy (např.: kupní smlouva, darovací smlouva,...).

Hlavní kniha se vždy zakládala pro každé katastrální území a podle potřeby se mohla sestávat i z více svazků. Skládá se z jednotlivých knihovních vložek. Přitom knihovní vložky byly určeny pro zápis jedna knihovních těles a jejich změn a jednak pro zápis věcných práv vztahujících se na knihovní tělesa (včetně změn). Knihovní tělesa pak představovala jednotlivé nemovitosti, resp. jejich ucelené hospodářské soubory, spojené osobou téhož vlastníka nebo spoluvlastníků.

Rozčlenění knihovní vložky: Knihovní vložka byla rozčleněna do tří samostatných částí, tvořících listy s označením A, B a C.

List A – list statkové podstaty byl tvořen nadpisem a dvěma oddíly. Nadpis obsahoval číslo knihovní vložky, katastrální území, ve kterém nemovitost ležela, specifikaci nemovitosti. V prvním oddílu listu A obsahoval seznam všech parcel, které náležely ke knihovnímu tělesu.

List B – list vlastnictví vypovídal o pohybu vlastnických vztahů.

List C – list závad vypovídal o věcných právech, které předmětnou nemovitost zatěžovaly (jako např. služebnosti, reálná břemena, zástavní práva).

Knihovní zákon prostřednictvím dalších pravidel tak vytvořil základ pro kvalitu evidovaných údajů o nemovitostech. Zákon rozeznával dva druhy knihovních zápisů. Knihovními zápisy jsou buď:

1. vklady - na základě vkladů se práva k zapisovaným nemovitostem s konstitutivními nabývala, převáděla, omezovala či rušila - (nepodmíněná nabývání práv nebo zrušení – intabulace nebo extabulace), které jsou bez dalšího spravení, nebo

2. záznamy (podmíněná nabývání nebo zrušení – prenotace), které působí nabytí, převod, omezení nebo zánik knihovních práv jen za podmínky, že budou potom



spraveny, záznamy zakládaly příslušná věcná práva jen prozatímně za předpokladu, že následně dojde ke vkladu.

Složitost a co do právních důsledků závažnost prováděných knihovních zápisů byla naplňována prostřednictvím knihovních zásad – spojnicích principů – které protínaly knihovní zákon.

Institut pozemkových knih spočíval na následujících zásadách:

a) zásada (vkládání) intabulace – znamenala, že vlastnictví a další věcná práva k nemovitostem vznikala a zanikla teprve zápisem do pozemkových knih,

b) zásada volnosti – znamená, že knihovní soudy prováděly zápisy do pozemkových knih toliko k návrhu účastníků, neuplatňoval se zde princip řízení ex officio,

c) zásada legality (platnosti) – umožňovala provedení jen těch zápisů v pozemkových knihách, které zákon a stav příslušné položky připouštěl, návrh na knihovní zápis musel být také řádně doložen listinou nebo jiným průkazným způsobem,

d) zásada přednosti (priority) – zaručovala přísné dodržování časového pořadí došlých návrhů na zápis do pozemkových knih. Uplatnění této zásady v praxi znamenalo, že zápis dříve doručeného návrhu na vklad nebo zaznamenání vyloučil zápis, jehož se žádalo později doručeným návrhem k téže nemovitosti,

e) zásada speciality (přehlednosti) – zajišťovala určitost a nespornost každého knihovního zápisu tím, že upravovala formu, způsob i místo a pořadí jednotlivých záznamů,

f) zásada materiální publicity (důvěry ve veřejnost knih) – představovala stěžejní zásadu, že každý, kdo jedná v dobré víře ve správnost zápisů v pozemkových knihách, je chráněn v nabytých právech,

g) zásada formální publicity (veřejnosti) – umožňovala obecný přístup k pozemkovým knihám, kdy každý mohl volně do knih nahlížet, činit z nich výpisy nebo výpisy požadovat, aniž by musel prokazovat právní zájem,

h) zásada souladnosti s pozemkovým katastrem – zabezpečovala soulad evidenčních instrumentů o nemovitostech. (Vrcha, P., 1999)



## **Katastr nemovitostí**

Za předchůdce katastru nemovitostí je považováno vydání císařského patentu o dani pozemkové (23. 12. 1817), jenž se stal základem pro vytváření stabilního katastru. (Vrcha, P., 1999)

Císařský patent vycházel ze zásady, že každá země, každá obec a každý držitel půdy má přispívat podle výtěžku ze svých pozemků na krytí státních vydání. Tak byl položen pro území celé monarchie základ tzv. stabilního katastru, který v historických zemích bývalého mocnářství je používán na značné části území jako základ současné evidence dodnes. (Kuba, B., Olivová, K., 2004)

Stěžejní normou se stal zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon). Katastrální zákon (jemuž předcházela tereziánský katastr, tzv. Nový josefský katastr nebo Stabilní katastr) obsahoval základní pravidla při realizaci právních vztahů plynoucích z této evidence pozemků.

Pozemkový katastr byl podle tohoto zákona definován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice. Pozemkový katastr měl sloužit k tomu, aby byl získán podklad pro vyměřování veřejných daní a dávek pozemků spojených, pro zakládání, obnovování nebo doplňování veřejných knih a jejich map, zajištění držby, pro převod nemovitostí a pro reálný úvěr. (Vrcha, P., 1999)

Pozemkový katastr byl na našem území veden cca do roku 1957, kdy o jeho další vedení ztratil stát zájem. Od tohoto roku byla namísto pozemkového katastru vedena tzv. Jednotná evidence půdy. Ta již nesloužila daňovým účelům, ale plánování národního hospodářství, v zemědělství především stanovení dodávek zemědělských produktů. Proto Jednotná evidence půdy nezachycovala vlastnické vztahy k půdě, ale byla evidencí o tom, kdo jakou půdu užívá. Jednotná evidence půdy byla vedena do roku 1964. (Baudyš, P., 2003)

Postupem doby však byla velmi těžce pocíťována absence řádné evidence vlastnických vztahů k nemovitostem, a proto byl ke dni 1. dubna 1964 přijat zákon č. 22/1964 Sb., který založil novou Evidenci nemovitostí. (Kuba, B., Olivová, K., 2004)

Hlavním účelem této evidence nemovitostí bylo zajistit podklady pro plánování národního hospodářství. Evidence nemovitostí byla podle uvedeného zákona založena a vedena až do roku 1992, kdy si společenské změny vyžádaly založení dnešního katastru nemovitostí. (Baudyš, P., 2003)

Základem dnešní právní úpravy katastru nemovitostí je zákon č. 344/1992 Sb.,



o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Tímto zákonem byl katastr nemovitostí zřízen k 1. 1. 1993. Je v něm stanoven postup při vedení a správě katastru. Postup při provádění zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru je upraven v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Vrací se k osvědčeným principům pozemkové knihy a zejména obnovuje zásadu konstitutivní, kdy smluvně zřizovaná věcná práva k nemovitostem, evidovaným v katastru nemovitostí, vznikají teprve vkladem (intabulací) do katastru nemovitostí. (Kuba, B., Olivová, K., 2004)

Významné jsou i prováděcí vyhlášky k těmto zákonům, a to vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. Orgány, které provádějí vedení a správu katastru nemovitostí, byly zřízeny zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.



## 3 Současná právní úprava vlastnického práva

### 3.1 Věcná práva

Pojem „věcná práva“ pochází z dob práva starověkého Říma. Historicky tvoří věcná práva důležitou součást majetkových práv a představují úplné nebo částečné panství osoby (fyzické nebo právnické) nad konkrétní věcí. Postavení osoby jako subjektu věcného práva se vyznačuje tím, že její práva k věci vylučují kohokoliv jiného z působení na věc, pokud ji ovládá.

Jedná se o právo, které se nazývá, jako absolutní čímž označujeme, že působí vůči všem, a odpovídá mu povinnost každé osoby, jež tímto právem může být dotčena. (Kliment, V., 1996)

Část druhá občanského zákoníku nese název „Věcná práva“, je zde upraveno:

- vlastnické právo (§ 123 a násl. obč. z.),
- držba (§ 129 a násl. obč. z.),
- věcná práva k věci cizí:
  - věcná břemena (§ 151n – 151p obč. z.),
  - právo zástavní (§ 152 a násl., vč. práva podzástavního obč.z.),
  - zadržovací (§ 175 a násl. obč. z.).



## 3.2 Vlastnické právo

### Ústavní vymezení

Základní úpravu vlastnického práva obsahují ústavní předpisy. Ústavním zákonem č. 1/1993 Sb., se uvozuje Listina základních práv a svobod, která v hlavě druhé, článku 11 vymezuje:

- (1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.
- (2) Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České republice.
- (3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.
- (4) Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.
- (5) Daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona. (13)

### Vymezení podle občanského zákoníku

Právní úprava vlastnictví patří mezi nejzávažnější části občanského zákoníku. Právo vlastnické se považuje za právo věcné. (Holub, M., 2002)

Právo vlastnické nelze zaměňovat za pojem „vlastnictví“, jelikož se tyto pojmy liší, jak z hlediska ekonomického, tak i právního. (Kliment, V., 1996)

Nejčastější používaná definice vymezuje vlastnické právo tak, že je to právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoliv jiného k téže věci. (Švestka, J., 2006)

Vlastnické právo je trvalé, nezaniká, pokud nenastal důvod zániku vlastnictví, a to ani, pokud vlastník pozbyl všechna oprávnění. Znakem vlastnictví je jeho elasticita - jakmile omezení vlastníka daná právem odpadnou, jeho oprávnění se rozšíří a naopak. (Švestka, J., 2006)





## **Subjekt vlastnictví**

Každý právní vztah, tedy i vlastnictví musí mít určité subjekty. Jejich existence patří přímo k pojmovým znakům právního vztahu, neboť nemůže existovat ani právo, ani povinnost, které by se nevztahovaly k určitému právnímu subjektu, ať již je to fyzická osoba, právnická osoba nebo stát. Subjektem vlastnictví je tedy konkrétní vlastník. (Holub, M., 2002)

## **Věc jako objekt vlastnictví**

Předmětem (objektem) vlastnictví mohou být především věci. Pojem „věc“ má různé odlišnosti, o kterých je třeba se zmínit. Můžeme říci, že věc ve smyslu právním musí být individualizována, konkretizována, nebo jinak určitelná. To je závislé na konkrétním případě. Je tu např. kusovost, odměřitelnost, zvažitelnost apod.

Věci dělíme na věci movité a nemovité. Jde o základní rozlišení věcí. Rozhodující je definice věcí nemovitých, která je uvedena v § 119 odst. 2. o.z.: „Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ Už z této definice plyne, že i nemovitosti se rozlišují na pozemky a na stavby. (Holub, M., 2002)

## **Obsah vlastnictví**

Obsahem každého právního vztahu a tedy i obsahem vlastnictví jsou práva a povinnosti.

Při podrobnějším zkoumání můžeme rozlišit několik subjektivních práv, zahrnutých do institutu vlastnictví. Jsou to:

a) právo užívat věc (a požívat její plody a užitky) znamená realizaci užitné hodnoty věci a brání si přírůstků vlastněné věci – úroda ze zahrady, úroky plynoucí z vkladů na účtech,

b) právo věc držet znamená mít ji ve své faktické moci a ovládat ji (jako takové je předpokladem realizace užívacího a většinou též dispozičního práva),

c) právo disponovat s věcí znamená možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci (převést věc na jiného, pronajmout, spotřebovat, popř. zničit věc).

(Janků, M., 2003)

Vlastník má právo věc, a to i nemovitost, opustit. (Švestka, J., 2006)



### 3.3 Ochrana vlastnického práva

Ochrana vlastnického práva je zajišťována především prostředky právními, jimiž je ochrana práv vlastníkových konkrétně realizována.

Občanský zákoník v souladu s ústavou v ustanovení § 126 odst. 1 vyjadřuje, že vlastnictví je chráněno zákonem proti všem neoprávněným zásahům. Ochrana vlastnického práva úzce souvisí s obsahem tohoto práva především z toho důvodu, že právům vlastníka odpovídá povinnost všech ostatních subjektů, aby do jeho práv nezasahovaly. Tato povinnost všech ostatních subjektů je pak sankcionována právními prostředky, jimiž se vlastník může domoci ochrany proti každému, kdo do jeho práv neprávem zasahuje.

Právní prostředky ochrany vlastnického práva se neliší podle druhů vlastnictví. Tytéž prostředky jsou používány jak k ochraně vlastnictví fyzických osob i právnických osob.

Právní řád poskytuje vlastnickému právu ochranu různými formami. Lze říci, že určitým způsobem na princip ochrany vlastnického práva reagují právní předpisy všech právních odvětví. V trestním právu postihují se jako trestné činy proti majetku nejvážnější útoky proti vlastnickému právu i trestně. Rovněž předpisy správního práva plně respektují požadavek ochrany vlastníkových práv a zájmů, jako příklad toho lze uvést úpravu jeho postavení ve stavebním řízení, při němž vlastníci sousedních nemovitostí mohou vznášet námitky proti stavbě, o jejíž povolení jde, právě s ohledem na obsah svého vlastnického práva. Avšak nejpodstatnější úprava vlastnického práva je dána předpisy občanského práva. Podle § 6 obč. z. může vlastník při hrozbě bezprostředního zásahu do jeho práva takový zásah sám odvrátit. Podle ustanovení § 5 obč. z. může se vlastník domáhat také ochrany u příslušného orgánu státní správy za předpokladu, že jeho právo bylo porušeno zřejmým zásahem do něj.

Základními prostředky ochrany, kterou poskytuje právní řád vlastníkovi, jsou vlastnické žaloby, které vyplývají z ustanovení § 126 obč. z. orgánem, který o těchto žalobách rozhoduje, je ve smyslu ustanovení § 4 obč. z. a § 7 odst. 1. o. s. ř. soud, který tak činí v občanském soudním řízení.

Z uvedených ustanovení vyplývá, že právní řád zná především dvě vlastnické žaloby na plnění [srov. § 80 písm. b) o. s. ř.], a to žalobu o vydání věci (žalobu vindikační



nebo reivindikační) a žalobu proti jiným zásahům do vlastnického práva (žalobu zápůrčí či žalobu negatorní).

### **Žaloby o vydání věci (vindikační žaloby)**

Vindikační žaloba (označovaná také jako žaloba reivindikační) je vlastníkovou žalobou o vydání a odevzdání věci proti tomu, kdo mu ji neprávem zadržuje. Odnětí věci vlastníkovu anebo její neoprávněné zadržování je vlastně nejpodstatnějším zásahem do vlastnického práva, protože vlastníka zcela zbavuje možnosti, aby své právo vykonával, zatímco v jiných případech, které jsou řešeny negatorní žalobou, jde vlastně jen o ochranu proti omezování vlastnického práva. V tom spočívá první specifikum vindikační žaloby. Její další specifikum lze spatřovat v tom, že předmět řízení, které je vindikační žalobou vyvoláno, směřuje přímo ke konkrétní věci, o jejíž vlastnictví jde, kdežto předmětem negatorní žaloby je posouzení určitého chování žalovaného. Hmotné právo (§ 126 obč. z.) hovoří všeobecně o právu na vydání věci, tedy bez rozdílu toho, zda jde o věc movitou nebo nemovitost.

### **Žaloby zápůrčí (negatorní)**

Žaloba zápůrčí či negatorní směřuje proti jiným neoprávněným zásahům do vlastnického práva než je zadržování věci. Negatorní žalobou se vlastník domáhá ochrany proti tomu, kdo do jeho práva neoprávněně zasahuje a ruší ho v jeho výkonu. Zvláštním případem negatorních žalob jsou žaloby z tzv. imisí. Při imisích nejde vlastně o nic jiného než o kolizi důsledků vyplývajících z výkonu dvou vlastnických práv vlastníků, popřípadě uživatelů sousedících nemovitostí (popřípadě i jiných věcí) tuto kolizi nejde řešit jediným způsobem než zákazem chování, kterým je jeden z těchto vlastníků neoprávněně omezován. Případy jednotlivých imisí jsou dnes řešeny v ustanovení § 127 obč. z. stejně jako jiné otázky, souvisící s tzv. sousedským právem. (Holub, M., 2002)



### 3.4 Omezení vlastnického práva

Omezení vlastnického práva nejsou ničím, co by bylo pojmově s vlastnickým právem neslučitelné. Tato omezení lze charakterizovat jako vlastníkovy povinnosti vůči společnosti anebo jeho povinnosti vůči jiným právním subjektům.

Omezení vlastnického práva mohou být v podstatě dvojího druhu:

1. pojmová omezení vlastnického práva, pro něž je charakteristické, že platí za určitých podmínek pro všechny vlastníky a že vyplývají přímo z právních předpisů,

2. skutečná omezení vlastnického práva je spojen pouze s určitými konkrétními vlastnickými právními vztahy a nemívá svůj základ přímo v zákoně ale v určitých právních skutečnostech (v právních úkonech, v událostech, v rozhodnutích apod.)

Rozdíly mezi oběma druhy omezení vlastnického práva lze charakterizovat i tak, že pojmová omezení vlastnického práva jsou určitými vnitřními omezeními, která jsou dána přímo podstatou vlastnictví, zatímco tzv. skutečná omezení vlastnického práva jsou omezeními, která mají svůj původ vně tohoto vztahu a vyplývají v podstatě ze střetu konkrétního vlastnictví s jinými právními vztahy (v neposlední řadě i s právy jiných vlastníků).

Pojmová omezení vlastnického práva vyplývají z právní úpravy podle občanského zákoníku § 3 obč. z., ale i z jiných právních předpisů z různých právních odvětví. Dle § 3 obč. z. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Důležitým zákonným omezením vlastnického práva je i ustanovení § 128 obč. z., které upravuje podmínky, za nichž lze použít věci bez svolení vlastníka. Dle § 128 obč. z. je vlastník povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak. Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit.

Druhá skupina omezení vlastnického práva, tzv. skutečná omezení, vyplývají především ze vztahu vlastníka k jiným vlastníkům nebo uživatelům, jde zejména o tzv. sousedská práva, která jsou upravena v občanském zákoníku v § 127 následovně: vlastník zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku



nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetřit, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující jeho pozemek. Ke skutečným omezením konkrétních vlastnických práv patří dále věcná břemena. V souvislosti s omezeními vlastnického práva, zejména s omezeními, která se vztahují ke konkrétním právním vztahům, je třeba se zmínit o jednom ze specifíků vlastnického práva, které bývá označováno jako elasticita vlastnického práva. Tato specifická spočívá v tom, že v okamžiku, kdy z jakýchkoli důvodů odpadne omezení, kterému bylo konkrétní vlastnické právo vystaveno, ožívají vlastníková oprávnění ve svém původním rozsahu. K tomuto oživení dochází automaticky, není tedy třeba dalšího právního úkonu, rozhodnutí apod. k tomu, aby vlastnické právo existovalo v původním rozsahu. Jde o přímý důsledek toho, že omezení odpadlo. (Holub, M., 2002)



### 3.5 Nabývání vlastnického práva

Nabytím vlastnictví se rozumí vznik vlastnictví jako subjektivního práva vlastníkovy. Tento okamžik nemusí přitom časově spadat v jedno s odevzdáním věci do vlastníkovy moci, ani s právní skutečností, na základě které dochází k nabytí vlastnického práva. Nabyvateli vzniká souhrn oprávnění tvořících obsah vlastnického práva. (Liška, P., 1994)

K nabývání vlastnického práva může docházet různými způsoby, tj. na základě různých právních skutečností. K nabytí může dojít jednak originálním (původním) způsobem (tj. první nabytí vlastnictví k určité věci, např. zhotovením stavby, oddělením plodů od věci), jednak odvozeným (derivativním) způsobem, kdy je nabytí vlastnického titulu odvozeno od předchozího vlastníka (např. koupí, darováním, zděděním). (Janků, M., 2003)

Důležité je též rozlišení přechodu a převodu vlastnického práva; tyto způsoby připadají v úvahu jen tam, kde věc již byla v něčím vlastnictví (nikoliv tedy v případě vzniku věci nové). (Švestka, J., 2006)

Jde-li o nabytí vlastnictví smlouvou, hovoří se o převodu vlastnického práva. Pokud jde o nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu nebo na základě dědění, hovoří se zpravidla o přechodu vlastnického práva.

Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví od 1. 1. 1993 vkladem do katastru nemovitostí podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Do 1. 1. 1993 se nabývalo vlastnictví k nemovitosti převáděné na základě smlouvy účinností této smlouvy. K účinnosti smlouvy o převodu nemovitosti bylo do tohoto data třeba registrace státním notářstvím.

Skutečností, z nichž se odvozuje nabytí vlastnického práva, stanoví občanský zákoník. (Liška, P., 1994)



### **3.6 Pozbývání vlastnického práva**

Pozbytí (nebo též zánik vlastnictví) není v zákoně upraveno tím způsobem, že by mu zvláště byla věnována určitá ustanovení, jak je tomu naopak při nabývání vlastnictví. Přesto však z úpravy vlastnických vztahů v občanském zákoníku a jiných předpisech lze dovodit právní skutečnosti, na jejichž základě dochází k pozbytí vlastnického práva. (Holub, M., 2002)

K zániku vlastnického práva může dojít na základě různých právních skutečností. Významné je v těchto případech rozlišování mezi:

- absolutním zánikem (tj. v případě, kdy vlastnictví jedné osoby zanikne, aniž by je nabyla osoba jiná – spotřebováním věci, popř. jejím zničením); zde spolu s vlastnictvím zaniká též věc samotná (kupř. odplavení stavby při povodních);
- relativním zánikem, kdy vlastnické právo zaniká bývalému vlastníkovi, avšak současně je nabývá někdo jiný (většinou tyto tituly odpovídají titulům odvozeného nabytí vlastnictví jinou osobou či osobami). (Janků, M., 2003)

Zaměřím se na ty skutečnosti, v důsledku kterých vlastnické právo zaniká jako takové, aby již nikdy k témuž předmětu nevzniklo, a dále na ty případy, kdy je možné, aby k původnímu předmětu vlastnictví vznikl nový vlastnický vztah, ale kdy vznik tohoto nového vlastnictví nelze charakterizovat jako právní nástupnictví po předchozím vlastníku, ale nový vlastník nabývá svého vlastnického práva původním (originárním) způsobem.

#### **1. Zánik předmětu vlastnictví**

K zániku předmětu vlastnictví (k zániku věci) dochází různým způsobem. Nejběžnějším způsobem zániku věci je její spotřebování (konzumace). Druhým způsobem zániku vlastnictví zánikem jeho předmětu je zničení věci jako takové. Za zničení věci je třeba považovat i odstranění (demolici) stavby, která může být nařízena rozhodnutím státního orgánu, vydaným buď podle stavebního zákona, anebo podle ustanovení § 135c obč. z., jestliže soud ve smyslu tohoto ustanovení rozhodne, že neoprávněná stavba má být odstraněna. Vlastnictví může zaniknout zpracováním, případně spojením věci, tedy zánikem jeho předmětu i tehdy, jestliže tento předmět není



zničen (není zlikvidována jeho přirozená podstata), ale je jej použito k tomu, aby vznikla jiná věc. K tomuto způsobu zániku může dojít i opačnou cestou, totiž tím, že původní věc je rozdělena nebo rozebrána, čímž ovšem místo původního předmětu vlastnického práva vznikají předměty nové. (Holub, M., 2002)

## **2. Ztráta věci a skrytí věci**

Pod ztrátou věci rozumíme nahodilou událost, k níž došlo bez vědomí vlastníka věci. Podle ustanovení § 135 odst. 1 obč. z. musí nálezce ztracenou věc vrátit jejímu vlastníkov. Nelze-li nález vrátit jeho vlastníkov, je třeba věc ohlásit příslušnému státnímu orgánu. Pokud by se vlastník věci o ni do jednoho roku nepřihlásil, připadá věc státu. Teprve tím původní vlastník k ní ztrácí vlastnictví.

Skrytím věci rozumíme vědomé jednání vlastníkov, při němž odkládá věc na nepřístupné a neznámé místo, v právním smyslu nejde tedy o událost, jakou je ztráta věci. (Holub, M., 2002)

Tento způsob zániku naopak nepřichází u nemovitostí v úvahu, neboť z charakteru nemovitých věcí vyplývá, že tyto lze identifikovat prostřednictvím katastru nemovitostí vždy. (Janků, M., 2003)

## **3. Opuštění věci**

Opuštění věci (derelikce) je jednostranný právní úkon vlastníka, kterým se svého vlastnictví k věci vzdává. Derelikce se touto svou volní stránkou podstatně liší od ztráty věci, která nezáleží na vůli vlastníka, ale má povahu právní události. Hodnotíme-li derelikci jako právní úkon, znamená to, že i na ni se vztahují obecná ustanovení o právních úkonech. Derelikce musí být provedena tak, aby jako právní úkon byla platná, zejména ve smyslu ustanovení § 39 o. z. nesmí být v rozporu se zákonem anebo dobrými mravy. To je praktické zejména tam, kde právní předpisy stanoví ohledně určitých věcí zvláštní právní režim, vyvolaný a podmíněný jejich přirozenou povahou. Tak není např. možné platně se vzdát vlastnictví k ojetému motorovému vozidlu prostě jen tím, že je toto vozidlo kdekoli opuštěno, ale je třeba se postarat o jeho vyřazení z evidence a jeho uložení na vyhrazeném místě. Podle § 135 odst. 3 o. z. připadají opuštěné věci do vlastnictví státu. Derelikci je možné provést různým způsobem. Obvykle půjde o konkludentní jednání, spočívající např. v tom, že někdo movitou věc odhodí. Derelikcí je ovšem možné se vzdát vlastnictví i nemovitosti, a to tím způsobem, že vlastník ji trvale opustí; musí být ovšem prokázáno, že jeho úmysl směřoval k tomu,





že se vlastnictví vzdává, nikoli jen k tomu, že ji dočasně nebude užívat. Sběr za peníze není derelikce, ale prodej. Odpadky do nádob jsou derelikcí. To se týká jakéhokoli obdobného odložení či odhození, ať na místě určeném či jiném. Spadá sem např. i pes pánem opuštěný.

#### **4. Vydržení jiným subjektem**

Vlastnictví se pozbývá i tím, že někdo jiný nabude vlastnictví k věci tím, že vlastnictví k ní vydrží ve smyslu ustanovení § 134 obč. z., který říká, že oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost.

#### **5. Pozbytí vlastnictví na základě zákona anebo rozhodnutí státního orgánu (kromě vyvlastnění)**

Pod tento způsob pozbytí vlastnictví zařazujeme případy, které se liší svou problematikou, ale mají společné to, že právní skutečnost, na jejímž základě k zániku vlastnictví dochází, je buď rozhodnutí státního orgánu, anebo přímo ustanovení zákona. K pozbytí vlastnictví rozhodnutím soudu může dojít při rozhodování soudu o neoprávněné stavbě podle ustanovení § 135c obč. z. K pozbytí vlastnictví rozhodnutím soudu dochází také v trestním řízení, vysloví-li soud trest propadnutí majetku anebo trest propadnutí věci. Vlastníkem věcí, jichž se týká takový rozsudek, se stává stát.

#### **6. Výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí**

Vlastnictví lze pozbyt i rozhodnutím soudu a po něm následujícím prodejem věci v rámci soudního řízení o výkonu rozhodnutí. Základním předpokladem pro výkon rozhodnutí je to, že povinný, který má uloženu rozsudkem soudu určitou povinnost, pozůstávající v peněžitém plnění, ji nesplní dobrovolně (§ 251 o. s. ř.). Za těchto okolností může soud na návrh oprávněného výkon rozhodnutí. Při úpravě prodeje movitých věcí a nemovitostí zákon zásadně rozlišuje mezi prodejem věcí movitých a prodejem nemovitostí.

Prodej movitých věcí se zahajuje na návrh oprávněného usnesením soudu o nařízení tohoto prodeje. Usnesení se povinnému doručuje až při provádění výkonu, který začíná soupisem, jež by mohly být prodány.



Prodej nemovitostí: toto řízení začíná návrhem oprávněného u soudu. Návrh musí obsahovat přesné označení nemovitosti, o kterou jde, a průkaz o tom, že tato nemovitost je ve vlastnictví povinného. O tom, že byl podán návrh, soud vyrozumí příslušný katastrální úřad. Výkon rozhodnutí nařídí soud usnesením. Po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí ustanoví soud znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady spojené s nemovitostí. Podle výsledků ocenění a případně i ohledání soud určí cenu nemovitosti. Po právní moci usnesení o ceně soud nařídí dražební jednání (dražbu). Dražební jednání může řídit jen soudce. Dražební jednání soud nařídí nejméně 30 dnů po dni vydání dražební vyhlášky. Dražba se koná, dokud dražitelé činí podání. Příklep v dražbě lze udělit tomu, kdo učinil nejvyšší podání. V usnesení o příklepu soud stanoví lhůtu k zaplacení nejvyššího podání. Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost s příslušenstvím dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu. Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.

## **7. Prodej nevyzvednutých věcí**

Pozbytí vlastnictví k movitým věcem je jejich prodej, k němuž může dojít za podmínek stanovených v ustanovení § 656 obč. z. Jde o věci, které byly objednatelem opravy předány zhotoviteli k provedení jejich opravy nebo úpravy. Zhotovitel má právo věc prodat, jestliže si ji objednatel nevyzvedne do šesti měsíců ode dne, kdy ji byl povinen vyzvednout. (Holub, M., 2002)

## **8. Vyvlastnění**

Na vyvlastnění má stát od ledna loňského roku nový zákon - spolu s novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., vstoupil k 1. lednu 2007 v platnost také nový zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě dále jen zákon o vyvlastnění uveřejněn ve Sbírce zákonů pod č. 184/2006. Problematika vyvlastnění byla do 31. prosince 2006 upravena v předchozím stavebním zákoně č. 50/1976 Sb.

Vyvlastněním se rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.



Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění, přičemž veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Vyvlastnění je přípustné, pokud vyvlastnitel učinil vše pro to, aby vyvlastňovanému byl po dobu nejméně 6 měsíců znám účel vyvlastnění, a jestliže vyvlastňovaný nepřijal včas návrh vyvlastnítele na získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě dohodou; lhůta, kterou vyvlastnitel stanoví vyvlastňovanému pro přijetí návrhu na uzavření smlouvy, nesmí být kratší než 1 měsíc.

Zásadní změnou oproti předchozí právní úpravě je stanovení výše náhrady za vyvlastnění. Obecný princip, že náhrada za vyvlastnění musí být spravedlivá a přiměřená, je zde nově garantován ustanovením, že určená náhrada musí odpovídat ceně obvyklé. Vyvlastněnému náleží též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním. Uvedené náhrady je vyvlastnitel povinen poskytnout jednorázově v penězích, a to ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění.

Vyvlastňovací řízení vede vyvlastňovací úřad. K vyvlastňovacímu řízení je příslušný vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu (území) se nachází pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká. Vyvlastňovací řízení lze zahájit jen na žádost vyvlastnítele.

Dospěje-li vyvlastňovací úřad k závěru, že podmínky pro vyvlastnění byly splněny,

1. rozhodne o zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, postačuje-li k naplnění účelu vyvlastnění, nebo o omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah, bude-li tím naplněn účel vyvlastnění, anebo o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele, vyžaduje-li to účel vyvlastnění,

2. rozhodne, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou,

3. určí výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro nájemce a oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají, a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.



### Zrušení vyvlastnění

Nezaplatil-li vyvlastnitel vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění do uplynutí jednoho měsíce ode dne uplynutí určené lhůty nebo nezahájil-li vyvlastnitel uskutečňování účelu vyvlastnění ve stanovené lhůtě, popřípadě bylo-li ještě před uplynutím této lhůty zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel, vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodne, že provedené vyvlastnění se zrušuje.

Vyvlastňovaný je pak povinen do 1 měsíce od právní moci rozhodnutí vrátit vyvlastniteli do té doby zaplacené náhrady. Pokud bylo vyvlastnění zrušeno, je vyvlastnitel na druhé straně povinen nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s vyvlastněním, ledaže by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak.

Zákon zabezpečuje, aby celý proces vyvlastňování mohl být přezkoumán v soudním řízení. Žaloba, kterou účastník řízení požaduje, aby věc vyvlastnění byla projednána v občanském soudním řízení, musí být podána ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu; zmeškání této lhůty nelze prominout. Podáním žaloby se odkládá právní moc a vykonatelnost rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu.

K řízení ve věci vyvlastnění, která má být projednána v občanském soudním řízení, je v prvním stupni příslušný krajský soud. (16)



## **3.7 Spoluvlastnictví**

Pokud vlastnictví k téže věci náleží několika osobám, jde o spoluvlastnictví; podmínkou však je, aby věc po právní stránce byla věcí nerozdělenou. Spoluvlastnické vztahy vznikají ze zákona, nebo na základě smluv anebo na základě úředního rozhodnutí. Ze zákona se spoluvlastnické vztahy dělí na vztahy podílové a společné jmění manželů (SJM).

### **A) Podílové spoluvlastnictví**

Mírou účasti každého spoluvlastníka na právech a povinnostech ke společné věci je spoluvlastnický podíl. Není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné. Chce-li některý ze spoluvlastníků převést svůj spoluvlastnický podíl, musí respektovat zákonné předkupní právo všech ostatních spoluvlastníků. Výjimkou je jen případ, převádí-li podíl osobě blízké.

#### Zrušení spoluvlastnictví dohodou:

Spoluvlastníci se mohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání, je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí být dohoda písemná.

#### Zrušení spoluvlastnictví soudem:

Jestliže některý z podílových spoluvlastníků nechce nadále setrvávat ve spoluvlastnickém vztahu a nebylo dosaženo dohody o zrušení spoluvlastnictví, má spoluvlastník právo podat návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví u soudu.

Způsoby vypořádání mají v zákoně své stanovené pořadí, které musí soud respektovat při svém procesním postupu:

- a) rozdělení věci,
- b) přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům,
- c) nařízení prodeje věci a rozdělení výtěžku podle podílů.



## **B) Společné jmění manželů**

Společné jmění manželů (dále jen „SJM“) představuje zákonnou právní formu uspořádání vzájemných majetkových vztahů mezi manžely. K podstatným změnám v právní úpravě majetkového společenství manželů došlo s účinností od 1. 8. 1998 zákonem č. 91/1998 Sb. Tímto zákonem bylo dosavadní bezpodílové spoluvlastnictví nahrazeno SJM.

Občanský zákoník SJM rozumí souhrn majetku (aktiv) a souhrn závazků (pasiv). Aby se majetek stal součástí SJM musí dojít k jeho nabytí manžely společně či alespoň jedním manželem za trvání manželství. Majetek, který tvoří SJM, užívají a udržují oba manželé společně.

### Nabytí nemovitosti do SJM koupí:

Je-li v kupní smlouvě jako nabyvatel uveden pouze jeden z manželů, zapíše se tento vkladem do katastru jako vlastník. Pokud nabytím nemovitosti podle uvedené kupní smlouvy vzniklo k této nemovitosti společné jmění manželů, zapíše se toto právo do katastru na základě souhlasného prohlášení manželů nebo soudního smíru o vzniku SJM uzavřeného mezi manžely nebo dohody mezi manžely o uznání SJM nebo rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva k nemovitosti.

Manželé mohou smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu rozšířit nebo zúžit zákonem stanovený rozsah SJM. Takto mohou manželé změnit rozsah majetku a závazků nabytých či vzniklých v budoucnosti, ale i majetku a závazků, které již tvoří jejich společné jmění.

Vyloučen ze SJM je majetek nabytý na základě zákonem uvedených právních titulů. Z předmětu majetkového SJM je vylučován majetek získaný dědictvím nebo darem. SJM netvoří ani majetek, který jeden z manželů nabyt transformací za majetek náležející do jeho výlučného vlastnictví.

SJM je vázáno na dobu trvání manželství, a proto zaniká zánikem manželství. Zanikne-li SJM, provede se vypořádání, při němž se vychází z toho, že podíly obou manželů na majetku patřícím do jejich společného jmění jsou stejné. (Švestka, J., 2006)



## 4 Nabývání nemovitostí

V kapitole 3.5 Nabývání vlastnického práva jsem stručně uvedla základní náležitosti, které se týkají nabývání vlastnického práva.

Jelikož k nabývání vlastnického práva může docházet různými nabývacími způsoby, budu se tímto tématem podrobněji zabývat v následujících kapitolách.

Skutečnosti, z nichž se odvozuje nabytí vlastnického práva, stanoví občanský zákoník. Označují se jako právní tituly vlastnictví a řadíme mezi ně:

- a) nabývání smlouvou - pro posuzování okamžiku nabytí vlastnického práva je důležité, zda se jedná o nabytí věci movité či nemovité. Při převodu movité věci se vlastnictví ze zákona nabývá převzetím věci (smlouva však může stanovit něco jiného). V případě nemovitých věcí je k nabytí vlastnictví vyžadován vklad vlastnictví do katastru nemovitostí,
- b) nabývání děděním – přechod vlastnického práva ze zemřelé osoby (zůstavitele) na dědice z titulu poslední vůle nebo na základě dědické posloupnosti, určené obč. z.,
- c) nabývání rozhodnutím státního orgánu (rozhodnutí soudu či orgánu veřejné správy). V případech, kdy ze zákona rozhoduje o nabytí vlastnického práva státní orgán (např. zrušení společného jmění manželů soudním rozsudkem), nabývá se vlastnictví dnem, určeným v rozhodnutí tohoto orgánu, popř. dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí),
- d) nabývání na základě jiných skutečností, k nimž patří zejména:
  - nabytí vlastnictví k přírůstkům věci (ke vzniku samostatného vlastnického práva dochází pouze při jejich oddělení od původní věci),
  - nabývání vlastnictví tzv. přisvojením (v omezeném rozsahu, např. při sběru lesních plodin či lovu ryb),
  - nabývání tzv. vydržením,
  - nabytí vlastnictví vydáním zákona (kupř. ke dni účinnosti novely obč. z. z roku 1992 se uživatelé státních pozemků na základě práva osobního užívání stali vlastníky těchto pozemků). (Janků, M., 2003)



## **4.1 Nabývání smlouvou**

### **Smlouvy**

Obecnou úpravou smluv obsahuje občanský zákoník v § 43 a násl. Pro tuto úpravu pak samozřejmě platí i ustanovení upravující právní úkony. Zvláštní úpravu pro vztahy, které vznikají v obchodním styku, obsahuje ust. § 269 - § 275 obchodního zákoníku.

Účastníci jsou povinni dbát, aby při úpravě smluvních vztahů bylo odstraněno vše, co by mohlo vést ke vzniku rozporů. Smlouvy jsou dvoustranné právní úkony, k jejichž vzniku je třeba shodného projevu vůle dvou stran. (Liška, P., 1994)

Smlouvy jsou hlavním soukromoprávním nástrojem, s jehož pomocí vlastník realizuje svá vlastnická práva (vznik, zánik, změny či jiné nakládání s věcí). (Janků, M., 2003)

### **Převody vlastnického práva**

Převody movitých věcí i nemovitostí se uskutečňují shodnými typy smluv. Pro převody nemovitostí však platí řada zvláštních ustanovení, která ve svém souhrnu způsobují, že celkový režim převodu se liší podle toho, zda jde o věc movitou, nebo o nemovitost.

Typickým a naprosto převažujícím smluvním typem, jehož obsahem je převod nemovitosti, je kupní smlouva. Výměna věci za věc přichází při převodech nemovitostí v úvahu jen zcela okrajově, např. v souvislosti se směnou pozemků. Darování nemovitostí je používáno méně často s ohledem na vyšší cenu nemovitostí, jakož i s ohledem na to, že pokud jde o bezplatné nabytí, bývá většinou dávana přednost přechodu nemovitého majetku jako dědictví po smrti vlastníkově.

Za převod nemovitosti je třeba považovat i zrušení podílového spoluvlastnictví, jehož předmětem byla nemovitost. Totéž platí i o převodu spoluvlastnického podílu k nemovitosti, který může být předmětem jak smlouvy kupní, tak i smlouvy darovací. (Holub, M., 2002)





Mezi smluvní typy, upravující převod vlastnictví k nemovitostem řadíme:

**Kupní smlouvu** – podle této smlouvy je prodávající povinen věc – předmět koupě odevzdat kupujícímu a kupující je povinen věc převzít a zaplatit za ni prodávajícímu dohodnutou cenu,

**Směnnou smlouvu** – podle této smlouvy mají smluvní strany právo a povinnost směniti si vzájemně věc za věc. Každá strana je považována za prodávajícího (ohledně věci, kterou směnou dává) i za kupujícího (ohledně věci, kterou přijímá) současně,

**Darovací smlouvu** – podle této smlouvy se dárce zavazuje věc bezplatně přenechat obdarovanému a obdarovaný se zavazuje věc přijmout,

**Společenskou smlouvu** – podle této smlouvy může být věc – též nemovitá – přenechána společnosti jako vklad společníka při vzniku společnosti, popř. vzniku jeho členství ve společnosti již existující,

**Smlouvu o prodeji podniku** – upravuje ji Obchodní zákoník a v jejím rámci lze převádět též nemovitosti, pokud tvoří součást prodávávaného podniku,

**Smlouvu o koupi věci najaté** – rovněž upravena pouze v Obchodním zákoníku (i kdyby smlouvu uzavírala osoba jako nepodnikatel). Upravuje nájem věci (movité či nemovité) s tím, že po jeho skončení vzniká nájemci právo na koupi věci.

(Janků, M., 2003)

#### 4.1.1 Kupní smlouva (§ 588 obč. z.)

Kupní smlouvou se zakládá mezi smluvními stranami závazkový právní vztah, jehož účelem je převod vlastnictví z prodávajícího na kupujícího. Kupní smlouva je dvoustranný právní úkon, což nevylučuje, aby na jedné nebo i na obou stranách bylo více účastníků.

Kupní smlouvou se zavazuje prodávající odevzdat kupujícímu předmět koupě do vlastnictví a kupující se zavazuje předmět koupě převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu. V právním vztahu založeném kupní smlouvou mají tedy obě strany vůči sobě vzájemná práva a povinnosti.

Z povahy kupní smlouvy vyplývá, že právní vztah mezi kupujícím a prodávajícím je synallagamatický, to znamená, že povinnost jedné strany plnit je vázána na současné splnění povinnosti druhé strany poskytnout protiplnění (zaplacení kupní ceny při současném převzetí předmětu koupě).



Vlastnictví k nemovitosti se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Kupní smlouva má tedy jednak účinky obligační (vznik závazkového právního vztahu mezi prodávajícím a kupujícím) a vkladem do katastru pak i účinky věcné (nabytí vlastnictví).

Jako každý právní úkon musí i kupní smlouva vyhovovat obecným požadavkům na platnost právních úkonů. Z rovného postavení účastníků občanskoprávních vztahů vyplývá, že k platnému uzavření smlouvy nemůže dojít proti vůli některého z nich. Projev vůle směřující k uzavření kupní smlouvy může být nahrazen soudním rozhodnutím (§ 161 odst. 3 o. s. ř.) jen v případě, že povinnost uzavřít určitou smlouvu vyplývá ze zákona nebo jestliže taková povinnost vyplývá z předchozího smluvního ujednání účastníků (např. ze smlouvy o smlouvě budoucí).

Obchodní zákoník obsahuje úpravu obchodní kupní smlouvy, jejímž předmětem jsou movité věci (§ 409 obch. z.). Týká-li se koupě nemovitosti, řídí se smlouva obchodním zákoníkem pouze v případech, kdy nemovitost je předmětem smlouvy o prodeji podniku (§ 476 obch. z.), příp. je předmětem smlouvy o koupi najaté věci (§ 489 obch. z.).

Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

Podstatnou náležitostí, bez níž kupní smlouva nevznikne, je určení předmětu koupě a sjednání ceny.

#### Předmět kupní smlouvy:

Předmětem kupní smlouvy mohou být věci určené individuálně, druhově, hromadně nebo úhrnně („jak stojí a leží“, tj. bez určení druhu, množství, jakosti), dále spoluvlastnický podíl k věci, soubor věcí, vše za předpokladu, že zvláštním předpisem nebyly z občanskoprávních vztahů vyloučeny, a práva nebo jiné majetkové hodnoty, pokud to jejich povaha připouští.



### Kupní cena:

Kupní cena je úplata za předmět koupě stanovená v penězích a vyjadřuje požadavek ekvivalentnosti směny věci, práv a jiných majetkových hodnot za peníze. Kupní cena musí být stanovena uvedením peněžní částky. Výše kupní ceny se stanoví dohodou, smluvní volnost jejich účastníků může být však omezena.

Splatnost kupní ceny může být dohodnuta:

- a) současně s odevzdáním a převzetím předmětu koupě (koupě z ruky do ruky),
- b) později než dojde k odevzdání a převzetí předmětu koupě (koupě na úvěr),
- c) předem a ke splnění předmětu koupě dojde až dodatečně (prenumerační koupě).

Kupní cenu lze zaplatit jednorázově nebo ve splátkách (dohodnuté částky jsou postupně placeny podle dohodnutých podmínek). Obecně závazným předpisem o cenách je zákon 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zákon o cenách se vztahuje i na převody práv a na převody a přechody vlastnictví k nemovitostem. Místo placení ceny se řídí především dohodou účastníků, není-li dohody, je jím bydliště nebo sídlo dlužníka, tedy kupujícího.

### Forma kupní smlouvy:

Kupní smlouva, jejímž předmětem je nemovitost, musí mít písemnou formu, jinak je absolutně neplatná.

### Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

Kromě podstatných náležitostí smlouvy (essentialia negotii), jimiž jsou předmět koupě a cena, mohou být obsahem smlouvy i další, tzv. vedlejší ujednání (accidentalia negotii). Typická vedlejší ujednání jsou upravena v § 601 až § 610 občanského zákoníku:

- § 601 – výhrada vlastnictví,
- § 602 – předkupní právo,
- § 607 – právo zpětné koupě
- § 610 – jiná vedlejší ujednání.

Vedlejší ujednání lze platně dohodnout jen v písemné formě. Práva z nich zaniknou, nebyla-li uplatněna do jednoho roku od uzavření smlouvy.(Švestka, J., 2006)



### 4.1.2 Směnná smlouva (§ 611 obč. z.)

Směnnou smlouvou se rozumí smlouva, při níž si strany vyměňují věc za věc, tj. nemovitost za nemovitost. V ustanovení § 611 obč. z. se o ní stanoví, že pro ni platí přiměřeně ustanovení o koupi. Při směnné smlouvě mají obě strany současně práva a povinnosti prodávajícího i kupujícího. Ohledně nemovitosti, kterou účastník přejímá, vystupuje jako kupující, ohledně nemovitosti, kterou předává, jako prodávající. Povinnosti spojené s předáním a převzetím, následky jejich nesplnění, odpovědnost za vady, odpovědnost za škodu atd. mají tedy obě strany. Při směnné smlouvě se však neplatí cena, ekvivalentem je zde poskytnutí nemovitosti. (Liška, P., 1994)

Týká-li se směna nemovitosti, je třeba dodržet písemnou formu. V obchodních závazkových vztazích se směnná smlouva řídí obchodním zákoníkem (§ 261 obch. z.); použijí se na ni přiměřeně ustanovení o obchodní kupní smlouvě (§ 409n obch. z.). (obč. z.)

### 4.1.3 Darovací smlouva (§ 628 obč. z.)

K darování (donatio) dochází smlouvou uzavřenou mezi dárcem a obdarovaným. Dárce bezplatně poskytuje nebo se zavazuje poskytnout obdarovanému určitý majetkový prospěch, aniž by k tomu měl právní povinnost, a obdarovaný tento dar nebo slib přijímá.

Darovací smlouva je tedy dvoustranný právní úkon, k jehož pojmovým znakům náleží:

- předmět daru,
- bezúplatnost,
- dobrovolnost.

Předmětem daru může být věc movitá či nemovitá, včetně spoluvlastnického podílu na movité a nemovité věci, právě tak jako právo popř. vše co má majetkový význam.

Bezúplatnost je charakterizována tím, že za dar, příp. za darovací slib, nemá dárce dostat nic, co by mělo majetkovou hodnotu.



Poskytnutí majetkové hodnoty na základě právní povinnosti není darování. Proto ani plnění naturálního závazku (např. promlčeného dluhu) nelze považovat za darování. Za dobrovolné a bezplatné plnění lze však považovat tzv. dary odměnou, tj. případy, kdy dárce poskytuje dar jako odměnu za něco, co není povinen odměnit (např. dar za záchranu života).

Dárce může být jen vlastník předmětu darování. Při darování věci, která je ve spoluvlastnictví, je zapotřebí, aby tento úkon byl proveden všemi spoluvlastníky.

Darovací smlouvy, jejichž předmětem jsou nemovitosti, musí být uzavřeny vždy písemně. K darování může dojít pouze mezi živými. Nelze platně uzavřít darovací smlouvu, podle níž by mělo být plněno až po dárce smrti.

### Upozornění na vady daru

Dárce je povinen při nabídce daru upozornit na vady, o nichž ví. Má-li věc vady, na které dárce neupozornil, je obdarovaný oprávněn věc vrátit. Darovací vztah zaniká jednostranným projevem vůle obdarovaného vrátit dar.

### Vrácení daru

Dárce se může domáhat vrácení daru, jestliže se obdarovaný chová k němu, nebo členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy. Právo dárce domáhat se vrácení daru je založeno zákonem.

K zániku darovacího vztahu dochází na základě dvou po sobě následujících právních skutečností:

- a) hrubého porušení dobrých mravů chováním vůči dárce nebo členům jeho rodiny,
- b) jednostranného právního úkonu dárce adresovaného obdarovanému.

Obdarovaný je povinen vydat vše, co bylo předmětem daru, a s tím i užitky získané od okamžiku, kdy přestal být v dobré víře, tj. kdy svým hrubým chováním porušil dobré mravy. Pokud již předmět daru nemá, musí poskytnout peněžitou náhradu podle zásad o bezdůvodném obohacení.



## **4.2 Nabývání děděním (§ 460 obč. z.)**

Děděním je podle § 132 odst. 1 obč. z. jedním z typických způsobů nabývání vlastnictví k pozemkům a nemovitostem vůbec. Problematika děděním je upravena v části sedmé § 460 a násl. obč. z.

Děděním přecházejí na dědice majetková práva a povinnosti zůstavitele, které smrtí svého nositele vzhledem k jejich osobní povaze nezanikají ani nepřecházejí podle zvláštní úpravy na jiného jinak než děděním.

Z hlediska právního je smrt událostí, s níž jsou spojeny právní důsledky. Smrt musí být prokázána stanoveným způsobem. Stejně právní účinky jako se smrtí jsou spojeny s prohlášením za mrtvého soudním rozhodnutím. (§ 7 odst. 2 obč. z.)

Dědicem může být osoba fyzická i osoba právnická, svědčí-li jí některý z důvodů děděním, které zákon připouští. Jedním z nich je závěť, v tom případě dochází k dědicí posoupnosti testamentární. Nepořídí-li zůstavitel o svém majetku pro případ smrti závěti nebo nedopadá-li závěť na všechny zanechaný majetek, má své místo dědicí posoupnost intestátní, jinak řečeno ze zákona. Vychází se při ní z příbuzenského nebo jinak blízkého vztahu osoby povolané k děděním k zůstaviteli, přičemž bližší vztah má přednost před vzdálenějším.

Osoba povolaná k děděním musí být v době události zůstavitelovy smrti naživu nebo právnická osoba jako taková již existovat. Překážkou nabytí dědicí by mohla být dědicí nezpůsobilost fyzické osoby povolané k děděním nebo její platně projevené odmítnutí dědicí nebo vyloučení z děděním potomka zůstavitele projevem zůstavitele o jeho vyděděním.

### **Způsoby děděním**

Dědí se:

- ze zákona,
- ze závěti,
- nebo z obou těchto důvodů.

Nenabude-li dědicí dědic ze závěti, nastupují místo něho dědicí ze zákona. Nabude-li se ze závěti jen část dědicí, nabývají zbývající části dědicí ze zákona.



### 4.2.1 Dědění ze zákona (§ 473 - § 475a obč. z.)

Občanský zákoník upravuje dědění ze zákona v ust. § 473 - § 475a. Při dědění ze zákona jsou stanoveny čtyři skupiny dědiců, kteří jsou k dědění povolány postupně.

Dědění v první skupině – v první skupině se o dědictví dělí stejným dílem manžel (předpokladem je existující manželství v době smrti zůstavitele, nezáleží však na tom, že manželé spolu trvale nežili), popř. partner a děti zůstavitele. O podíl, který nenabude některý z dědiců této skupiny, se zvětší podíly ostatních dědiců. Manžel, popř. partner v této skupině může dědit nejvýše jednu polovinu, dědí-li spolu s ním alespoň jeden potomek. Dědění manžela, popř. partnera, nelze však zaměňovat s jeho účastí na společném jmění manželů, jehož vypořádání určí, co z tohoto majetku připadá do dědictví po zůstaviteli a co manželu zůstavitele. Děti, o které tu jde, jsou děti zůstavitele, a nikoli děti manžela, popř. partnera zůstavitele (nevlastní děti), i když žily ve společné domácnosti se zůstavitelem.

Dědění ve druhé skupině – v druhé skupině dědí manžel, popř. partner (sám v první skupině dědit nemůže) nejméně jednu polovinu, dědí-li s ním alespoň jeden z dalších dědiců této skupiny, jinak mu připadne celé dědictví. Vedle manžela, popř. partnera jsou dědici této skupiny zůstavitelův otec, zůstavitelova matka a osoby, které se zůstavitelem žily ve společné domácnosti alespoň po dobu jednoho roku před jeho smrtí a z toho důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na zůstavitele. Tito dědici se dělí stejným dílem o druhou polovinu dědictví.

Dědění ve třetí skupině – ve třetí skupině dědí zůstavitelovi sourozenci (bratr, sestra), mezi nimiž se co do velikosti podílu nečiní rozdíl, jsou-li sourozenci polorodými (mají se zůstavitelem společného jen jednoho z rodičů) anebo plnorodými (mají oba rodiče společné se zůstavitelem).

Dědění ve čtvrté skupině – dědicům čtvrté skupiny připadá dědictví za předpokladu, že je nenabude ani jediná z osob povolaných za dědice ve třetí skupině. Do čtvrté skupiny patří prarodiče zůstavitele, tj. jeho děd a bába z otcovy strany a děd a bába z matčiny strany. Nedědí-li některá z těchto osob, připadá uvolněný podíl jejím dětem, tj. strýci a tetě zůstavitelově. Okruhem osob čtvrté skupiny je okruh dědiců ze zákona uzavřen, další osoby jako dědici ze zákona nemohou přicházet v úvahu. Nedědí-li se ze závěti a nedědí-li ani žádný z dědiců ze zákona, připadá dědictví jako odúmrtí státu.



## 4.2.2 Dědění ze závěti (§ 476 - § 479 obč. z.)

Dědění podle platné závěti má přednost před děděním ze zákona. Závěť je jednostranný, kdykoli zrušitelný písemný projev vůle zůstavitele, jehož podstatnou obsahovou náležitostí je ustanovení dědice, popřípadě určení podílu, jde-li o více dědiců, anebo také určení věcí a práv, které každému z nich mají připadnout.

Při zřízení závěti je nutno dbát všech náležitostí, které zákon vyžaduje pro platnost jakéhokoli právního úkonu, a vedle toho i náležitosti zvláštních vztahujících se k projevu vůle na případ smrti. Všem druhům závěti je společný požadavek písemné formy a uvedení dne, měsíce a roku, kdy byla zřízena. Vzhledem ke zvláštní povaze a závažnosti závěti se vyžaduje, aby ten, kdo ji zřizuje, byl úplně způsobilý k právním úkonům.

Pokud jde o formu závěti, záleží vždy na tom, jde-li o pořizovatele plně způsobilého k právním úkonům, který může číst a psát, anebo o nezletilého pořizovatele staršího 15 let nebo o pořizovatele, který nemůže číst nebo psát, popřípadě je nevidomý. Chce-li osoba zřídit závěť, může se rozhodnout mezi zřízením závěti napsané vlastní rukou (holografní) nebo závěti sepsané jiným způsobem (allografní) nebo závěti ve formě notářského zápisu.

U vlastnoruční závěti záleží na tom, aby byla celým svým obsahem zůstavitelem vlastnoručně napsána a na závěr podepsána s uvedením dne, měsíce a roku, kdy byla podepsána. Pokud jde o závěť, která je napsána jiným způsobem, např. na psacím stroji, rukou někoho jiného, musí být zůstavitelem, který může číst a psát, podepsána. Podmínkou platnosti je však přibrání dvou svědků, kteří musí být současně přítomni tomu, když zřizovatel závěti výslovně prohlásí, že listina obsahuje jeho poslední vůli. Naproti tomu při závěti zůstavitele, který nemůže číst nebo psát, je zapotřebí tří svědků. Pokud je o závěť formou notářského zápisu, je postup při zřizování této listiny upraven v notářském řádu – zákon č. 358/1992 Sb., stane se předmětem Centrální evidence závětí vedené Notářskou komorou České republiky.

### Zrušení závěti

Zrušení závěti se považuje za právní úkon stejně jako její zřízení. Musí být při něm dodrženy všechny predepsané náležitosti.





Jednou z možností, jak lze zrušit dosavadní závěť, je zřízení nové, tedy pozdější závěti, která už jen tím, že je novějšího data, nahradí závěť dříve zřízenou. Jiným způsobem, kterým je možno závěť zrušit, je projev vůle zůstavitele odpovídající náležitostem pro zřízení závěti, kterým dříve zřízenou závěť výslovně odvolává. Zůstavitel může svou vůli zrušit závěť projevem i tím, že listinu, má-li ji u sebe, zničí nebo její obsah jinak znehodnotí. Zničením listiny obsahující závěť se rozumí její roztrhání, spálení, vymazání textu, přeškrtnání podpisu, data, aj. Zůstavitel může však zmařit dědické nástupnictví podle závěti tím, že s předměty, které by měly spadat do dědictví, naloží za svého života tak, že v době jeho smrti nebudou v jeho majetku.

### Nabývání dědictví

Dědictví se nabývá smrtí zůstavitele. „Dědění“ může vyvolávat dojem, že ustanovení v ní zahrnutá se uplatní až po smrti zůstavitele. Jedna třetina sem zařazených ustanovení má své místo již za života zůstavitele. Týká se totiž formálních a obsahových náležitostí projevu vůle zůstavitele, i když s účinky až v době jeho smrti (závěť, vydědění).

S děděním ve vlastním slova smyslu nemá nic společného přechod některých práv po zemřelé osobě na další subjekty na podkladě zvláštní právní úpravy. Týká se to např. přechodu nájmu bytu, práva na peněžité nároky ze sociálního zabezpečení, aj. Jde o případy zvláštního právního nástupnictví (zvláštní sukcese), pro které je příznačné to, že s přechodem práva nepřechází na nástupce i povinnosti, i kdyby se upínaly k předmětnému právu. Tak např. za nedoplatky nájmného po smrti nájemce neodpovídá ten, na koho přešel nájem bytu, ale ten, kdo se stal dědicem zůstavitele, i když právo bytu přešlo na někoho jiného.

Majetek, který má být předmětem dědění, bývá někdy označován jako „pozůstalost“.

### Odmítnutí dědictví

Dědic může dědictví odmítnout. Odmítnutí se musí stát ústním prohlášením u soudu nebo písemným prohlášením jemu zasláným. Prohlášení o odmítnutí dědictví může dědic učinit jen do jednoho měsíce ode dne, kdy byl soudem o právu dědictví odmítnout a o následcích odmítnutí vyrozuměn.



## Dědická nezpůsobilost

Nezpůsobilým dědicem se stane ten, kdo se dopustil úmyslného trestného činu proti zůstaviteli, jeho manželu, dětem nebo rodičům, a to jako přímý pachatel, návodce nebo pomocník. Dědit však může, jestliže mu zůstavitel tento čin odpustil.

## Vydědění

Důvody vydědění jsou taxativně vypočteny v § 469a obč. z. Zůstavitel může vydědit potomka, jestliže v rozporu s dobrými mravy neposkytl zůstaviteli potřebnou pomoc v nemoci, ve stáří nebo v jiných závažných případech.

Zákon zjednává právo dědictví odmítnout nebo je neodmítnout, popřípadě výslovně přijmout nebo dát jiným způsobem najevo, že je přijímá.

Projev vůle dědictví odmítnout nebo je přijmout či neodmítnout má své místo až po smrti zůstavitele. Při odmítnutí, popřípadě výslovném přijetí dědictví jde o adresné prohlášení určené notáři jako soudnímu komisaři, u něhož se vede řízení o dědictví po zůstaviteli.

## Řízení o dědictví

Řízení o dědictví spadá opětovně od 1. 1. 1993 do pravomoci soudů. Věcně příslušný k řízení je okresní (obvodní) soud, místně pak ten, v jehož obvodu měl zůstavitel poslední trvalé bydliště. Řízení se zahajuje i bez návrhu, jakmile se soud dozví, že někdo zemřel nebo byl prohlášen za mrtvého. Řízení o dědictví je upraveno v ustanoveních § 175a až 175z o. s. ř. K provedení úkonů v řízení o dědictví pověřuje soud notáře, aby jako soudní komisař za odměnu připravil vše, čeho je třeba pro rozhodnutí soudu ve věci. Úkony notáře se v těchto věcech považují za úkony soudu (§ 38 odst. 3 o. s. ř.).



## **4.3 Nabývání vlastnictví ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu**

Mezi původní nabývací způsoby patří dále několik případů, které jsou povahou od sebe odlišné, avšak mají společné to, že právní skutečností, na jejímž základě lze nabývat vlastnictví, je buď přímo ustanovení zákona, anebo rozhodnutí státního orgánu. Tímto státním orgánem pak podle povahy věci může být buď soud, anebo správní orgán.

### **4.3.1 Nabytí vlastnictví ze zákona**

Nabytí vlastnictví přímo na základě ustanovení zákona je pouze výjimečným případem nabývání vlastnictví. Jako příklad lze uvést zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Např.: ke dni účinnosti novely obč. z. z roku 1992 se uživatelé státních pozemků na základě práva osobního užívání stali vlastníky těchto pozemků.

### **4.3.2 Nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu**

Jde zejména o následující případy:

Rozhodnutím soudu dojde k nabytí vlastnictví především při zrušení podílového spoluvlastnictví podle ustanovení § 142 obč. z.. Podle tohoto ustanovení soud rozhodne na základě návrhu jednoho ze spoluvlastníků o zrušení tohoto spoluvlastnictví, pokud o zrušení spoluvlastnictví nedošlo mezi spoluvlastníky k dohodě. Rozhodnutí soudu může po obsahové stránce spočívat buď v tom, že soud věc mezi spoluvlastníky rozdělí, nebo v tom, že ji přikáže do vlastnictví jednomu ze spoluvlastníků za náhradu, anebo v tom, že nařídí její prodej a výtěžek rozdělí mezi spoluvlastníky. V každém z těchto případů však dochází k tomu, že někdo nabývá vlastnictví, je tomu tak i tehdy, nabývá-li věc jeden nebo i někteří z bývalých spoluvlastníků, protože rozhodnutím podle § 142 obč. z. se spoluvlastnictví k podílu podle okolností mění na vlastnictví k celé věci nebo na vlastnictví jinak vymezených podílů. V této souvislosti je třeba upozornit na to, že obdobné rozhodnutí soudu podle § 150 odst. 3 obč. z., které se týká společného jmění manželů, nemá povahu nabývacího důvodu, protože při tomto



společném jmění má každý z manželů pozici jako vlastník výlučný, která je omezena stejnou pozicí jeho partnera. Při vypořádání tohoto společného jmění po jeho zániku nebo zrušení jeden z manželů své vlastnictví ztrácí, anebo vznikne-li podílové spoluvlastnictví, ztrácejí je částečně oba. Nedochozí však v žádném případě k nabytí vlastnictví.

Dalším z rozhodnutí soudu, na jehož základě dochází k nabytí vlastnictví, je rozhodnutí vydané podle § 135c odst. 2 obč. z., došlo-li k neoprávněné stavbě.

(Holub, M., 2002)

O neoprávněnou stavbu jde tehdy, pokud někdo zřídí na cizím pozemku stavbu, aniž by k tomu měl občanskoprávní oprávnění. Zřízení neoprávněné stavby nelze tradičně řešit vlastnickou žalobou, ale právo upravuje vypořádání vzájemných vztahů vlastníka stavby a vlastníka pozemku. (Švestka, J., 2006)

Ovšem ne všechna rozhodnutí mají povahu nabývacího důvodu vlastnictví. Soud může nařídit i odstranění stavby a kromě toho může ponechat vlastnictví ke stavbě i stavebníkovi. Pokud vlastnictví ke stavbě ponechá stavebníkovi, nedochází ke změně ve vlastnických poměrech, protože ten vlastnictví k ní získal již jejím zhotovením, takže jde jen o potvrzení jeho vlastnictví a o řešení situace, která z toho vzniká ve vztahu k vlastníkovi pozemku.

Na základě rozhodnutí soudu dochází k nabytí vlastnictví také při výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí podle § 323 o. s. ř. a nemovitých věcí podle § 335 o. s. ř. (Holub, M., 2002)



## **4.4 Nabývání na základě jiných skutečností**

### **4.4.1 Nabývání vlastnictví přírůstkem**

Vlastníku věci náleží i přírůstky věci, i když byly odděleny od věci hlavní. Termín „přírůstek“ je zřejmě pojem obecný, zahrnující jak plody, tak i užitky a také ty přírůstky (akcese), které jsou součástí věci. Za přírůstky věci je třeba považovat to, co k věci přirostlo a stalo se její součástí, a také co od ní bylo při obvyklém hospodaření odděleno při zachování její podstaty a tvoří samostatnou věc. Případem nabytí vlastnictví k přírůstkům je nabytí užitků získaných od hospodářských zvířat. Přírůstky jsou i oddělené plody stromů, narozená mláďata a také např. vytěžené horniny. Oprávněný držitel a vlastník nabývají vlastnické právo k plodům a užitkům věci originárně a separací, tedy v okamžiku, kdy se plody či užitky oddělí od věci plodonosné. Za přírůstek bývá považováno např. osázení cizího pozemku, některé případy stavby na cizím pozemku, naplaveniny a strže. (Švestka, J., 2006)

### **4.4.2 Nabývání vlastnictví prisvojením věci**

Naše právo nezná jako samostatný nabývací důvod ani tzv. zmocnění se věci. Tento nabývací důvod spočíval v tom, že někdo si prisvojil věc, která byla bez vlastníka. Podle našeho práva však tato situace nastat nemůže, protože věci opuštěné nebo skryté, jejichž vlastník není znám, připadají podle ustanovení § 135 státního práva, a při ztrátě věci je nálezce povinen ji vydat jejímu vlastníku anebo nevyzvednutá věc případně rovněž státu. Nabytí vlastnictví zmocněním se věci má v našich podmínkách omezenou působnost.

Prisvojení věci jako zvláštní nabývací způsob připadá v úvahu při prisvojení si lesních plodin, bylin a si volně pobíhající zvěře. Toto prisvojení se však musí stát dovořeným způsobem, tzn. v souladu s právními předpisy, které upravují tyto záležitosti, zejména v souladu s lesním zákonem a se zákonem o myslivosti. Podle lesního zákona smí každý vstupovat na lesní pozemky a do lesních porostů a sbírat lesní plodiny a roští; ustanovení zákona č. 23/1962 Sb. umožňují členům mysliveckého svazu a majitelům loveckých lístků lovit zvěř; podle ustanovení zákona č. 102/1963 Sb. mohou majitelé rybářských lístků a povolení k rybolovu lovit ryby. (Holub, M., 2002)



### 4.4.3 Nabývání vlastnictví zpracováním

Zpracuje-li někdo v dobré víře cizí věc na věc novou, stává se vlastníkem nové věci ten, jehož podíl na ní je větší. Je však povinen uhradit druhému vlastníku cenu toho, o co se jeho majetek zmenšil. Jsou-li podíly stejné a účastníci se nedohodnou, rozhodne na návrh kteréhokoliv z nich soud. Zpracuje-li někdo cizí věc, ač je mu známo, že mu nepatří, může vlastník věci žádat o její vydání a navrácení do předešlého stavu. (Švestka, J., 2006)

### 4.4.4 Nabývání tzv. vydržením

Podle ustanovení § 134 obč. z. a ustanovení § 151o odst. 1 obč. z. lze rozeznávat vydržení vlastnictví věci a vydržení práva věcného břemena. Při vydržení u věci dochází k originárnímu nabytí vlastnictví věci. Při vydržení práva věcného břemena vzniká originárním způsobem pro vydržitele věcné břemeno ve vydrženém rozsahu a způsobu.

Subjektem vydržení jsou všechny osoby, které jsou způsobilé k nabývání vlastnického práva. Jsou to tedy osoby fyzické, právnické i stát. Pluralita subjektů - může k ní dojít u vydržitele. Můžeme hovořit o vydržení do podílového spoluvlastnictví, ovšem tak, že u každého vydržitele samostatně musí být prokázáno splnění podmínek pro vydržení.

Objektem vydržení vlastnictví k věci může být věc movitá i věc nemovitá. Nelze nabýt vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví, nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob.

Způsob vydržení je dán podmínkou mít nepřetržitě v držbě movitou věc po dobu tří let a nemovitou věc po dobu deseti let.

Následky vydržení vlastnictví věci – uplynutím vydržecí doby, samozřejmě při splnění všech zákonných požadavků, dochází ex lege k originárnímu nabytí věci do vlastnictví (případně spoluvlastnictví). (Holub, M., 2002)



## 4.5 Zápisy převodu a přechodu vlastnictví do katastru nemovitostí

Zákonem č. 344/1992 Sb. byl zřízen katastr nemovitostí České republiky. Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem dle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. (18)

### Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí

Podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se do katastrů nemovitostí zapisují práva k nemovitostem, a to vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo, pokud má mít účinky věcného práva, a jiná práva, pokud byla zřízena jako věcná práva k nemovitostem. Týká se tedy tato právní úprava i zápisů práva k nemovitostem, k nimž dochází na základě převodů i přechodů vlastnictví k nemovitostem. (Holub, M., 2002)

### Zápisy do katastru nemovitostí týkající se práv k nemovitostem se provádějí:

- vkladem,
- záznamem,
- poznámkou.

Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníku nebo o jiném oprávněném, údaj o jeho právech k nemovitosti a údajů o nemovitosti s údaji evidovanými v katastru nemovitostí s údaji v předkládaných listinách.

### **Vklad**

Vklad je úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem a k bytům a nebytovým prostorům. Vkladem se rozumí zápis do katastrálních operátů.

Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému orgánu republiky. Na řízení



o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení.

Předmětem vkladu jsou věcná práva zapisovaná do katastru nemovitostí na základě:

- smluv o převodu vlastnictví k nemovitosti či bytu a nebytového prostoru, o zástavním či podzástavním právu k nemovitosti, o zřízení věcného břemene, o předkupním právu k nemovitosti, o výstavbě domu, o rozšíření či zúžení společného jmění manželů dotýkajícího se nemovitostí,
- dohod o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o vypořádání společného jmění manželů, o vydání věci dle restitučních či jiných zvláštních předpisů,
- prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě, vlastníků všech jednotek v domě o zrušení vymezení těchto jednotek, společníka o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti.

#### Řízení o povolení vkladu

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nebo výmazu vkladu postupuje podle spr. ř. Řízení o vkladu zahájí katastrální úřad pouze na písemný návrh účastníků řízení. Řízení je zahájeno dnem doručení návrhu poštou nebo dnem osobního předání návrhu podatelně příslušného katastrálního úřadu.

#### **Záznam**

Záznam práv k nemovitostem do katastru nemovitostí má pouze evidenční charakter. Předmětem zápisu jsou věcná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla:

- ze zákona
- rozhodnutím státního orgánu (například soudu, ústředního orgánu státní správy, pozemkového úřadu, stavebního úřadu, finančního úřadu),
- příklepem licitátora na veřejné dražbě,
- na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu (například narovnání, vydržení, přírůstek, zpracování, zánik právnické osoby bez likvidace, zhotovením věci).





## **Poznámka**

Poznámka je úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti. Má pouze signalizační charakter a upozorňuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení, nebo že vlastník nemovitosti má určité omezení dispozičních práv. Poznámkou se do katastru nemovitostí zapisují či ruší skutečnosti uvedené v rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora a osoby oprávněné provádět veřejné dražby. (Kuba, B., Olivová, K., 2004)



## 5 Budoucí právní úprava

Již v druhé kapitole jsem se zmínila, že se pomalu začíná rýsovat nástupce dnes již ne zcela vyhovujícího Občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Nynější občanský zákoník č. 40/1964 Sb. se skládá z devíti částí, v němž část druhá zabývající se věcnými právy je složena ze tří hlav – vlastnické právo, spoluvlastnictví a společné jmění, práva k cizím věcem. Po společenských změnách v roce 1989 přestal tento zákoník novým společenským a hospodářským potřebám vyhovovat. Na komplexní rekonstrukci občanského práva nebyl však dostatek času (prioritou tehdy bylo vytvoření nového obchodního zákoníku), proto bylo zvoleno řešení formou rozsáhlé novelizace. Už v té době se předpokládalo, že se bude jednat pouze o provizorium a že budou v blízké době zahájeny práce na zcela novém občanském zákoníku, a tak platí zákon č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů dodnes. Došlo tedy k přijetí tzv. velké novely občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 1992, kterým byly obnoveny mnohé právní instituty opuštěné občanským zákoníkem v roce 1964. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. byl v průběhu své platnosti dosud víc jak dvacetkrát novelizován.

Příprava nejnovější rekonstrukce občanského zákoníku byla zahájena na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti Otakara Motejla z roku 2000, přičemž věcný záměr nového kodexu občanského práva byl schválen vládou dne 18. dubna 2001. Hlavními zpracovateli návrhu nového občanského zákoníku jsou Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš a Doc. JUDr. Michaela Zuklínová, CSc.

V roce 2005 Ministerstvo spravedlnosti ČR zveřejnilo na svých stránkách text návrhu nového občanského zákoníku. Účelem tohoto zveřejnění bylo vystavit návrh kritice ve "všenárodní" diskusi. Tvůrci návrhu i ministerstvo očekávali, že veřejnost vyjádří své podněty, aby je mohli tvůrci návrhu občanského zákoníku zohlednit v dalších úpravách. Své podněty a připomínky k návrhu nového občanského zákoníku se mohli zasílat na adresu Ligy lidských práv, na legislativní odbor Ministerstva spravedlnosti ČR a dále také přímo hlavnímu tvůrci občanského zákoníku prof. Karlu Eliášovi.



V roce 2007 Ministerstvo spravedlnosti uskutečnilo dotazníkový průzkum, přičemž rozeslalo připravovaný věcný záměr občanského zákoníku. Z dvaadvaceti dotázaných advokátních kanceláří se tři vyslovily proti, tři pro. Zbylých šestnáct jej označilo za dobrý – ale s tím, že by ještě potřeboval dopracovat. Takový názor zastává i Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš.

Dotazník z hodnotících otázek k návrhu nového občanského zákoníku obsahoval 19 otázek ve čtyřech okruzích:

A) Obecná část (návrh jako „standardní kodex kontinentálního typu“, jeho vztah k aplikační praxi, kompatibilita s právem EU/ES a zavedení nových institutů a odlišného pojmosloví);

B) Legislativnětechnická úroveň návrhu (systematika a přehlednost, jazyková úroveň, vzájemná provázanost termínů a logická úroveň, zařazení oblastí, které byly dříve předmětem samostatných zákonů);

C) Obsah návrhu (legislativní zpracování podle jednotlivých částí, zavedení obligatorního civilního sňatku, řešení převodu vlastnického práva k nemovitým věcem, zařazení závazkového práva, úprava nájmu bytu a dědické právo);

D) Organizace legislativního procesu (způsobilost návrhu k rozeslání do připomínkového řízení).(25)

Další práce na novém kodexu se soustřeďuje do osmi nově ustavených odborných skupin, nad jejichž závěry se uskuteční společné jednání se stálou rekodifikační komisí (poradní skupina hlavních tvůrců předlohy, prof. Karla Eliáše a doc. Michaely Zuklínové a dalších odborníků).

*„Připravovaný Občanský zákoník by neměl jít cestou reformy, ale úplně nového zákona, který bude čítat kolem tisícovky paragrafů,“* řekl Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš. Pravidelně se proto na ministerstvu spravedlnosti schází rekodifikační komise, která zákoník připravuje.



Zde uvedu některé negativní aspekty současné právní úpravy a možný přínos plynoucí z nové občanskoprávní kodifikace.

Mezi hlavní nedostatky aktuálně účinného občanského zákoníku patří zejména:

- základ platného občanského zákoníku byl plně v souladu se socialistickou legislativou 60. let, dominujícím prvkem byl marxismus - leninismus. Zákoník byl vystavěn na principu preference zájmů společnosti nad zájmy jednotlivce a preference socialistického (především státního) vlastnictví (tento princip se dodnes promítá např. v [§ 135 odst. 1](#)). Důsledkem toho se velkou měrou odchýlil od kontinentální evropské právní kultury, ale i předválečné české tradice.
- občanský zákoník byl původně koncipován jako lex specialis, upravující jen určitou část majetkových vztahů. Obecnou povahu (lex generalis) v soukromoprávní oblasti získal až novelou č. 509/1991 Sb. Z toho vyplývající duplicita některých právních úprav (především subjektivity, promlčení atd.) v jednotlivých soukromoprávních kodexech přispívá k nepřehlednosti dnešního českého práva.

Jaký by byl přínos nového občanského zákoníku v případě, že by byl přijat:

- pojetí občanského zákoníku jako obecného kodexu soukromého práva, snaha o potlačení dalšího rozvoje samostatných soukromoprávních zákonných úprav, zpřehlednění systému soukromého práva,
- mnohem komplexnější právní úprava, upravuje více soukromoprávních institutů a je zároveň daleko podrobnější, povede k usnadnění aplikace práva,
- nové pojetí věcné působnosti, nový občanský zákoník by měl upravovat postavení osob, jejich soukromá práva a soukromé povinnosti vznikající na základě jejich vzájemného styku,
- cílem zákoníku je přispět k systematickému uspořádání určitého právního odvětví. Proto musí být celý rozsah úpravy podán v určitém logické souslednosti, zásadně respektující ideový základ a celkový myšlenkový ráz kodifikace. Dále platí, že jednotlivé části systému mají být proporcionální, že nemá docházet k duplicitám atp.



Zásadní změny v některých obecných právních zásadách, principech a institutech, např.:

- návrat k římskoprávní zásadě superficies solo cedit (povrch ustupuje pozemku) – to je v § 424 návrhu občanského zákoníku,
- umožnění soudcovské normotvorby k posouzení jednotlivého případu (ad hoc) – to se nachází v § 10 odst. 3 návrhu občanského zákoníku.

*„Smyslem nového občanského zákoníku je záruka volného utváření soukromého života tak, aby svobodné iniciativě jednotlivce byl ponechán co nejširší prostor. Celé občanské právo stojí na třech pilířích: rodině, vlastnictví a smlouvě. Významnou měrou a s poučením z vývoje u nás i v zahraničí se osnova věnuje právům člověka na osobní svobodu, zdraví, soukromí, jméno a čest. Také navrhuje výrazněji liberalizovat postavení spolků i nadací. Zamýšlí se například po vzoru Švýcarska nebo Nizozemska umožnit založení nadací i za dobročinným účelem. Nikoli tedy jen k obecně prospěšným cílům, jak to je dnes.“* uvedl Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš.

Jak uvedl Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš celý systém zákoníku bude založen na úpravě tří hlavních okruhů jako právních institucí, které mají pro obecné právo občanské základní význam: rodina, vlastnictví a smlouva. Jim bude předcházet úprava toho, co je jim všem společné, shrnutá do první obecné části zákoníku. Následovat bude část věnovaná ustanovením společným a závěrečným.

Navrhuje se, aby nový občanský zákoník byl systematicky uspořádán do pěti částí a dále dělit na hlavy a podle potřeby i na díly a oddíly:

- Část první: Obecná část,
- Část druhá: Rodinné právo,
- Část třetí: Absolutní majetková práva,
- Část čtvrtá: Relativní majetková práva,
- Část pátá: Ustanovení společná, přechodná a závěrečná.

V novém občanském zákoníku se dbát o vyjadřování jednoznačné. Bude kladen důraz na to, aby se nový kodex vyvaroval nejasností a dvojsmyslů.



Sporným bodem v právnické oblasti je návrat k tradiční české právní terminologii (např. “svéprávnost” místo “způsobilost k právním úkonům”, “právní jednání” namísto “právní úkon”, “úhrada za užívání bytu” místo “nájemné” apod.)

Oblast rodinného práva je proti dosavadnímu stavu zasažena změnami nejméně. Bylo totiž významně reformováno již v 90. letech. Jeho celkové pojetí se v zásadě srovnává s evropskými standardy. Hlavní důraz, pokud jde o vztahy k dětem, se klade na péči o nezletilé: vždy je třeba dbát, aby při dětech byl někdo, kdo se o ně skutečně postará. Co do majetkových poměrů mezi manžely se pak dává přednost jejich smlouvě před zákonným režimem.

Úprava věcných práv i dědického práva byla od 50. let u nás nejméně zubožena a za drtivou většinou evropských zemí žalostně zaostává. Jde o stav tím tíživější, že věcněprávní i dědické instituty představují numerus clausus - zákonnou úpravu nelze soukromou vůlí rozšiřovat nebo měnit. Neupraví-li tedy rozličné možnosti zákon, pak neexistují vůbec.

U věcných práv jde především o vlastnictví. Platný zákoník stále kopíruje kodex sovětského Ruska z roku 1922: laskavě dovoluje vlastníku věc držet, užívat a nakládat s ní. Ale tradiční pojetí respektuje zásadu, že i tu musí být ohraničené území svobody, kde je každý králem: vlastník má právo dělat se svým vlastnictvím, co chce, ledaže mu něco zákon výslovně zakáže. Osnova se rovněž vrací k právní zásadě, podle níž je součástí pozemku vše, co je s ním pevně spojeno, tedy i budovy. Toto pojetí bylo u nás odstraněno v roce 1950 při kolektivizaci zemědělství.

Zdejší dědické právo je redukováno na techniku, jak majetek přesunout dědicům. Respekt k poslední vůli zemřelého je nadměru potlačen, neboť - jak se tu dovodilo v polovině minulého století - mrtvý nemá pro budování socialismu význam: přál-li si něco za života, netřeba na to už brát zřetel.

Kdo má starost o uchování svého majetku do budoucna a zamýšlí s ním naložit podle své vůle, je tedy nucen převádět jej, dokud je živ. Tedy nevratnými kroky, s nimiž se pojí mnohá nebezpečí. Ale účel dědického práva je rozumně vážit zájmy zůstavitele, jeho věřitelů i dědiců, aby se všem dostalo právní ochrany. Na to současné právo nedbá: na zájmy věřitelů takřka nehledí a sleduje deformovaný koncept středověkého uherského práva, který působí kuriózně.

Právo smluv a závazků vůbec poznamenala především změť úprav občanskoprávních, obchodních a pracovněprávních. Dualita závazkového práva občanského a obchodního odráží koncepci 19. století a řada států (například Švýcarsko,



Itálie, Nizozemsko, Polsko, Rusko) ji už opustila. Také česká osnova jde touto cestou. Odbourává multiplikované úpravy promlčení, prodlení, náhrady škody, dvojí úpravu kupní a příkazní smlouvy či smlouvy o dílo.

V následujících řádcích uvedu některé příklady, které by se měly novým občanským zákoníkem změnit.

## Nemovitosti

Opuštěn bude princip, že stavba, není-li stavbou dočasnou, není součástí pozemku. Současně budou vymezena základní kritéria, podle nichž bude rámcově vymezena dočasná stavba. Stávající opačné pojetí, kdy podle § 120 obč. z. stavba není součástí pozemku, odpovídá ideologii socialistického státu, který si nepřál rozšíření soukromých vlastníků, a proto se preferovalo řešení oddělující vlastnictví stavby od vlastnictví pozemku. Toto řešení má za následek řadu neuspořádaných vlastnických vztahů (např. k pozemkům, na nichž jsou postaveny družstevní domy), které se řeší dílčími změnami v právním řádu, bez jednotného koncepčního přístupu.

Výjimkou z nové úpravy bude případ založený právem stavby, které bude jako nový institut zařazeno mezi práva věcná.

Oproti dosavadnímu stavu se změní způsob odlišení movitých a nemovitých věcí tak, že definovány budou i nadále věci nemovité, ale podle vzoru vládní osnovy čsl. občanského zákoníku z r. 1937 (§ 232) tak, že nemovitými věcmi jsou pozemky a práva spojená s vlastnictvím nemovitosti a věci (v právním smyslu) prohlášené zákonem za nemovité.

Obnovení platnosti zásady *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě) přirozeně nezmění vlastnické vztahy založené za trvání totalitního státu jednorázově. To by vedlo jen k nahrazení určité nespravedlnosti nespravedlností ještě větší. Nová právní úprava však může založit řešení, které v budoucnu povede k jednotě vlastnického práva k pozemku a stálé stavby na něm umístěné v souladu s principem *superficies solo cedit*, který respektují všechny západní úpravy.

Toto řešení vyvolá značné nároky na řešení současné situace, kdy se padesát let vycházelo z opačného principu.

Podstata je v konstrukci, že se stavby a zařízení ve vlastnictví odlišné osoby, než je vlastník pozemku, součástí pozemku dnem účinnosti zákona nestanou a k stavbě (zařízení) bude náležet ode dne účinnosti zákoníku i zvláštní užívací právo k pozemku



(samostatně nepřevoditelné). Vlastníku pozemku bude náležet předkupní právo k stavbě a vlastníku stavby předkupní právo k pozemku. Soustředí-li se však vlastnictví pozemku i stavby v rukou jedné osoby, právní samostatnost obou předmětů uplatněním zásady "superficies solo cedit" zanikne a stavba se stane součástí pozemku.

Při téže příležitosti budou dořešeny a zvlášť řešeny:

- a) otázky vlastnictví staveb v podzemí (staveb pod svrchní skrývkou nadloží, důlních staveb v podzemí, vrtů z povrchu do nitra země apod.; nejedná se jen o stavby tohoto druhu, ale např. i o metro, podzemní garáže, skladové prostory aj .),
- b) v té souvislosti bude pamatováno i na to, že současné právo neřeší vlastnictví starých důlních děl po ukončení hornické činnosti, ani situaci po ukončení báňského dozoru nad nimi,
- c) uváží se též potřebnost upravit zvláštní právní režim pro stavby na stavbách.

### **K třetí části zákoníku o absolutních právech majetkových**

Ustanovení třetí části občanského zákoníku o absolutních právech majetkových budou rozdělena na hlavu o právech věcných a na hlavu o právu dědickém.

Dělení majetkových práv na věcná (absolutní) a obligační (relativní) je v civilním právu tradiční. Proto z něho vychází i systematika tohoto věcného záměru.

Navrhuje se v samostatné části zákoníku upravit jednak práva tradičně označovaná jako věcná (t.j. zejména vlastnictví, držbu, zástavní právo, věcná břemena a služebnosti), jednak právo dědické.

### **Strukturace hlavy o věcných právech**

První hlava o právech věcných bude rozdělena na díly věnované úpravě držby, vlastnictví (včetně spoluvlastnictví) a na díl o věcných právech k cizí věci.

Jako věcná práva k cizí věci budou upravena: právo stavby, zástavní právo, zadržovací právo a věcná břemena (služebnosti a reálná břemena). Dále bude ponechána možnost, upravená občanským zákoníkem již od r. 1991, zřídit jako věcné právo též předkupní právo k nemovitosti.

### **Držba**

Základ úpravy držby bude převzat z dosavadní úpravy.

Pojem držby bude vybudován jednotný. Nebude rozlišováno mezi držbou hmotné věci a držbou práva. I při držbě věci jde totiž o držení práva, a to práva vlastnického, jak





plyne již ze současné úpravy v § 129 odst. 1 ("držitelem je ten, kdo nakládá s věcí jako s vlastní").

Zachována tedy bude dosavadní systematika, t.j.:

- a) kdo je držitelem,
- b) co je způsobilým předmětem držby,
- c) ustanovení o držbě oprávněné a neoprávněné.

K tomu budou připojeny další otázky, o nichž stávající zákon mlčí.

Doplněna, zpřesněna a rozšířena bude úprava nabytí držby, pojmy držitele a oprávněné držby, ustanovení o ochraně držby a vymezena budou práva a povinnosti oprávněného a neoprávněného držitele.

Stávající občanský zákoník nemá speciální ustanovení o ochraně držby. Tato ochrana je přitom velmi důležitá. Stává se např., že převodce po určité době důvodně či nedůvodně prohlásí smlouvu o převodu nemovitosti za neplatnou a nabyvatele poté za pomoci bezpečnostní agentury z nemovitosti vyklidí. Úprava obrany před zásahem do pokojného stavu (dnes v § 5 obč. z.) se jeví jako nedostatečná. Stejně tak se jeví jako nedostatečně efektivní následná možnost dožadovat se náhrady škody před soudem.

Důsledněji bude vyjádřen rozdíl mezi držitelem a detentorem.

Rozdíl mezi držitelem a detentorem je především v tom, že při detenci chybí vlastnický úmysl toho, kdo věc ovládá, a tudíž při detenci nemůže dojít ani k vydržení.

V praxi někdy vznikají problémy při rozlišování obou těchto stavů: při rekodifikaci bude tato otázka upravena zřetelněji. Pro označení detentora se zvolí opis s případným poukazem na označení "detentor" jako termín odborný [např. slovy "ten, jenž drží věc, nikoli však vlastnické právo k ní (detentor)"].

## **Vlastnictví**

Za základ úpravy vlastnictví bude vzata stávající úprava občanského zákoníku.

Tam, kde bude potřeba dílčích upřesnění, vezme se za základ vládní návrh občanského zákoníku z r. 1937 s přihlédnutím k vývoji novějšího zákonodárství.

Jednotnost úpravy vlastnictví si vyžádá přesun úpravy § 25 obchodního zákoníku o ochraně majetkových zájmů zahraničních osob při podnikání v ČR do zákoníku občanského.

Úprava vlastnictví bude pojata jako jednotná (společná) pro vlastnictví věcí movitých i nemovitých s tím, že v rámci této jednotné úpravy budou speciální ustanovení upravovat dílčí odchylky týkající se jen vlastnictví k věcem movitým, popř.



jen vlastnictví k věcem nemovitým.

Některé moderní kodifikace soukromého práva úpravu vlastnictví nemovitostí a movitostí oddělují. Např. švýcarský zákoník upravuje v jedenácti člancích (čl. 655 - 666) předmět, nabytí a ztrátu vlastnictví, pak v čl. 667 až 712t vlastnictví pozemkové a v čl. 713 až 729 vlastnictví k movitostem. Z podobného pojetí vychází nizozemský občanský zákoník, který však upravuje nejprve vlastnictví k movitostem, poté k nemovitostem.

Podrobněji budou upraveny způsoby nabytí vlastnictví.

Současná úprava způsobů nabývání vlastnictví je kusá, protože § 132 obč. z. určuje, že vlastnictví lze nabyt smlouvou, děděním, rozhodnutím orgánu státu nebo na základě jiné skutečnosti uvedené v zákoně. Tato úprava bude systematicky upravena (oddělením originárních a derivativních způsobů nabývání vlastnictví) a celkově upřesněna.

Dnes se v našem soukromém právu více méně důsledně respektuje zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práva, než sám má. Tato zásada je prolomena jednak předpisem § 486 obč. z. o nabytí nějaké hodnoty z pozůstalosti od nepravého dědice, jednak § 446 obch. z. o nabytí vlastnictví ke zboží od nevlastníka.

Bude tedy stanoveno, že pokud je ten, na něhož se vlastnictví k věci převádí, se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že převodce je vlastník (nebo je z jiného důvodu oprávněn vlastnictví převést), pak získává vlastnictví k věci.

Zároveň se zvažuje vhodnost prolomení ochrany vlastnictví nabyvatele ve prospěch ochrany původního vlastníka, jde-li o nabytí věci ukradené či ztracené. Pro tyto zvláštní případy se jeví jako vhodné povolit, aby se vlastník věci, kterou ztratil či která mu byla ukradena, mohl v určité krátké lhůtě (např. roční) domoci její vindikace i proti dobromyslnému nabyvateli.

Okamžik nabytí vlastnictví bude upraven obdobně, jak dosud (§ 133 obč. z.).

Výslovně bude upraveno nabytí vlastnictví v dražbě (resp. v dražbě podle úpravy soukromého práva, v aukci). Základem této úpravy bude, že při dražbě dochází k uzavření smlouvy (přičemž platí - což zákoník již podrobněji upravovat nemusí, že výzva licitátora k podáním je výzva k ofertám, podání dražitele je návrh smlouvy vázaný na podmínku, že nebude včas platně podáno vyšší podání a příklep licitátora akceptací návrhu). V důsledku toho je nabytí vlastnictví v dražbě (příklepem) nabytím derivativním se všemi z toho plynoucími právními důsledky. Bude uvážena vhodnost úpravy některých odchylek od této obecné zásady.



## **Spoluvlastnictví**

Oproti dosavadnímu stavu bude institut podílového spoluvlastnictví pojat obdobou s tradičními právními úpravami.

Zásadní změna se ovšem nedotkne pojmu podílu (jehož vymezení bude takové, aby bylo souladné s vymezením obchodního podílu, popř. aby bylo i pro obchodní podíl použitelné) a principu úpravy hospodaření s předmětem spoluvlastnictví.

Úpravu podílového spoluvlastnictví doplní nová ustanovení o hraničních předmětech (hraničních zdech, plotech, mezích apod.).

Pro případ sporu o správnost hranice mezi pozemky bude stanoveno, že rozhodují hranice v platném katastrálním operátu, ledaže soud rozhodne (anebo účastníci sporu v následně uzavřené dohodě uznají), že došlo ke změně tohoto stavu ze zákonného důvodu, zejména vydržením.

## **Dědické právo**

Koncepčně bude úprava dědického práva sledovat principy dosavadní úpravy dědictví.

Posílena však bude pořizovací svoboda zůstavitele, pokud jde o úpravu dědění ze závěti a vydědění, zároveň však bude brán zřetel na zájmy zůstavitelovy rodiny, rozšířen bude okruh zákonných dědiců, obnoveny budou instituty dědické smlouvy, odkazu, dědického nástupnictví a vykonavatele závěti.

Zachová se dosavadní způsob, při němž dědic nabývá dědictví smrtí zůstavitele a pozůstalostní soud tedy dědicům nabytí dědictví pouze potvrzuje. Tato úprava se v praxi osvědčila a v zásadě vyhovuje.

Hlava o právu dědickém bude rozdělena na díly upravující za prvé právo na pozůstalost (včetně dědické nezpůsobilosti), za druhé pořizení pro případ smrti, totiž jednak závěť a dědění ze závěti, jednak dědickou smlouvu, za třetí dědění ze zákona, za čtvrté odkazy a za páté problematiku projednání a potvrzení dědictví.

Důvodem pro tuto změnu je fakt, že dědění ze závěti má přednost před děděním ze zákona.

Pozůstalost bude definována jako zůstavitelův majetek, který je s to přejít na dalšího vlastníka (ať již cestou dědění, anebo odúmrti), dědictví jako majetek přejímaný po zůstaviteli jeho dědici. Nelze totiž uznat za správné, aby osoba chovající se protiprávně těžila ze smrti zůstavitele. Zachován bude princip, že pozůstalost bez dědiců případně cestou odúmrti státní.



### Upraven bude rozdíl mezi dědictvím a odkazem:

Děděním nabývá dědic pozůstalost, popř. podíl na pozůstalosti.

Odkazem nabývá odkazovník z pozůstalosti pouze určitou věc (nebo několik určitých věcí), peníze nebo určité právo. Nehraje roli, jakou část tvoří odkaz z celé pozůstalosti. Odkazy - umožní se, aby zůstavitel v závěti odkázal odkazovníku určitou věc, právo nebo peníze, k tíži dědiců, popř. stanoví-li tak v závěti, k tíži některého z nich. Umožní se též zatížit odkazem i odkazovníka.

### Rozšíří se úprava vyloučení z dědictví.

Oproti dosavadnímu § 469 obč. z. bude upřesněna úprava dědické nezpůsobilosti. Zejména bude stanoveno, že z dědictví je vyloučen, kdo se vůči zůstaviteli jeho manželu, dětem nebo rodičům dopustí jednání se znaky úmyslného trestného činu (podmínkou vzniku dědické nezpůsobilosti tedy nebude odsouzení pro tento čin). Dále bude stanoveno, že nejen ten, kdo se dopustil zavrženíhodného jednání vůči zůstavitelově poslední vůli, bude vyloučen z dědictví, jak je tomu dosud, ale z dědictví bude vyloučen také ten, kdo zůstavitele k projevu poslední vůle donutí nebo lstivě svede, a rovněž ten, kdo projevení zůstavitelovy poslední vůle překazí. Zůstaviteli se ponechá možnost odpuštění. Za pořízení pro případ smrti budou uznány závěť a dědická smlouva. Úprava dědění ze závěti v zásadě zachová dosavadní normativní řešení.

Bude také upravena možnost pořízení závěti ústně v případě bezprostředního ohrožení života zůstavitele.

Výslovně bude stanoveno, že závěť musí být interpretována tak, aby se vůli zůstavitele co nejvíce vyhovělo. Bude stanoveno, že závěť veřejnou listinou bude zřizována ve formě notářského zápisu.

Nově bude upraven institut náhradnictví: náhradnictví se zřizuje tak, že zůstavitel pro případ, že ten, koho určil v závěti za dědice, dědictví nenabude, povolá na jeho místo jiného dědice (náhradníka).

### Nově bude upravena dědická smlouva:

Dědickou smlouvu spolu uzavírají manželé a jejím obsahem je:

- a) že jeden z nich ustanoví svým dědicem druhého manžela a ten dědictví přijme,
- b) anebo že se oba manželé ustanoví svými dědici navzájem.



Bude stanoveno, že dědickou smlouvu mohou uzavřít také snoubenci, v takovém případě se však dědická smlouva stane účinnou jen tehdy, pokud manželství skutečně vznikne. Stanoveno bude, že dědickou smlouvu mohou dále uzavřít též registrovaní partneři.

Při dědění ze zákona bude zachován dosavadní systém čtyř dědických skupin.

### **Darovací smlouva**

Zejména bude vyjasněn pojem daru, i pokud jde o některé pochybné případy (darování na odměnu, vzájemné darování), upraví se dar podpory, umožní se darování pro případ smrti, upřesní se odpovědnost dárce při vědomém darování vadné věci a dosavadní případy odvolání daru budou rozšířeny i na případ dárcovy nouze. Při darovací smlouvě bude upravena též sponzorská smlouva, kdy dárce poskytuje obdarovanému účelově vázaný dar k použití na obecně prospěšný nebo obdobný užitečný účel.

### **Kupní smlouva**

Nový občanský zákoník dvojkolejnou úpravu kupní smlouvy odstraní a zavede pro ni jednotný právní režim. Při této nové úpravě bude brán pečlivý zřetel na úpravu v Úmluvě o smlouvách o mezinárodní koupi zboží (vyhl. č. 160/1991 Sb.). S ohledem na tuto úpravu se odliší koupě movitých a nemovitých věcí.

Podstatný rys kupní smlouvy bude spatřován v závazku prodávajícího převést na kupujícího vlastnictví k prodávané věci oproti zaplacení kupní ceny (nikoli tedy v pouhém předání předmětu koupě za úplatu).

Práva a povinnosti stran z kupní smlouvy stejně jako nabytí vlastnictví k předmětu koupě budou upraveny shodně se stávající úpravou v občanském a obchodním zákoníku. Rozlišena bude odpovědnost zákonná a záruční (resp. záruka zákonná a smluvní), přičemž z úpravy jasně vyplývá, že záruční odpovědnost nemůže být nikdy užší než zákonná (a to ani z hlediska časového, ani z hlediska věcného).

Pozornost bude věnována i vedlejším doložkám v kupní smlouvě jako jsou prodej s výhradou zpětné koupě a koupě s výhradou zpětného prodeje, výhrada předkupního práva, koupě na zkoušku, prodej s výhradou lepšího kupce a cenová doložka. I nadále se ponechá možnost sjednat předkupní právo jako právo věcné.

K úpravě kupní smlouvy budou připojena zvláštní a upřesňující ustanovení týkající se koupě v obchodě, podomního a zásilkového prodeje a prodeje pomocí



automatů, v té míře, v jaké nebudou obsažena v obecné úpravě ochrany slabší strany (spotřebitele). Prodej podniku bude upraven jako smluvní typ v obchodním zákoníku.

### Směnná smlouva

Při úpravě směnné smlouvy bude za východisko vzata stávající úprava v § 661 obč. z. s některými upřesněními, např. bude účelné:

- a) stanovit, že se při dohodě o směně věci za věc nepřihlíží k nepatrnému znehodnocení jedné ze směňovaných věcí, dojde-li k němu ještě před odevzdáním
- b) anebo určit, do kdy náleží té které ze smluvních stran užitky ze směňovaných věcí.

Hlavní zpracovatel návrhu na nový občanský zákoník Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš uvádí příklad ve svém článku „Nový rok přináší nový občanský zákoník“ na nedostatek současného našeho práva:

*„Představme si českého truhláře na stavbě v Bavorsku. Večer sedí v hospodě s německým a polským kolegou a u piva vypráví: Žiju u Domažlic v malém domku se ženou a dvěma dětmi. V přízemí mám dílnu, a to je celý můj podnik. I syn se vyučil truhlářinu. Starší dcera vystudovala v Praze medicínu. Její učení i stáže v cizině nás stály dost peněz, rodina se léta uskrovněovala. Dcera má teď dobré místo i plat. Chtěl jsem to synovi nějak vyrovnat.*

*Taky jsem pořád někde na cestách a na stavbě se leccos může stát. Napadlo mě, že by mohl sám zdědit můj dům, až umřu, ale pod podmínkou, že tam nechá byt mámě, a že se dcera zřekne dědictví, když už tolik dostala. Byli jsme u notáře, ale prý to zákon zakazuje. Jeho spolustolovníci kroučí hlavou: Co to máte za právo? U nás to je samozřejmé. ...můj strýc to udělal přesně tak a bez problémů.“(23)*

Je to dáno tím, že náš dosavadní civilní kodex je spojen s 60. léty, kdy byl zájem státu na budování „socialismu“ vším a zájem soukromníka ničím. Myslím si, že tento příklad je dobrý k pochopení, proč je důležité mít nový občanský zákoník, proto cílem autorů bylo napsat „obyčejný kodex pro normální evropský stát.“ Nový kodex má zužitkovat, co kontinentální právní kultura vytvořila a nabídnout tuzemci obdobný právní komfort, jaký má soukromník v Portugalsku, Belgii, Německu, Litvě nebo kterémkoli jiném státě EU.



Mezi právníky se na osnovu nového civilního kodexu objevují názory různé - souhlasné, rezervované i odmítavé. Ve většině případů se jí vytýká, že zvýší nároky na právní praxi. Že s péčí o práva soukromníků bude víc námahy a že stoupne zatížení soudů. Možná to je jistě zčásti pravda. Ale myslím si, že zavedení různých novinek má vždy nějaké záporné názory, a že vždy vytváření nových zákonů má podobné ohlasy. Hlavně bychom měli mít na paměti, že česká osnova navrhovaného nového občanského zákoníku nesleduje jako svůj hlavní cíl blaho a pohodlí právníků, a snížení práce u soudů, ale to, aby se soukromníkům dostalo právní ochrany, kterou si zaslouží. K tomuto bych děla dodat, že člověk je vzácná bytost a že si nezaslouží stát se předmětem právních experimentů. Tudíž by neměly být v novém kodexu spontánní nápady a pokusná řešení, ale měl by se inspirovat tím, co je osvědčené a co je funkční ve většině evropských států a následně to přejímat.

Z dalšího článku hlavního zpracovatele návrhu na nový občanský zákoník ze dne 24. 4. 2008, zdůvodňuje důvod odkladu návrhu na osnovu občanského zákoníku do připomínkového řízení:

*„Předpokládá se, že připomínkové řízení předložení návrhu na osnovu občanského zákoníku začne koncem letošního jara. Při opakovaném projednávání bylo snad každé z navržených ustanovení posuzováno z různých stran a některá se stala předmětem ostrých debat. Kvůli oponentuře ministerstvo oslovilo několik desítek jednotlivců i institucí z juristické sféry a vyžádalo si jejich názory. Většina dotázaných návrh v anketě podpořila, mnozí však s různými výhradami. Aby se rekodifikační komise mohla s připomínkami vypořádat, byl pracím na osnově popřán odklad.“ (24)*

V tomto článku Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš vysvětluje, co je hlavní myšlenkou osnovy nového občanského zákoníku a opět zdůrazňuje, jak je důležité mít nový občanský zákoník z důvodu dědictví v současném občanském zákoníku.

*„Hlavní myšlenkou osnovy je respekt k iniciativě jednotlivce: snaha ponechat jí prostor a dát co nejširší ochranu. Kdo myslí hlavně na svůj klid, zehrá, že po přijetí zákoníku bude s lidmi více práce. Kdo myslí na mocenské postavení a zájem rozhodovat o soukromých věcech člověka libovolně, nerad nese, že ho nový kodex omezí. Kdo chce moc, nechce být zákonem vázán: a naopak, kdo je bez právní invence, chce místo zákona kuchařku svazující život k nenadechnutí. Osnova usiluje jít středem mezi oběma extrémy. Civilní kodex není v první řadě pro ty, kdo o soukromém životě úřadují, ale pro*





*ty, kteří jej chtějí žít dle svého. Nejde jen o standardní schémata. Zákoník např. nemůže pomíjet osudy 23.000 lidí zbavených u nás svéprávnosti ani jim nelze upřít právní ochranu. Musí pamatovat, že u nás každoročně umírají dva tisíce lidí bez dědiců, přičemž platné právo upravuje zákonnou dědickou posloupnost tak úzce, aby se stát snadno dostal k majetku zemřelých. Musí brát v úvahu četné další situace, které platné právo přechází mlčením.“ (24)*

Práci na Občanském zákoníku sleduje také nynější ministr spravedlnosti Jiří Pospíšil (ODS). „*Návrh nového Občanského zákoníku je společně s návrhem obchodního zákona a zákona o mezinárodním právu soukromém součástí rekodifikace soukromého práva hmotného v České republice. Po přijetí těchto tří návrhů je plánována dvouletá lhůta, ve které bude zpracováván změnový zákon k přijatým zákonům. Nabytí účinnosti nových zákonů se odhaduje na první leden roku 2011,*“ uvedl ministr. (23)

Ministerstvo spravedlnosti tedy rozhodlo o odkladu předložení návrhu do připomínkového řízení, a to do 30. června 2008. Na konec roku se posouvá i termín předložení návrhu nového občanského zákoníku do vlády.

Myslím si, že celý nový občanský zákoník by se stal důstojným zástupcem na poli moderních evropských občanskoprávních kodifikací. Také by přinesl výrazné kvalitativní zlepšení a zpřehlednění v celé oblasti soukromého práva a přispěl by i k posílení právní jistoty. Ovšem otázkou však stále zůstává, kdy bude nový občanský zákoník definitivně dokončen a přijat Parlamentem.





## 6 Závěr

Téma mé diplomové práce byly právní formy nabývání nemovitého majetku. V úvodu mé práce jsem vysvětlila, jaké hlavní veřejnoprávní předpisy se vztahují k nemovitostem. V následující části jsem popsala stručný historický exkurs dané problematiky – snažila jsem se nastínit, jak se v jednotlivých obdobích vyvíjel pojem nemovitost a jakými způsoby bylo možné nemovitost nabýt. Dále jsem stručně napsala vývoj občanského práva a nastínila historický exkurs do problematiky evidence nemovitostí, a jak se vyvíjel katastr nemovitostí v českých zemích až do současnosti. Ve třetí části jsem vylíčila vlastnické právo a také možnosti nabývání a pozbývání vlastnictví. Jelikož k nabývání vlastnického práva může docházet různými způsoby, tj. na základě různých právních skutečností, popsala jsem tyto způsoby podrobněji ve čtvrté části této diplomové práce. Také je zde uvedeno, jakými způsoby je možno zapsat převod a přechod vlastnictví do katastru nemovitostí. V poslední části mé práce jsem se zabývala přípravou nejnovější rekodifikace občanského zákoníku, která byla zahájena na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti roku 2001.

Na závěr bych chtěla říci, že právo není neměnná konstanta. Právo se měnilo, mění a měnit bude díky vývoji naší společnosti a to například s rozvíjející se vědou, technikou, ale také s potřebami lidí. Naše legislativa se změny dočkala a to z důvodu vstupu České republiky do Evropské unie. Problematika právních vztahů k nemovitostem je dle mého názoru stále „žhavým“ tématem. Řekla bych, že v posledních letech tyto vztahy zaznamenaly veliký vývoj.

Zpracování této diplomové práce mě obohatilo o znalosti v oblasti práv k nemovitostem. Myslím si, že tyto znalosti využiji jak v mém osobním, tak i v pracovním životě.



## 7 Přehled použité literatury:

- 1) BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem : Komentář*. 3. dopl. a přeprac. vyd. Praha : C. H. Beck, 2002. 742 s. ISBN 80-7179-625-5,
- 2) BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2003. 320 s. ISBN 80-7179-824-X,
- 3) HOLUB, Milan, VANĚK, Josef, ŠKÁROVÁ, Marta, TULÁČEK, Jan, et al. *Vzory smluv a podání*. 11. aktualizované a doplněné vyd. Praha 1 : Linde Praha, a. s., 2007. 1247 s. ISBN 978-80-7201-673-0,
- 4) HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu: Praktická příručka*. Praha : Linde Praha, a. s., 2002. 335 s. ISBN 80-7201-348-3,
- 5) JANKŮ, Martin. *Nemovitosti - koupě a prodej: zákon, komentáře, vzory a judikatura*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2003. 254 s. ISBN 80-7226-899-6,
- 6) KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1,
- 7) KLIMENT, Václav. *Základy práva a jeho vybrané části související s právními vztahy k nemovitostem*. 2. dopl. vyd. Zdíby: VÚGTK, 1996. 120 s. ISBN 80-85881-07-1,
- 8) KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4,
- 9) LIŠKA, Petr. *Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí*. Praha: PROSPEKTRUM Praha, 1994. 408 s. ISBN 80-7175-014-X,
- 10) ŠVESTKA, Jiří, et al. *Občanský zákoník: komentář*. 10. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 1491 s. ISBN 80-7179-486-4,
- 11) VRCHA, Pavel. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vyd. Praha 1: Linde Praha, a. s., 2006. 495 s. ISBN 80-7201-581-8,
- 12) VRCHA, Pavel. *Zápisy věcných práv k nemovitostem*. Praha 2: NEWSLETTER PRAHA, 1999. 204 s. ISBN 80-85985-44-6,
- 13) zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod,
- 14) zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách,



15) zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),

16) zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění),

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

18) zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon),

19) zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,

20) [www.business.center.cz/business/pravo](http://www.business.center.cz/business/pravo),

21) [www.pravni.nazory.cz/obcanske-pravo](http://www.pravni.nazory.cz/obcanske-pravo),

22) [www.nno.ecn.cz](http://www.nno.ecn.cz),

23) <http://ihned.cz/>, 4. 1. 2008,

24) <http://ihned.cz/>, 24. 4. 2008,

25) <http://www.glatzova.com/>, listopad 2007.



## Seznam příloh:

**Příloha A** – Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitostem,

**Příloha B** – Návrh na povolení vkladu do katastru na základě kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem,

**Příloha C** – Darovací smlouva o převodu vlastnictví k nemovitostem,

**Příloha D** – Návrh na povolení vkladu do katastru na základě darovací smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem,

**Příloha E** - Směnná smlouva.



## Příloha A – Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitostem

---

### Kupní smlouva

#### ČI I.

#### Smluvní strany

##### 1.1. Prodávající:

manželé Ludvík VÁVRA, r. č. ...., důchodce a Jitka VÁVROVÁ, r. č. ...., důchodkyně, oba trvale bytem v Domažlicích, Výletní 2/4, 385 01 Domažlice  
(dále jen „prodávající“)

a

##### 1.2. Kupující:

manželé Jan NAVRÁTIL, r. č. ...., důchodce a Jiřina NAVRÁTILOVÁ, r. č. ...., důchodkyně, oba trvale bytem v Domažlicích, Slezská 45/14, 385 01 Domažlice  
(dále jen „kupující“)

uzavírají podle zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů tuto

**k u p n í   s m l o u v u .**

#### ČI. II.

2.1. Prodávající mají na základě kupní smlouvy ze dne 15. 4. 1995, jejíž vklad do katastru nemovitostí byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu v Domažlicích ze dne 30. 10. 1995, č. j. V4–7842/95 a právní účinky vkladu vznikly dne 15. 5. 1995, ve společném jmění manželů (dále jen „SJM“):

- a) dům (objekt bydlení) č. p. 82 v Domažlicích na pozemku katastru nemovitostí (dále jen „KN“) parc. č. KN 102, zastavěná plocha a nádvoří o evidované výměře 150 m<sup>2</sup>,
- b) zahradu – pozemek KN parc. č. KN 352/1, zahrada o evidované výměře 800 m<sup>2</sup>,
- c) příslušenství, jimiž jsou zejména kůlna a oplocení.

Dům a pozemky jsou jako vlastnictví prodávajících zapsány na listu vlastnictví (dále jen „LV“) č. 150 pro katastrální území (dále jen „k. ú.“) Domažlice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště v Domažlicích.



**2.2.** Všechny shora uvedené nemovitosti jsou popsány ve znaleckém posudku soudního znalce ing. Petra Drobného ze dne 8. 4. 2007.

### **Čl. III.**

#### **Kupní cena**

**3.1.** Prodávající prodávají nemovitosti uvedené v ČL. II., odst.2.1.se všemi součástmi a příslušenstvími za dohodnutou kupní cenu 280.000,- Kč (slovy: dvěštosmdesátisíc-korunčeských) kupujícím, kteří tyto nemovitosti za tuto cenu kupují.

**3.2.** Kupní cenu 280.000,- Kč zaplatili kupující prodávajícím před podepsáním této smlouvy. Prodávající tuto skutečnost potvrzují.

### **Čl. IV.**

**4.1.** Prodávající prohlašují, že na převáděných nemovitostech neváznou dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti.

**4.2.** Prodávající seznámili kupující se stavem nemovitostí uvedených v Čl. II, odst. 2.1.

### **Čl. V.**

**5.1.** Kupující nabudou vlastnictví k převáděným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště v Domažlicích.

**5.2.** Na základě této smlouvy lze vklad do katastru nemovitostí zapsat na LV č. 150 pro k. ú. Domažlice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště v Domažlicích

t a k t o :

V části ALV:

SJM Jan NAVRÁTIL, r. č. .... a Jiřina NAVRÁTILOVÁ, r. č. ....

Ostatní části beze změny.



## Čl. VI.

### Závěrečná ustanovení

- 6.1.** Smlouva je vyhotovena v osmi výtiscích s platností originálu, z nichž jeden obdrží prodávající, jeden obdrží kupující a šest výtisků bude odesláno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí.
- 6.2.** Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu zástupců smluvních stran.
- 6.3.** Zástupci smluvních stran smlouvu přečetli před jeho podepsáním, s její obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Domažlicích dne 15. května 2007.

Prodávající:

Kupující:

.....  
p. Ludvík VÁVRA

.....  
p. Jan NAVRÁTIL

.....  
p. Jitka VÁVROVÁ

.....  
p. Jiřina NAVRÁTILOVÁ



## **Příloha B – Návrh na povolení vkladu do katastru n nemovitostí na základě kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem**

---

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj,  
Katastrální pracoviště v Domažlicích

### **Věc: Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí**

V příloze předkládáme 6 vyhotovení kupní smlouvy uzavřené dne 15. 5. 2007 mezi prodávajícími:

manželé Ludvík VÁVRA, r. č. .... a Jitka VÁVROVÁ, r. č. ...., oba trvale bytem v Domažlicích, Výletní 2/4,

a

mezi kupujícími:

manželé Jan NAVRÁTIL, r. č. .... a Jiřina NAVRÁTILOVÁ, r. č. ...., oba trvale bytem v Domažlicích, Slezská 45/14,

o prodeji nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví (dále jen „LV“) č. 150 pro katastrální území Domažlice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště v Domažlicích. Dále předkládáme ověřenou kopii kupní smlouvy ze dne 15. 4. 1985, podle níž nabyli prodávající její registrací vlastnické právo k převáděným nemovitostem.

**N a v r h u j e m e ,**

aby bylo zahájeno řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí a aby Váš katastrální úřad rozhodl, že vklad vlastnického práva k výše uvedeným nemovitostem ve prospěch manželů Jana a Jiřiny Navrátilových na základě kupní smlouvy ze dne 15. 5. 2007 se

**p o v o l u j e.**

V Domažlicích dne 16. 5. 2007.

Prodávající:

Kupující:

.....

p. Ludvík VÁVRA

.....

p. Jan NAVRÁTIL

.....

p. Jitka VÁVROVÁ

.....

p. Jiřina NAVRÁTILOVÁ





## **Příloha C – Darovací smlouva o převodu vlastnictví k nemovitostem**

---

### **Darovací smlouva**

#### **ČI I.**

##### **Smluvní strany**

###### **1.1. Dárci:**

manželé Ludvík VÁVRA, r. č. ...., důchodce a Jitka VÁVROVÁ, r. č. ...., důchodkyně, oba trvale bytem v Domažlicích, Výletní 2/4, 385 01 Domažlice (dále jen „dárci“)

a

###### **1.2. Obdarovaná:**

p. Petra LUKEŠOVÁ, r. č. ...., prodavačka, trvale bytem v Domažlicích, Slezská 45/14, 385 01 Domažlice (dále jen „obdarovaná“)

uzavírají podle zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů tuto

**d a r o v a c í s m l o u v u .**

#### **ČI. II.**

**2.1.** Dárci mají na základě kupní smlouvy ze dne 18. 2. 1982 registrované státním notářstvím v Domažlicích dne 18. 3. 1982 pod sp. zn. R I 304/82 ve společném jmění manželů (dále jen „SJM“):

- a) dům (objekt bydlení) č. p. 45 v Domažlicích na pozemku katastru nemovitostí (dále jen „KN“) parc. č. KN 208, zastavěná plocha a nádvoří o evidované výměře 150 m<sup>2</sup>,
- b) zahradu – pozemek KN parc. č. KN 398, zahrada o evidované výměře 800 m<sup>2</sup>,
- c) příslušenství, jimiž jsou zejména kůlna a oplocení.

Dům a pozemky jsou jako vlastnictví dárců zapsány na listu vlastnictví (dále jen „LV“) č. 288 pro katastrální území (dále jen „k. ú.“) Domažlice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště v Domažlicích.

**2.2.** Všechny uvedené nemovitosti jsou popsány ve znaleckém posudku soudního znalce Ing. Petra Drobného ze dne 8. 4. 2007.



### Čl. III.

**3.1.** Dárci darují jednu polovinu nemovitostí uvedených v Čl. II., odst. 2.1. se všemi součástmi a příslušenstvím obdarované, která tento dar přijímá.

### Čl. IV.

**4.1.** Nemovitosti uvedené v Čl. II., odst. 2.1. mají podle znaleckého posudku uvedeného v Čl. III., odst. 3.1. hodnotu 220.000,-Kč (slovy dvěštedvacettisíckorunčeských).

### Čl. V.

**5.1.** Dárci prohlašují, že na darovaných nemovitostech neváznou dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti. Dárci seznámili obdarovanou se stavem nemovitostí uvedených Čl. II., odst. 2.1.

**5.2.** Obdarovaná potvrzuje, že si tyto nemovitosti prohlédla a že se seznámila se znaleckým posudkem uvedeným v Čl. III., odst. 3.1.

### Čl. VI.

**6.1.** Dárci se budou moci domáhat vrácení daru, jestliže se obdarovaná bude k nim nebo k členům jejich rodiny chovat tak, že tím hrubě poruší dobré mravy.

### Čl. VII.

**7.1.** Obdarovaná nabude vlastnictví k darovaným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště v Domažlicích.

**7.2.** Na základě této smlouvy lze vklad do katastru nemovitostí zapsat na LV č. 828 pro k. ú. Domažlice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště v Domažlicích

t a k t o :

V části ALV:

1) SJM Jan NAVRÁTIL, r. č. .... a Jiřina NAVRÁTILOVÁ, r. č. .... – 1/2,



2) p. Petra LUKEŠOVÁ, r. č. .... -1/2.

Ostatní části beze změny.

## Čl. VIII.

### Závěrečná ustanovení

**8.1.** Smlouva je vyhotovena v osmi výtiscích s platností originálu, z nichž dva obdrží dárci, jeden obdrží obdarovaná a pět výtisků bude odesláno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí.

**8.2.** Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu zástupců smluvních stran.

**8.3.** Zástupci smluvních stran smlouvu přečetli před jeho podepsáním, s její obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Domažlicích dne 5. května 2007.

Dárci:

Obdarovaná:

.....

p. Jan NAVRÁTIL

.....

p. Jiřina NAVRÁTILOVÁ

.....

p. Petra LUKEŠOVÁ

---



## **Příloha D – Návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě darovací smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem**

---

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj,  
Katastrální pracoviště v Domažlicích

### **Věc: Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí**

V příloze předkládáme 5 vyhotovení darovací smlouvy uzavřené dne 5. 5. 2007 mezi dárci: manželé Jan NAVRÁTIL, r. č. .... a Jiřina NAVRÁTILOVÁ, r. č. ...., oba trvale bytem v Domažlicích, Slezská 45/14,

a

mezi obdarovanou: p. Petra LUKEŠOVÁ, r. č. ...., bytem tamtéž,

o převodu nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 828 pro katastrální území Domažlice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště v Domažlicích. Dále předkládám ověřenou kopii kupní smlouvy ze dne 18. 2. 1982, jejíž registrací státním notářstvím nabyli dárci oprávnění nakládat s předmětem smlouvy.

N a v r h u j e m e ,

aby bylo zahájeno řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí a aby Váš katastrální úřad v tomto řízení rozhodl, že vklad vlastnického práva k výše uvedeným nemovitostem na základě shora uvedené darovací smlouvy ve prospěch p. Petry LUKEŠOVÉ se

**p o v o l u j e.**

V Domažlicích dne 6. 5. 2007.

Dárci:

Obdarovaná:

.....

p. Jan NAVRÁTIL

.....

p. Jiřina NAVRÁTILOVÁ

.....

p. Petra LUKEŠOVÁ



## Příloha E - Směnná smlouva

---

### Směnná smlouva

#### Čl. I.

##### Smluvní strany

**1.1.** Jan KOS, r. č. ...., rozvedený, trvale bytem Hlavní 17, 38001 Družec,  
na straně jedné

a

**1.2.** Filip SOJKA, r. č. ...., svobodný, trvale bytem Pražská 213, 370 01 Kladno,  
na straně druhé

uzavírají podle zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů tuto

**s m ě n n o u s m l o u v u.**

#### Čl. II.

**2.1.** Jan KOS je na základě kupní smlouvy ze dne 23. 3. 1993 (vklad vlastnického práva povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu v Kladně ze dne 20. 4. 1993, č. j. 202 V11–51/93) výlučným vlastníkem pozemku katastru nemovitostí (dále jen „KN“) parc. č. KN 882 role o evidované výměře 2.660 m<sup>2</sup>, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví (dále jen „LV“) č. 124 pro katastrální území (dále jen „k. ú.“) Velká Dobrá, obec Velká Dobrá.

#### Čl. III.

**3.1.** Filip SOJKA je na základě rozhodnutí Státního notářství v Kladně ze dne 8. 11. 1979, č. j. D 503/79 – 24 výlučným vlastníkem pozemku katastru nemovitostí (dále jen „KN“) parc. č. KN 671 role o evidované výměře 1.320 m<sup>2</sup> a pozemku KN parc. č. KN 49 role o evidované výměře 1.340 m<sup>2</sup>. Vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na LV č. 63 pro k. ú. Družec, obec Družec.



#### **Čl. IV.**

**4.1.** Touto smlouvou její účastníci směřují nemovitosti uvedené v Čl. II. a III. této smlouvy s veškerým příslušenstvím tak, že nemovitost uvedenou v Čl. II. přijímá do svého výlučného vlastnictví pan Filip SOJKA a nemovitosti uvedené v Čl. III. přijímá do svého výlučného vlastnictví pan Jan KOS.

#### **Čl. V.**

**5.1.** Účastníci smlouvy se dohodli na tom, že dohodnuté ceny nemovitosti uvedené v Čl. II. na straně jedné a nemovitostí uvedených v Čl. III. Na straně druhé jsou stejné.

**5.2.** Po provedení směny jsou tedy účastníci zcela vyrovnáni a nemají vůči sobě v souvislosti s touto smlouvou žádné další nároky.

#### **Čl. VI.**

**6.1.** Nemovitosti uvedené v Čl. II. a III. této smlouvy přecházejí do vlastnictví nabyvatelů beze všech dluhů, břemen a právních omezení.

**6.2.** Účastníci prohlašují, že se řádně seznámili se současným stavem nabývaných nemovitostí a v tomto stavu je bez dalších připomínek a podmínek přijímají.

#### **Čl. VII.**

**7.1.** Nabyvatelé se stanou výlučnými vlastníky směřovaných nemovitostí vkladem jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí.

#### **Čl. VIII.**

**8.1** Účastníci této smlouvy žádají, aby podle ní na základě jejich návrhu provedl Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, zápis vkladu vlastnického práva:

1) na LV č. 124 pro k. ú. Velká Dobrá, obec Velká Dobrá k nemovitosti uvedené v Čl. II. pro Filipa SOJKU, r. č. ...., trvale bytem Pražská 213, 370 01 Kladno,,



2) na LV č. 63 pro k. ú. Družec obec Družec k nemovitostem uvedeným v Čl. III.  
pro Jana KOSA, r. č. ...., trvale bytem Hlavní 17, 38001 Družec.

## Čl. IX.

### Závěrečná ustanovení

**9.1.** Smlouva je vyhotovena v šesti výtiscích s platností originálu, z nichž po jednom obdrží smluvní strany a čtyři výtisky budou odeslány s návrhem na vklad do katastru nemovitostí.

**9.2.** Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu zástupců smluvních stran.

**9.3.** Zástupci smluvních stran smlouvu přečetli před jeho podepsáním, s její obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Domažlicích dne 5. května 2007.

Smluvní strany:

.....

p. Jan KOS

.....

p. Filip SOJKA