

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta

Katedra práva

Studijní program: M4101 Zemědělské inženýrství

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí



Vlastnické právo a jeho uplatňování v praxi

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Zdeňka Sedláková

Autor:

Jana Matoušková

2008

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana MATOUŠKOVÁ**
Studijní program: **M4101 Zemědělské inženýrství**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**

Název tématu: **Vlastnické právo a jeho uplatňování v praxi**

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

Cílem diplomové práce bude analyzovat základní instituty vlastnického práva včetně obsahu, spoluvlastnictví, ochrany, úprav a omezení. Při práci bude nutno spolupracovat s okresním, případně krajským a správním soudem a stavebním úřadem.

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Vymezení základních pojmů a obecná charakteristika
3. Obsah vlastnického práva
4. Spoluvlastnictví
5. Ochrana vlastnického práva, vlastnické žaloby
6. Úprava sousedských práv
7. Omezení vlastnického práva, vyvlastnění
8. Závěr
9. Přehled literatury
10. Přílohy

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Vlastnické právo a jeho uplatňování v praxi“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění, za použití podkladových materiálů, které uvádím v přehledu literatury a po odborných konzultacích s vedoucím diplomové práce.

V Kamenici nad Lipou dne 29. dubna 2008

.....
Jana Matoušková

Poděkování:

Děkuji paní JUDr. Zdeňce Sedlákové za odborné vedení a poskytnutí mnoha cenných rad a materiálů nutných ke zpracování této diplomové práce.

Dále děkuji všem, kteří mi jakýmkoli způsobem k vypracování mé diplomové práce pomohli.

Obsah:

1. ÚVOD.....	7
TEORETICKÁ ČÁST	8
2. HISTORIE	8
3. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ A OBECNÁ CHARAKTERISTIKA	15
3.1 Vlastnické právo x vlastnictví	16
3.2 Vlastník	18
3.3 Obsah VP	18
3.4 Spoluvlastnictví.....	19
3.4.1 Podílové spoluvlastnictví.....	19
3.4.2 Společné jmění manželů	22
3.5 Ochrana VP	25
3.6 Úprava sousedských práv	26
3.7 Omezení vlastnických práv, Vyvlastnění.....	27
3.7.1 Omezení vlastnického práva	27
3.7.2 Vyvlastnění	29
3.8 Nabývání.....	31
3.8.1 Smluvní nabytí vlastnictví:	32
3.8.2 Nabytí vlastnictví dědictvím.....	33
3.8.3 Nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu.....	33
3.8.4 Nabytí vlastnictví na základě jiných skutečností stanovených zákonem	34
3.9 Věcné břemeno.....	35
3.10 Zástavní právo	36
3.11 Zánik vlastnického práva	37
3.12 Katastr nemovitostí.....	38
3.12.1 Předmět katastru nemovitostí.....	38
3.12.2 Obsah katastru nemovitostí.....	39
3.12.3 Zápisy do katastru nemovitostí.....	40
3.12.4 List vlastnictví.....	40
PRAKTICKÁ ČÁST	42
4. SPOLUVLASTNICTVÍ.....	42

5.	OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA, VLASTNICKÉ ŽALOBY	45
6.	ÚPRAVA SOUSEDSKÝCH PRÁV	47
7.	OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA, VYVLASTNĚNÍ	48
8.	NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	51
9.	ZÁVĚR	55
10.	PŘEHLED LITERATURY	56
11.	SEZNAM PŘÍLOH.....	59

1. Úvod

Jak napovídá téma této diplomové práce, je práce koncipována tak, aby nastínila především současnou právní úpravu týkající se vlastnického práva, jeho obsah, ochranu a omezení, způsoby jeho nabývání, spoluvlastnictví a vyvlastnění, úpravu sousedských práv, převod vlastnických práv k nemovitostem a zápis těchto práv do katastru nemovitostí.

Vlastnické právo je lidem vlastní již od počátku své existence. V naší historii neexistuje doba, kdy by lidé netoužili něco fyzicky nebo alespoň psychicky vlastnit. Ovšem stejně jako lidstvo procházelo složitým vývojem, vyvíjelo se i vlastnické právo.

Teprve před nedávnou dobou se vývoj vlastnického práva dostal do stádia, kdy přináší lidem skutečné pravomoci ve vztahu k vlastněné věci. Tento posun v chápání vlastnického práva je oproti nedávné minulosti velkým zvratem, neboť dřívější socialistické chápání zmiňovaného pojmu bylo výhodné zejména pro stát, nikoliv pro občany.

Jak již bylo výše naznačeno, nové pojetí vlastnického práva je věcí poměrně novou a tudíž v podvědomí lidí velmi málo zažitou. Často kvůli neznalosti či nedokonalému seznámení s problematikou příslušného práva nebo nesprávným orientováním se ve složité legislativě naší země dochází k soudním sporům, potyčkám mezi sousedy či jinými občany a také nesprávným nakládáním s vlastněnou věcí.

Cílem této práce je usnadnit pochopení problematiky také laické veřejnosti a nastínění vybrané problematiky v praxi spolu s navržením vlastního řešení problému.

Vzhledem ke značnému rozsahu vyplývajícímu ze zadání diplomové práce jsem jednotlivé okruhy popisovala maximálně stručně.

Teoretická část

2. Historie

Při pohledu do historie, která je odborníky popsána a doklady zdokumentována, zjišťujeme, že vlastnické právo k nemovitostem obecně a vlastnické právo k pozemkům zvláště bylo vždy dominující v úpravě společenských vztahů v jednotlivých etapách vývoje společnosti. Měnilo se s každou jejich revoluční změnou (Karfík Z., Karfíková M., Spáčil J. 2001).

Největšího rozvoje dosáhlo soukromé právo ve 2. století př.n.l., když se definitivně oprostilo od náboženství a nerušeně se vyvíjelo dalších pět století, za nichž vznikly všechny hlavní hodnoty římského práva. Jeho osou bylo soukromé vlastnictví, a proto také účelem převážné většiny institucí soukromého práva bylo zajistit vlastníkovu co největší volnost nakládat se soukromým majetkem, byť nabytým z vykořisťování otroků a plebejů, později i porobených národů a co nejpevněji jej ochraňovat.

Když středověk znovu objevil římské právo, bylo právem mrtvým. Jistá omezená znalost a určité vědomí přežily, ale na kontinuitu pomýšlet nemůžeme. Na přelomu 11.-12. stol. došlo v italské Bologni k zásadnímu převratu, vznikla nová právní věda inspirovaná římskoprávními prameny a spojená s obnovou římskoprávního dědictví (Bartošek M., 1981).

Zájem o minulost našeho státu a práva byl vždy spojen s potřebami politickými a mnohdy to byla právní historie, která přinášela argumenty pro politické cíle a národní politický program. Bylo tomu tak již v samých počátcích vědeckého zpracování českých právních dějin, jak je nalézáme především v díle Pavla Stránského, který na obranu programu české protestantské emigrace vydává v Leidenu v Nizozemí latinsky psané dílo *Respublica bohema (Český stát)*, ve kterém využívá dosavadní tradice a výkladu svých předchůdců o původu českého státu a práva.

Vlastnické právo bylo tvořeno složitou soustavou předpisů, obyčejů a norem, které upravovaly právní vztahy šlechticů, měšťanů i poddaných k movitému i nemovitému vlastnictví. Složitost této právní úpravy vycházela především z toho, že feudální vlastnické vztahy jsou nejen formou, ve které se realizovala podnikatelská činnost šlechtického velkostatku, ale ve které se také odráží politické vztahy mezi příslušníky

vládnoucích vrstev a mezi nimi a státem. Základem těchto složitých právních vztahů je proto především vlastnictví a držba půdy.

Šlechtické vlastnictví prošlo u nás, stejně jako ve všech ostatních státech, složitým vývojem. Od výsluh přes léna se vyvíjelo k svobodnému a neomezenému vlastnictví k půdě. Avšak instituce lén – v duchu feudální teorie děleného vlastnictví (právo k podstatě a právo k užítku, rozdělené mezi dva vlastníky) – zůstala u nás až do 60. let 19. století.

Mezi nejčastěji používané pojmy v souvislosti s tímto pojetím práva patří:

a) Nedíl – pokud jde o vlastnické právo šlechty, je pro ně od 13. století charakteristická forma nedílu, tj. majetkového společenství, jehož účastníci jsou mezi sebou navzájem příbuzní. Statuta Konrádova dokládají pro dobu starší, tj. do 12. století dědické právo jen synů, teprve od vyhlášení Statut nabývají dědického práva i dcery a nejbližší příbuzní zůstavitele (Malý K., 1999).

Vaněček V. říká, že Statuta Konrádova jsou souborem panovnických příkazů a zákazů a uvádí zde příklad: Všecky nemovitosti, které urození muži jak vyšší tak nižší za času vévody Konráda drželi dodnes beze sporu spravedlivě a pokojně, necht' drží nadále v dobrém pokoji a míru.

Byla to také Statuta Konrádova, ve kterých je zachycen rozhodující stupeň přechodu od lenní držby ke svobodnému vlastnictví, na kterém pak mohla být v šlechtických rodinách a rodech uplatňována i instituce nedílu.

Nedíl měl však také svou funkci ekonomickou, neboť bránil drobení šlechtických velkostatků tím, že při sňatku svých členů se jejich podíly neoddělovaly (u mužů) a přivdané ženy zůstávaly mimo nedíl a dcerám se vyplácelo věno (byly „vybyty“), jehož hodnota ovšem nemusela odpovídat hodnotě jejich podílu.

b) Svobodná a nesvobodná držba nemovitostí – vlastnictví k nemovitostem a především k půdě u svobodných se tedy realizovalo v řadě právních forem. Vedle uplatnění teorie děleného vlastnictví, jehož typickou formou je u šlechty kupř. instituce léna, je to i svobodné vlastnictví, označované v pramenech jako „pravé a svobodné dědičné dědictvie“, jako svobodné dědiny, statky apod. Původní české označování tohoto typu vlastnictví užívá, jak zřetelně výrazu „dědictvie“, což dobře vyjadřuje skutečnost známou i z jiných zemí. Jen to, co se dědí, tj. co přechází od děda na vnuky, co tedy zůstává v rodině a nevrací se k panovníkovi (výsluha), či nepodléhá lennímu právu, je skutečným vlastnictvím.

Ve výkonu vlastnických oprávnění byl feudální vlastník neomezený: mohl statky nejen užívat, ale měl právo je prodat i zastavit. Při ochraně jeho vlastnických oprávnění se uplatňovaly vedle práva trestního i předpisy práva majetkového a procesního. Také u nás se uplatňovala obecná vydržecí a promlčecí lhůta, po kterou mohl držitel, jehož držba nebyla právně napadena, statek vydržet či naopak vlastník, který opomněl uplatnit své nároky, své vlastnické právo promlčet.

Vlastnictví k věcem movitým bylo neomezené pro všechny složky feudální společnosti včetně poddaných, kterým právo nejen nebránilo v získávání majetku movitého, ale poskytovalo i jeho ochranu včetně trestní.

c) Majetek ve vlastnictví církve – složitější bylo ve sféře vlastnických oprávnění právní postavení církve a nabývání a dispozice pozemkovým majetkem církevními institucemi. Původně církev (od 9. do 13. století) žila v područí místních feudálů, a přestože církevní organizace a její funkcionáři byli využíváni v zájmu středověkého státu a panovníků, přece byli nejen politicky, ale především ekonomicky závislí na panovníkovi a jednotlivých šlechticích.

Majetek církve rostl i četnými dary „za duši“ (zádušní dary), které měly zajistit dárci věčnou blaženost. Vzhledem k nezczitelnosti církevního majetku začal obrovský pozemkový majetek přetvářet církev v ekonomicky nejsilnějšího vlastníka v českých zemích, což našlo svůj výraz i v její politické úloze v období vlády posledních Přemyslovců a zvláště za panování lucemburské dynastie. Teprve husitské hnutí a realizace třetího pražského artikulu o sekularizaci (posvěštění) církevního majetku přinesla zásadní změnu do vlastnictví katolické církve, která byla zbavena svých statků a důchodů a zmizela do roku 1627 jako samostatný stav z politického života českého státu, aniž by ovšem ztratila svůj faktický vliv na politický vývoj v Čechách.

d) Právo dědické – instituce dědického práva v době předhusitské se v našem zemském právu nerozvinula. Základním důvodem byla existence odúmrtního práva panovníka, který si vyhrazoval nejen právo ke statkům, jejichž držitel zemřel bez potomků, ale i v případech, kdy sice potomky měl, avšak jejich dědický nárok nebyl uznáván. Omezením odúmrtního práva panovníka a posléze jeho zrušením tím, že se ho král Vladislav II. v roce 1497 vzdal za sebe i své nástupce pro Čechy a Rudolf II. roku 1587 pro Moravu, začaly se i mezi šlechtou uplatňovat zásady dědického práva ze závěti i ze zákona (intestátní posloupnost).

Značně dokonalá a podrobná byla úprava dědění v právu městském. Pod silným vlivem práva římského se zde upevnila přesná pravidla dědění, o formě závěti,

okolnostech vylučujících dědění, o intestátní posloupnosti aj. Závěť – kšaft – mohl mít jak formu písemnou, tak i formu ústní. V druhém případě ale vyžadovalo městské právo svědectví důvěryhodných osob (Malý K., 1999).

Za začátek rozsáhlých změn vlastnických vztahů se v naší historii nejčastěji považuje doba po roce 1620, tj. doba Pobělohorská. Z historických pramenů je patrné, že některé šlechtické rodiny od počátku využily příležitosti, aby své členy rozdělily mezi obě zápasící strany. Bylo zřejmé, že jde o velký boj pod rouškou náboženské revoluce. Zdá se, že převládla spekulace, aby trest, jenž vytrpí strana prohrávající, byl vyrovnán ziskem druhé části rodu, která bude patřit na stranu vítěznou. Je pozoruhodné, že jeden člen rodiny ztrácí život na popravišti, zatímco jeho bratr zakládá rodinné bohatství a slávu. Je tedy patrné, že tato doba přinesla značnou změnu vlastnických vztahů k pozemkům, ale pokud se týká vlastníků, jde nadále o feudální uspořádání, kde velké rodiny podržely pozemkový majetek (Wikipedia, Otevřená encyklopedie, 2008).

Teprve v 18. století se objevují snahy dosavadní právo předbělohorské shrnout. To však nemá podobu nové kodifikace, ale spíše svodu zákonů (sebrání) = sbírky. Návrh zákoníku majetkového práva začal být připravován od roku 1753. Řešil otázky vlastnictví, držby atd. Další odvětví občanského práva - rodinné a manželské právo - bylo doménou církve. Zákoník měl tři části: práva osobní, věcná a obligace. Tento návrh měl více než 5000 paragrafů v 6 svazcích. Byl nepoužitelný pro praxi a po dvanácti letech práce na něm ustaly. Roku 1766 byl ke schválení předložen **Maria Theresiana Codex** = Zákoník Marie Terezie pro všechny její dědičné země, ve kterých je právo soukromé a všeobecné stanoveno. Byl však velmi nepraktický a místo úpravy právních vztahů se jednalo spíše o učebnici či komentář, a proto byl Marií Terezií *odmítnut*.

Na konci vlády Josefa II. byla práce na návrhu pozdější kodifikace majetkového práva obnovena. 1. 11. 1786 byl vydán 1. díl Všeobecného občanského zákoníku. Měl 5 částí, z nichž 1. a 2. část obsahovaly obecná ustanovení a další části upravovaly vztahy mezi rodiči a dětmi, postavení sirotků, osob nemanželských a osob marnotratných. Byly zde zahrnuty i ostatní předpisy, které v Josefínské době vznikaly.

1. 6. 1811 byl vyhlášen pro všechny země Habsburské vyjma Uher a zemí k nim náležejících rakouský **Všeobecný občanský zákoník č. 946** s účinností od 1. 1. 1812. Jeho koncepce vycházela z římskoprávních základů. V některých částech čerpal z přirozenoprávní teorie. Základním smyslem zákoníku byla *všeobecnost a výlučnost*. Byl všeobecný a výlučně upravoval všechny právní poměry, kterých se

týkal. Platil bez výjimky pro všechny obyvatele státu bez ohledu na jejich společenské postavení. Byl to zákoník svou povahou již moderní. V základních ustanoveních majetkových a smluvních zakotvoval již požadavky nastupující podnikatelské vrstvy, což je typické především pro ustanovení o neomezeném vlastnictví (§ 353, 354 ObčZ). Zákoník řešil otázky právních vztahů mezi osobami, práva manželského a rodinného, věcných práv (vlastnictví, držba), závazkového práva, dědického práva atd. (Petrov J., 2008).

Tzv. **střední občanský zákoník** byl přijat 25. října 1950 jako zákon č. 141/1950 Sb. Byl celkem kvalitní, komercializovaný, ale vycházel již z tzv. "užší koncepce" občanského práva. Do oblasti občanského práva byly zahrnuty pouze vztahy majetkoprávní, kde se základem stalo socialistické vlastnictví. Zákoník se inspiroval sovětskou úpravou, rozlišoval společenské socialistické vlastnictví (státní nebo družstevní), osobní a soukromé vlastnictví (ve velmi omezeném rozsahu). Cíleně bylo rozbito pojetí vlastnictví jako neomezeného právního panství, vztahu člověka k věci.

Hlavními deformacemi středního občanského zákoníku bylo zúžené pojetí věci, rozlišování druhů vlastnictví a opuštění zásady *superficies solo cedit* (tj. zásada římského práva, že stavba je součástí pozemku). Celkově negativní bylo zjednodušení právní úpravy, z čehož vyplývalo nejasné postavení mnoha právních vztahů. Úpadek tohoto zákoníku dosáhl svého vrcholu přijetím nového občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Opuštění římskoprávní terminologie mají na svědomí Zdeněk Kratochvíl, Stanislav Stuna st. a jiní. Pod jejich vlivem byly zavedeny například tyto pojmy: "bezpodílové spoluvlastnictví", "osobní užívání", "omezení převodu nemovitostí", "občanská výpomoc" atd. Závazky (*obligationes*) byly přejmenovány na "služby" a značně deformovány. Byla zrušena komercializace občanského zákoníku a opuštěno mnoho základních principů občanského práva. Některé tradiční instituty byly vráceny do právního řádu již novelou č. 131/1982 Sb., další novelou č. 509/1991 Sb., jejímž inspiračním zdrojem byl střední občanský zákoník. Dnešní občanský zákoník má přibližně 600 paragrafů.

Platný občanský zákoník z r. 1964, jenž prošel počátkem 90. let rozsáhlou novelizací, je pokládán za provizorní, z mnoha hledisek nevyhovující právní předpis. Snahy po nové právní úpravě však doposud nedošly naplnění, neboť odborná veřejnost se nedokáže shodnout na tom, zda vyjít z tradičního modelu ABGB – německý zákoník (takový návrh zpracoval na Právnické fakultě Západočeské university v Plzni tým pod

vedením Karla Eliáše) nebo zachovat kontinuitu se zažitou, byť nevyhovující, úpravou stávající (Pecina T., 2008).

Po skončení 2. světové války a obnovení Československé republiky došlo k mimořádně rozsáhlým změnám ve vlastnictví. Znárodnění, konfiskace, přidělování i scelovací řízení byly upraveny zvláštními zákony, které znamenaly zásahy do občanského zákoníku i knihovního zákona a průlom do **intabulačního principu**.

Skutečný právní stav se v mimořádně velkém rozsahu dostal do nesouladu se stavem pozemkových knih. Uvést tento stav do souladu a vyznačit všechny změny do pozemkových knih, pro které platila přísná a složitá formální pravidla, nebylo v krátkém čase vůbec možné.

Dne 25. 6. 1871 byl přijat obecný knihovní zákon č. 95/1871 ř.z. o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách a dne 5. 12. 1874 zákon o založení nových pozemkových knih č. 92/1874 z.z.Č. o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení. Bylo stanoveno, že v nových pozemkových knihách mají být zaneseny veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené. Zákon stanovil, že pozemkové knihy jsou veřejné. Práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem - *intabulací*. Stanovením intabulačního principu (tj. ztotožněním okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize) a přísných a přesných formálních pravidel pro zápis byl zajišťován vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem (Pozemky.cz, 2008).

V současné době u nás platí intabulační princip pouze v případě smluvního nabývání věcných práv k nemovitostem. Praxe katastrálních úřadů však ukazuje, že mnoho problémů se dnes soustřeďuje zejména v okruhu listin zapisovaných do katastru záznamem (Šíma J., 1996).

Zákonem č. 22/1964 Sb. bylo rozhodnuto o zakládání evidence nemovitostí. Evidence nemovitostí měla sloužit zejména pro plánování a řízení hospodářství. Do této evidence se sice prováděly též zápisy právních vztahů o nemovitostech, ale tyto zápisy měly pouze evidenční charakter. Neměly žádnou souvislost se vznikem právních vztahů k nemovitostem. Byly závazné pouze pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu a lesním fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi. Ve vztahu k nakládání s nemovitostmi sloužily pouze jako podklad pro sepisování smluv a jiných listin o nemovitostech. Pravdivost údajů v tomto podkladu měla být ovšem při nakládání

s nemovitostmi ověřena jiným způsobem, např. přezkoumáním listiny o nabytí práva k nemovitosti (Barešová E., Baudyš P., 1996).

Evidenci nemovitostí vedla, zakládala a udržovala střediska geodézie, která ovšem neměla vlastní právní subjektivitu a byla nejdříve součástí státní správy, později součástí národních a poté státních podniků. V roce 1991 byla střediska geodézie organizačně začleněna do krajských správ geodézie a kartografie.

Po uvedení nového občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. bylo nově upraveno nabývání práv k nemovitostem do jiného než socialistického vlastnictví prostřednictvím nově zavedeného institutu, registrace státním notářstvím (Karfík Z., Karfíková M., Spáčil J. 2001).

V literatuře byla vyslovena myšlenka, že v historii práva lze vysledovat tendenci k vzrůstajícímu omezení práv vlastníka pozemku současně s růstem úrovně společnosti. Tato tendence je zjevně vyvolána technickým pokrokem, v jehož důsledku např. užívání některých věcí ohrožuje životní prostředí a jiné důležité společenské zájmy měrou v minulosti nemyslitelnou a musí být regulováno. Zatímco v raných obdobích vývoje práva se vystačilo s několika základními veřejnoprávními omezeními vlastníka, zejména v oblasti vodního a stavebního práva, dnes jde přinejmenším o desítky omezení (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

3. Vymezení základních pojmů a obecná charakteristika

Při orientaci v občanském právu je nutno vidět, že právní normy tvořící jeho obsah jsou vnitřně uspořádány do určitých skupin norem, tvořících ve svém celku určitý *system*. Jako základní systémové části občanského práva můžeme označit jeho členění na obecnou a zvláštní část a v rámci toho potom další *subsystémy*.

Obecná část vymezuje základní otázky a pojmy tohoto právního odvětví /zásady občanského práva, pojem a prvky občanskoprávních vztahů, vymezení občanskoprávních skutečností, zejména pak občanskoprávních úkonů/. Zvláštní důraz je kladen na občanskoprávní smlouvy jako na právní skutečnosti, které svými důsledky zasahují prakticky do všech oblastí společenských vztahů.

Zvláštní část zahrnuje potom speciální oblasti občanskoprávní regulace. Mezi tyto bývají tradičně zařazovány:

- *Věcná práva* – jako taková označujeme práva, která se vážou k ovládnutí věci. Mezi věcná práva řadíme především právo vlastnické, dále právo držby a věcná práva k věci cizí, tj. věcná břemena, právo zástavní a právo zadržovací.
- *Závazková práva (tzv. obligační)* – jedná se o soustavu norem, které regulují vzájemná práva a povinnosti mezi účastníky závazkových vztahů. Řadíme sem jednak úpravu vzniku, změny, zániku a zajištění závazkových vztahů obecně, jednak úpravu jednotlivých závazkových druhů (smlouvy, závazky z protiprávních úkonů, tzv. deliktů).
- *Dědické právo* – obsahuje právní normy, které uceleným způsobem upravují způsoby přechodu práv a povinností zemřelé osoby na její právní nástupce.
- *Práva k nehmotným statkům* – mezi nehmotné statky, které jsou právně upraveny, můžeme řadit:
 - nehmotné statky představující určité hodnoty osobnosti člověka /právo na zdraví, na čest, podobu apod./
 - projevy osobnosti zachycené v určité trvalé podobě /písemnosti, zvukové a obrazové záznamy aj./
 - nehmotné statky, které nejsou výsledkem duševní činnosti, avšak představují určitou majetkovou hodnotu pro držitele /obchodní název, ochranná známka apod./ (Janků M., Mrázková M., Plechatý Č., 1997).

3.1 Vlastnické právo x vlastnictví

Vlastnictví a vlastnické právo jsou různými společenskými kategoriemi, které nelze zaměňovat, i když se v řadě případů užívají jako synonyma. Základem jejich rozlišení jsou odlišnosti v ekonomickém a právním pojetí vlastnictví (Fiala J., 2002).

Pokud se jedná o tuto pojmovou nedůslednost, poukazuje civilistika na čl. 11 Listiny základních práv a svobod, který používá jak pojem „vlastnické právo“, tak pojem „vlastnictví“. Při bližším pohledu však můžeme dospět k závěru, že Listina obojí pojmově rozlišuje, zatímco občanský zákoník obě slova chápe jako synonyma.

Je jistě vadou, nadrželi-li se zákon zásady, že tytéž jevy dlužno označit týmiž slovy a že se nehodí volit pro týž jev různá označení, protože jinak se oslabí srozumitelnost zákonného textu.

V této souvislosti se nabízí otázka, zda má smysl odlišit pro daný účel pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“. Např. německý, švýcarský, polský či španělský zákoník mluví v téže souvislosti prostě o vlastnictví (Eigentum, własność, propietat, propietad); francouzský, nizozemský, belgický nebo québecký zákoník výslovně ztotožňuje vlastnictví s právem (Eliáš K., 2005).

Vlastnické právo

V § 123 občanského zákoníku (dále jen „ObčZ.“) není podána definice vlastnického práva ani úplný výčet práv vlastníka. Jde jen o demonstrativní výčet práv, které vlastník zpravidla (ne vždy) má, a o konstatování faktu, že tato práva lze vykonávat v mezích zákona. O vlastnickém právu platí, podobně jako o držbě a pojmu věcná práva vůbec, že je nesnadné je definovat, ačkoliv legislativa, právní praxe i právní věda s ním bez větších potíží pracují. Analytická 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. Tato definice je instruktivní a vhodná pro pedagogické účely, nespĺňuje však kritéria vyžadovaná pro definici, neboť neplatí plně - vlastníkem může být i ten, kdo žádné z uvedených práv nemá (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

V rámci vlastnického práva lze rozlišovat vlastnické právo *objektivní* a *subjektivní*. Vlastnické právo v *objektivním* smyslu představuje souhrn právních norem regulujících vlastnické vztahy v ekonomickém pojetí. *Subjektivní* vlastnické

právo je jedním ze základních subjektivních práv a je nejdůležitějším věcným právem. Lze ho tedy charakterizovat jako právem zakotvenou možnost vlastníka v mezích stanovených právním řádem držet a užívat věci a nakládat jimi podle své úvahy a ve svém zájmu. Současně v sobě zahrnuje i právně zabezpečenou možnost vlastníka domáhat se od všech třetích osob zdržení se užívání věci vlastníka proti jeho vůli a zdržení se chování, které ruší vlastníka v jeho držbě, užívání věci a dispozicích s ní (Fiala J., 2002).

Vlastnické právo je v právním řádu ČR regulováno především v článku 11 Listiny základních práv a svobod, která má sílu ústavního zákona a ostatní zákony s ní proto musí být v souladu. Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.

Vlastnické právo je trvalé, nezaniká, pokud nenastal důvod jeho zániku, a to ani pokud vlastník pozbyl všechna oprávnění (tento stav se nazývá nuda proprietas nebo dominium nudum, holé vlastnictví). Toto právo se ani nepromlčuje, vlastník jej však může pozbyt v důsledku vydržení věci oprávněným držitelem (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

Vlastnictví

Vlastnictví v ekonomickém smyslu je souhrnem historicky určených majetkových vztahů držby, užívání a dispozic s věcmi. Vlastnictví v právním smyslu je právními normami regulovaný vlastnický vztah (Fiala J., 2002).

Na pokusy o podání stručné, exaktní a přitom výstižné definice vlastnictví je třeba patrně rezignovat a zůstat u vysvětlování podstaty vlastnictví bez snahy o definici. V komentáři k OZO (Obecný zákoník občanský z roku 1811) se uvádí: „Zřejmě existence více obsahů, které se k pojmu vlastnictví pojí, resp. existence vlastnictví jako kategorie právní, sociální, ekonomické a snad i etické působí problémy při snaze o definici tohoto pojmu.“ Problém vlastnictví je v tom, že právní postavení vlastníka (obsah vlastnického práva vymezený právním řádem), tedy toho, který nabytí věc způsobem uznaným zákonem jako způsob nabytí vlastnictví a dosud ji nepozbyl, bývá ve vztahu k různým věcem a různým situacím při zachování jeho subjektivního vlastnického práva natolik různé, že se vymyká možnosti popisu; pokud by se snad popis podařil, byl by tak obsáhlý, že by ztratil praktický význam. Pokud se například uvádí, že vlastník má právo věc zničit, bylo by potřeba připojit, že toto právo má

v případě, že věc není kulturní památkou nebo stavbou, jejíž odstranění podléhá stavebnímu povolení, vyjmenovat všechny případy, kdy vlastník toto právo bez dalšího nemá, a navíc připojit podmínky, za nichž lze zničit i jinak nechráněnou věc (neobtěžovat při ničení jiného, nepoškozovat přírodu atd.).

K obsahu vlastnictví bývá připojováno též právo bránit se proti neoprávněným zásahům; vlastnictví je absolutním právem, jemuž odpovídá povinnost ostatních subjektů vlastníka nerušit (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

Podle občanského zákoníku rozlišujeme dvě základní formy vlastnictví:

- individuální
- spoluvlastnictví - podílové
 - společné jmění manželů

Předmětem vlastnictví je vždy věc, kterou podle možnosti přemístění rozlišujeme na movitou nebo nemovitou.

Hromada J. a Madar Z. tvrdí, že vlastnictví či vlastnické právo je přímé a výlučné právní panství nad věcí. Jde o nejsilnější a nejrozsáhlejší věcné právo. Je právem absolutním, které působí vůči všem ostatním osobám (*erga omnes*) na rozdíl od závazkových práv, které působí jen mezi stranami závazku (*inter partes*). Vlastnickému právu odpovídá povinnost všech ostatních subjektů nerušit vlastníka ve výkonu jeho práva k věci.

3.2 Vlastník

ObčZ. uvádí v § 123, že vlastník je osoba, která je v mezích zákona oprávněna předmět svého vlastnictví držet, užívat, používat jeho plody a užitky a nakládat s ním.

Podle § 124 ObčZ. všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.

3.3 Obsah VP

K obsahu vlastnického práva patří souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkům věci. Komplex oprávnění je tradičně označován jako tzv. **vlastnická triáda** obsahující právo věc užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*), právo s věcí disponovat (*ius disponendi*) a právo věc držet (*ius possidendi*).

- I. ***Právo věc užívat a požívat její plody a užítky*** umožňuje vlastníkovu realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností věci a brát z ní přírůstky (tj. stávat se jejich vlastníkem).
- II. ***Právo s věcí disponovat*** je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkovu možnost rozhodovat o právním (tj. o převodu na jiného, přenechání do nájmu...) i faktickém (tj. zničení, spotřebování...) osudu věci.
- III. ***Právo věc držet*** dává vlastníkovu možnost mít věc ve své faktické moci a je předpokladem dispozice s věcí.

Vlastník má též právo věc převést na jiného nebo pronajmout, může věc neužívat, zničit nebo opustit, a to i nemovitost.

Vlastník má nejen práva, ale také povinnosti. Český právní řád vychází z Hedemanovy koncepce vlastnického práva. Konstrukce právní úpravy vychází z toho, že vlastnictví zavazuje. Vlastník je povinen respektovat zákaz zneužití vlastnického práva na újmu práv druhých i zákaz jeho rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem (Fiala J., 2002).

3.4 Spoluvlastnictví

Vlastnictví může být individuální nebo společné, tzv. spoluvlastnictví. Věc tedy může vlastnit jedna osoba nebo osob více, a ty ji pak mají ve společném podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů (Pelikánová R., 2003).

§ 136 a 137 ObčZ. říká, že věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků. Společné jmění může vzniknout jen mezi manžely.

3.4.1 Podílové spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví je právní vztah mezi dvěma nebo více osobami, kterým společně svědčí vlastnictví k jedné a téže věci. Proto je výkon jejich vlastnických práv omezen spoluvlastnickými podíly k věci. Podíl vymezuje ObčZ. v § 137 jako míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci, účast na příjmech plynoucích ze spoluvlastnictví a podíl na nákladech na věc. Není-li stanoveno právním předpisem nebo není-li

účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné. Velikost musí být stanovena vždy při vzniku spoluvlastnictví. Spoluvlastníci se mohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a vzájemném vypořádání. Jde-li o nemovitost, musí být dohoda písemná (Janků M., 2003).

Podle Fialy J., 2002 podíl nevymezuje určitou část věci, k níž by byl spoluvlastník oprávněn vykonávat své vlastnické právo, ale vyjadřuje právní postavení spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům. Určuje, jak se spoluvlastníci podílejí na užitcích věci a jaké nesou náklady apod. Velikost podílu může být vyjádřena zlomkem, popřípadě procentem.

V podílovém spoluvlastnictví jde o spoluvlastnictví ideální. To znamená, že výše spoluvlastnického podílu neodpovídá konkrétní části společné věci (např. dva spoluvlastníci dvoupokojového bytu, každý má $\frac{1}{2}$ - neznámá to, že každý je vlastníkem jednoho pokoje). Každý z ideálních spoluvlastníků je spoluvlastníkem celé nerozdělené věci (např. celého bytu) a výše podílů určuje míru, v jaké se jednotliví spoluvlastníci podílejí na vlastnickém právu ke společné věci (podíl na rozhodování o ní, jak bude užívána, jak s ní bude nakládáno, popř. jak bude rozdělena apod.).

Velikost podílů se může měnit jen některým ze způsobů, jakým podílové spoluvlastnictví vzniká nebo zaniká (takovým způsobem nejsou investice do společné věci jakéhokoli rozsahu či formy, pokud se jimi společná věc nemění natolik, že by vznikla věc nová) (Spolek JURISTIC, 1999).

Podle § 139 ObčZ. odst. 1 platí, že při právních úkonech týkajících se společné věci jsou vůči třetím osobám oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.

Jestliže spoluvlastníci, či spoluvlastník např. dají opravit společnou věc a za opravu nezaplatí, může být celý dluh vymáhán na kterémkoliv ze spoluvlastníků (i kdyby měl třeba jen podíl ve výši $\frac{1}{100}$). Spoluvlastník, který celý dluh zaplatil, může na ostatních požadovat, aby mu uhradili poměrnou část podle svých podílů. Naopak – jestliže např. pronajmou byt, který je ve spoluvlastnictví, a vznikne dluh na nájemném, může tento dluh soudně vymáhat kterýkoliv ze spoluvlastníků (a nájemce-dlužník musí zaplatit celý dluh tomu ze spoluvlastníků, který o to požádá první). Jedná se o solidaritu na straně věřitele. Každý ze spoluvlastníků je sám oprávněn domáhat se ochrany u soudu proti neoprávněným zásahům třetích osob. A naopak – v případě, že např. dojde k sousedskému sporu a bude podána žaloba, budou pasivně legitimováni všichni spoluvlastníci (Spolek JURISTIC, 1999).

§ 139 odst. 2 a 3 ObčZ. dále uvádí, že o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.

Při rozhodování o hospodaření se společnou věcí je určujícím činitelem velikost spoluvlastnických podílů (tzv. majoritní princip). Nerozhoduje, jde-li mezi spoluvlastníky o běžné či nikoliv běžné záležitosti. Má-li být přijato určité rozhodnutí ohledně společné věci, musí se pro ně vyslovit nadpoloviční většina určená podle podílů (tj. nad 50%) (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

Hospodařením se společnou věcí se rozumí nakládání s věcí, její údržba, oprava, užívání, včetně jejího pronájmu (nerozlišuje se, zda jde o záležitost běžnou či jinou). Při hospodaření je prvotní dohoda spoluvlastníků. Hospodařením je např. rozhodnutí o tom, jaký náklad a v jaké výši má být vynaložen na společnou věc (podílet se musí dle velikosti svého podílu i přehlasovaní spoluvlastníci).

Do hospodaření však nepatří zřízení zástavního práva k podílu, to může spoluvlastník učinit i bez souhlasu ostatních, např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 1999, zp. Značka 2 Cdon 339/97, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 12/2000.

Jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud.

- Co je takovou důležitou změnou? – změna podstaty věci či změna její funkce (např. změna stavebního určení budovy – z bytu na nebytový prostor, změna stavebního pozemku na zemědělský apod.).
- Co není důležitou změnou? – např. rozhodnutí většinového spoluvlastníka o tom, komu bude pronajata část nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví, jejíž účelové určení zůstává nezměněno (společná věc se tím nijak nemění) (Spolek JURISTIC, 1999).

V § 140 ObčZ. a následujících se upravuje převod podílu a zrušení spoluvlastnictví. Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké jak jsou definovány v § 116, 117 ObčZ.. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

Předkupní právo zajišťuje prodávajícímu, že subjekt, kterému věc prodává, mu v případě svého úmyslu tuto věc dále prodat, věc nabídne ke koupi jako prvním. Problematika předkupního práva jako součást oddílu vedlejších ujednání při kupní smlouvě je upravena občanským zákoníkem v ustanoveních § 602 až 606.

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

Každý ze spoluvlastníků je povinen vydat ostatním na požádání písemné potvrzení o tom, jak se vypořádali, neměla-li již dohoda o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání písemnou formu.

Nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a účelnému využití věci. Není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Při rozhodování přihlédne k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů.

3.4.2 Společné jmění manželů

Institut společného jmění manželů v zásadě vyjadřuje rovné postavení manželů. K určitým změnám v tomto institutu došlo s účinností od 1. 8. 1998 zákonem č. 91/1998 Sb.; jím bylo totiž dosavadní bezpodílové spoluvlastnictví manželů nahrazeno tzv. společným jměním manželů. Šlo o zdokonalení dosavadní úpravy majetkových vztahů mezi manžely s důrazem na rovné postavení obou manželů, plynoucí z jednoty manželského společenství. Tento institut tedy nahrazuje – pro případ plurality subjektů vlastnického práva – jedinou alternativu k podílovému spoluvlastnictví.

Tím je dáno i osobní vymezení subjektů společného jmění. Mohou jimi být pouze manželé po dobu trvání manželství, a to bez ohledu na to, jestli spolu i fakticky žijí nebo nežijí. Z toho potom dále plyne, že subjekty společného jmění nemohou být manželé rozvedení nebo osoby, které žijí pouze v obdobném svazku, jako je svazek manželský, tj. druhové a družky (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

Rozsah společného jmění manželů upravuje § 143 ObčZ.. Společné jmění manželů tvoří:

a) majetek nabytý některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství s výjimkou - majetku získaného dědictvím nebo darem,

- majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela,
- věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů,
- věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednomu z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka,

b) závazky, které některému z manželů nebo oběma manželům společně vznikly za trvání manželství, s výjimkou - závazků týkajících se majetku, který náleží výhradně jednomu z nich,

- závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého.

Důraz se klade na zdroje společného jmění manželů (dále jen „SJM“) v době trvání manželství, tedy od uzavření manželství - samostatný oddělený majetek manželů do SJM nepatří, pokud byl některým z manželů nabyt do uzavření manželství.

Do SJM spadají všechny příjmy obou partnerů, ať je jejich právní důvod jakýkoliv (s výjimkou těch, které mají svůj původ ve zdrojích zákonem výslovně vyloučených). Jde tedy jak o příjmy z pracovního poměru, tak i z poměrů obdobných poměrům pracovním (včetně příjmů z dohod o pracovní činnosti nebo z dohod o výkonu práce), dále o příjmy z výnosu odděleného (samostatného) majetku manželů, pokud jejich osud nebyl dotčen platnými dohodami manželů; mezi tyto příjmy patří například i příjmy z kapitálového majetku některého z manželů (dividendy, podíly) nebo úroky z vkladových vztahů, i když kapitálový majetek nebo vklady samy o sobě tvoří předmět odděleného vlastnictví některého z manželů (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

§143a ObčZ. ukazuje, jak je možné změnit rozsah SJM. Manželé mohou smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu rozšířit nebo zúžit stanovený rozsah majetku a závazků nabytých či vzniklých v budoucnosti, ale i majetku a závazků, které již tvoří jejich společné jmění. Dále mohou vyhradit zcela nebo zčásti vznik společného jmění manželů ke dni zániku manželství, pokud nejde o věci tvořící obvyklé vybavení

společné domácnosti. Předmětem této smlouvy mohou být i jednotlivé majetkové hodnoty a závazky. Jestliže je předmětem smlouvy nemovitost, která již náleží do SJM nebo do výlučného majetku jednoho z nich, nabývá smlouva účinnosti vkladem do katastru nemovitostí.

Muž a žena, kteří chtějí uzavřít manželství, mohou smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu upravit své budoucí majetkové vztahy v manželství obdobně.

Tuto dohodu podle odst. 3 § 143a ObčZ. lze označit jako druh předmanželské smlouvy. Uzavírají ji totiž muž a žena, kteří chtějí vstoupit do manželství. I zde se k platnosti dohody vyžaduje písemná smlouva uzavřená formou notářského zápisu. Smyslem dohody je upravit budoucí majetkové vztahy v manželství obdobným způsobem, jak to zákon připouští mezi manžely, tj. jak rozšířením nebo zúžením stanoveného rozsahu společného jmění manželů, tak i plným nebo částečným vyhrazením SJM ke dni zániku manželství.

Není však možné, aby manželé, byť formálně platnou smlouvou, zcela vyloučili účast zákonného institutu SJM (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

§ 145 ObčZ. upravuje užívání a správu společného jmění. Majetek, který tvoří společné jmění manželů, užívají a udržují oba manželé společně. Obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů může vykonávat každý z manželů. V ostatních záležitostech je třeba souhlasu obou manželů; jinak je právní úkon relativně neplatný. Závazky, které tvoří společné jmění manželů, plní oba manželé společně a nerozdílně.

Z právních úkonů týkajících se společného jmění manželů jsou oprávněni a povinni oba manželé společně a nerozdílně.

Soud může ze závažných důvodů na návrh některého z manželů zúžit společné jmění manželů až na věci tvořící obvyklé vybavení společné domácnosti.

SJM zaniká zánikem manželství. Zanikne-li SJM, provede se vypořádání. Zákon při vypořádání dává přednost dohodě bývalých manželů před soudním rozhodnutím. Při rozhodování soudu se vychází z toho, že podíly obou manželů na majetku patřícím do jejich společného jmění jsou stejné. Každý z manželů je oprávněn požadovat, aby mu bylo uhrazeno, co ze svého vynaložil na společný majetek, a je povinen nahradit, co ze společného majetku bylo vynaloženo na jeho ostatní majetek. Stejně tak se vychází z toho, že závazky obou manželů vzniklé za trvání manželství jsou povinni manželé splnit rovným dílem. Při vypořádání se přihlédne především:

- k potřebám nezletilých dětí,
- k tomu, jak se každý z manželů staral o rodinu,
- k tomu, jak se zasloužil o nabytí a udržení společného jmění.

Při určení míry přičinění je třeba vzít též zřetel k péči o děti a k obstarávání společné domácnosti (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

3.5 Ochrana VP

Na základě § 126 občanského zákoníku má každý vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.

Obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe.

Subjektivní vlastnické právo je chráněno řadou právních prostředků. Základem právní ochrany jsou předpisy nejvyšší právní síly, tedy Ústava České republiky a Listina základních práv a svobod. Dále poskytují vlastnickému právu ochranu téměř všechna právní odvětví (trestní, správní, občanské apod.).

Pro ochranu vlastnického práva je charakteristická prevence jako výraz snahy o předcházení ohrožování či porušování těchto právních vztahů. Sankcemi pro případ protiprávního zásahu do vlastnického práva jsou konkrétní prostředky, které právní řád vlastníkově k ochraně poskytuje. Tyto prostředky lze klasifikovat jako **obecné** (lze je použít v důsledku toho, že vlastnické právo je jedním ze subjektivních práv) a **zvláštní** (mají své opodstatnění jen v případech ochrany vlastnického práva).

Obecné prostředky ochrany vlastnického práva lze rozdělit na ochranu státními orgány - především soudy, ochranu orgánem státní správy, obecním úřadem a ochranu svépomocí.

Zvláštními prostředky ochrany jsou žaloby (na vydání věci, zápůrčí a jiné). Dále lze rozeznávat prostředky **věcněprávní** (k ochraně vlastnického práva a k totožnému obnovení původního stavu) a **obligačněprávní** (k odstranění jiných následků než k obnovení původního stavu – např. náhrada škody) (Fiala J., 2002).

Pokud do absolutního vlastnického práva někdo neoprávněně zasáhne, vznikne mezi vlastníkem a narušitelem relativní hmotněprávní vztah, jehož obsahem je zejména povinnost narušitele věc vydat nebo upustit od dalších neoprávněných zásahů (k případné povinnosti odstranit jejich následky). Pro tento vztah se podle římskoprávní tradice vžilo pojmenování „vlastnická žaloba“. Pokud se vlastník domáhá vydání

neprávem zadržované věci, jde o *žalobu reivindikční* (*vindikační*). Žádá-li vlastník, aby se rušitel zdržel jiných neoprávněných zásahů než je zadržování věci, a aby vše bylo uvedeno v předešlý stav, jde o *žalobu negatorní* (*zápůrčí*). Vlastnické žaloby jsou považovány za nepromlčitelné. Mezi vlastnické žaloby se někdy řadí i žaloby na určení vlastnického práva, i když o vlastnické žaloby podle § 126 ObčZ. nejde. Jedná se o žaloby podle § 80 písm. c) o. s. ř. na určení, zda tu je či není právní vztah či právo, je-li na tom naléhavý právní zájem.

3.6 Úprava sousedských práv

Do skupiny tzv. skutečných omezení vlastnického práva patří i regulace sousedských vztahů. Nynější úprava těchto vztahů je zakotvena v §127 odst.1 - 3 ObčZ. Je zaměřena na několik skupin:

- **Generální klauzule** - vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Z této obecné zásady vyplývají dvě omezení:

- zákaz obtěžovat jiného nad míru přiměřenou poměrům,
- zákaz vážného ohrožování výkonu práv jiného.

Rozdíl mezi obtěžováním a ohrožováním lze spatřovat v tom, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného vlastníka, ale obtěžování ještě samo nebrání takovému výkonu, leč činí jej nepříjemným nebo obtížným.

- **Ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku** - vlastník věci nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečná opatření na upevnění stavby nebo pozemku. Toto ustanovení zakazuje jakoukoliv činnost na pozemku nebo na stavbě zbavující sousedovu stavbu nebo pozemek náležité opory, zpravidla takovou činnost, která vyvolává pohyb, případné sesutí půdy nebo stavby na ní zřízené (výkopy, podkopy, odbourání tarasu aj.)
- **Imise** - vlastník věci 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. V takových případech nejde o užívání vlastního pozemku nebo stavby, ale o účinky činnosti, příp. nečinnosti na vlastním pozemku nebo stavbě, které se nějakým škodlivým způsobem projevují na pozemku nebo

stavbě cizí. Veškeré imise jsou považovány za nepřípustné pouze tehdy, jestliže znamenají obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Jde-li o zásah, který nepřekročil míru přiměřenou poměrům a únosné hranice vyplývající z dobrých mravů, není to neoprávněný zásah ve smyslu citovaného ustanovení. V takovém případě se pak nelze úspěšně domáhat ochrany.

- **Podrosty a převisy** - vlastník pozemku nesmí nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek. Možnost je omezena roční dobou (lze tak učinit v době vegetačního klidu) a rozsahem (nelze odstranit větší část kořenového systému, čímž by došlo k narušení rovnováhy mezi podzemní a nadzemní částí stromu).
- **Oplocení** - je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit. Hledisko potřeby bude splněné zejména tehdy, jestliže oplocení poskytne ochranu proti nedovoleným zásahům, kterým není možné jinak zabránit.
- **Vstup na pozemky a stavby** - Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit (Fiala J., 2002).

3.7 Omezení vlastnických práv, Vyvlastnění

3.7.1 *Omezení vlastnického práva*

Podmínky omezení stanoví § 128 odst. 1 a 2 ObčZ.. Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak.

Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.

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. (Listina základních práv a svobod, 1993)

Některá omezení vlastnického práva vyplývají již „z povahy věci“ a z obecných ustanovení občanského zákoníku; proto se označují za pojmová omezení vlastnictví (např. povinnost nezasahovat bez právního důvodu do práv druhých, nešikanovat je při výkonu vlastnického práva, vykonávat toto právo v souladu s dobrými mravy apod.) (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

Omezení vlastnického práva, která jsou spojena s určitými konkrétními vlastnickými právními vztahy, mají původ vně vlastnického vztahu a vyplývají převážně ze střetu konkrétního vlastnického práva s jinými právními vztahy (např. s jinými vlastnickými právy). Tato omezení lze označit jako skutečná omezení vlastnického práva či vnější omezení (typicky regulace tzv. sousedských práv).

Charakteristickým rysem vlastnického práva (v návaznosti na omezení) je jeho elasticita. To znamená, že pokud omezení (např. zřízené věcné břemeno nebo zástavní právo) odpadne, vlastníková oprávnění se obnovují v původním rozsahu, aniž je nutný nějaký úkon ze strany vlastníka či jiné osoby (Fiala J., 2002).

Jednotlivé druhy omezení vlastnického práva jsou tyto:

- pojmová omezení vyplývající z Listiny základních práv a svobod,
- použití věci bez souhlasu vlastníka .

Vlastnictví může být omezeno i úředním rozhodnutím nebo na základě soukromoprávní dispozice vlastníka. Kdo tvrdí omezení vlastnického práva, musí je dokázat - *presumpce* vlastnické svobody – to se ovšem netýká omezení vyplývajících přímo ze zákona, kde platí zásada *iura novit curia* (tzn. soud zná právo; zásada, podle které musí soudy v právních otázkách vždy zaujmout jednoznačné stanovisko, obsah vnitrostátních právních norem nemůže být také předmětem dokazování), i zde je však třeba dokazovat skutečnosti, na které zákon omezení váže (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

Výkon vlastnického práva je regulován zejména v těchto veřejnoprávních předpisech:

- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny – ukládá zejména vlastníkům pozemků povinnosti k dosažení účelu tohoto zákona, jímž je udržení a obnova

přírodní rovnováhy v krajině, ochrana rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás a šetrné hospodaření s přírodními zdroji.

- Stavební zákon č. 183/2006 Sb. - stanoví podmínky výkonu vlastnického práva k pozemkům, které vlastník hodlá zastavět a podmínky užívání staveb, dále též vstup na cizí pozemky a stavby.
- Vodní zákon č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů – upravuje celou řadu omezení vlastníků nemovitostí při nakládání s vodami, při ochraně vodních poměrů a vodních zdrojů, ochraně před povodněmi apod.; upravuje též vstup na cizí pozemky. Za některá omezení přiznává vlastníkům náhradu.
- Lesní zákon č. 289/1995 Sb. – vymezuje povinnosti vlastníků při hospodaření v lesích a vstup na sousední pozemky; také tento zákon za některá omezení přiznává náhradu.
- Energetický zákon č. 458/2000 Sb. – Upravuje omezení vlastnického práva a náhrady za ně při podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, kterými jsou elektroenergetika, plynárenství a teplárenství.
- Zákon o telekomunikacích č. 151/2000 Sb.
- Zákon o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb.
- Zákon o státní památkové péči č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů – ukládá povinnosti vlastníkům kulturních památek.
- Zákon na ochranu zvířat proti týrání č.246/1992 Sb. – omezuje volnost vlastníka při nakládání se zvířaty
- Trestní zákon č. 140/1961 Sb.

3.7.2 *Vyvlastnění*

Článek 11 Listiny základních práv a svobod uvádí, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Dále upravuje vyvlastnění § 128 odst. 2. ObčZ. Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.

V rámci vyvlastnění lze dosáhnout buď jen částečného omezení vlastnického práva nebo jeho úplného odnětí. Podrobnější úpravu vyvlastnění, obsahuje stavební zákon č. 183/2006 Sb. a zákon o vyvlastnění č. 184/2006 Sb..

Z rámce stavebního zákona byla vyňata úprava vyvlastnění, která byla přesunuta do samostatného zákona o vyvlastnění. Nová úprava podrobně reguluje podmínky vyvlastnění, zahájení a průběh řízení, rozhodnutí o vyvlastnění a rovněž podmínky zrušení vyvlastnění, čímž posiluje právní jistotu vlastníků pozemků a staveb, jichž se vyvlastnění týká.

Pro vlastníky vyvlastňovaných nemovitostí je zajímavá změna výše náhrady, která se od 1. ledna 2007 poskytuje ve výši odpovídající ceně obvyklé, která je stanovena znaleckým posudkem.

Podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb. je:

- **vyvlastnění** odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem,
- **vyvlastňovaným** ten, kdo je vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemeni,
- **vyvlastnitelem** ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemeni,
- **vyvlastňovacím řízením** řízení o odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě, o přechodu vlastnického práva nebo o nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni k tomuto pozemku nebo stavbě a o poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě,

Stavební zákon č. 183/2006 Sb. stanovuje účely vyvlastnění:

- Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o:

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
 - veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území ohroženém povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
 - stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
 - asanaci (ozdravění) území.
- Právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.
 - Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje zvláštní právní předpis.

Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.

Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

3.8 Nabývání

Nabýváním vlastnictví se zabývají § 132 a 133 občanského zákoníku. Vlastnictví věci lze nabyt:

- kupní, darovací nebo jinou smlouvou,
- děděním,
- vydržení,
- vypracováním,
- rozhodnutím státního orgánu nebo
- na základě jiných skutečností stanovených zákonem

K nabývání vlastnického práva může docházet na základě různých právních skutečností - různými nabývacími způsoby. Právní skutečnost, jejímiž účinky dochází k nabytí vlastnického práva, se nazývá právní titul neboli právní důvod. Jednotlivé

způsoby nabytí vlastnického práva lze dělit podle stanovených kritérií. Z jednoho hlediska lze rozlišovat *originární* nabytí a *derivativní* nabytí.

Základem rozlišování těchto dvou skupin je hledisko, zda nabyvatel neodvozuje své právo od předchozího vlastníka, buď proto, že vlastnické právo k věci vzniká poprvé (původní - originární nabytí), nebo zda nabyvatel odvozuje své právní postavení od právního předchůdce (odvozené - derivativní nabytí). K originárnímu nabytí patří vytvoření nové věci, konfiskace, oddělení plodů a užitků a k derivativnímu nabytí patří dědění, nabytí na základě kupní smlouvy, darování, směny apod. (Sagit, 2008).

Pro převod vlastnického práva platí zásada, že nikdo nemůže převést více práv, než má sám. Vlastnické právo je možno nabyt jen od vlastníka věci a s převodem přecházejí na nového vlastníka i zatížení věci (věcná břemena, zástavy, nájmy atd.).

Mezi výjimky z této zásady patří nabytí vlastnictví v dobré víře od nepravého dědice nebo od podnikatele. Podle § 446 obchodního zákoníku, kupující nabývá vlastnické právo i v případě, kdy prodávající není vlastníkem prodávaného zboží, která je však vždy movitou věcí. Vzhledem k tomu, že *obchodní zákoník* stanoví, že kupující nabývá vlastnické právo i od prodávajícího nevlastníka, a dále že obchodní zákoník umožňuje dohodu stran o podřízení závazkového vztahu obchodnímu zákoníku, uvedená výjimka může dosáhnout širokého uplatnění (Pelikánová R., 2003).

3.8.1 *Smluvní nabytí vlastnictví:*

Obecně je důležité, zda dochází k převodu vlastnického práva samotnou smlouvou nebo je-li smlouva pouze právním titulem, jímž vzniká závazek vlastnické právo převést. Pro posuzování okamžiku nabytí vlastnického práva a pro formu smlouvy při převodu vlastnického práva je rozhodné rozlišování věcí na věci movité a nemovitosti.

a) nemovitosti

§ 133 ObčZ stanovuje, že převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.

Smlouva o převodu nemovitosti musí mít písemnou formu a podpisy musí být na téže listině. Platná a účinná smlouva je úkonem pouze mezi stranami, k převodu nemovitosti a nabytí vlastnického práva k nemovitosti jako věcného práva účinného

vůči všem dochází až po podání návrhu u příslušného katastrálního úřadu a po rozhodnutí katastrálního úřadu o provedení změny zápisu vlastníka (rozhodnutí katastrálního úřadu je činěno zpětně ke dni podání návrhu) (Pelikánová R., 2003).

b) movité věci

V § 133 ObčZ se uvádí, že převádí-li se movitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

Smlouva nemusí mít písemnou formu, může být ústní nebo i jen konkludentní (Pelikánová R., 2003).

3.8.2 Nabytí vlastnictví dědictvím

Podle § 460 ObčZ. Se dědictví nabývá smrtí zůstavitele.

Dědic se stane vlastníkem zděděné věci zpětně ke dni úmrtí předchozího vlastníka (Pelikánová R., 2003).

§ 461 - 462 ObčZ. stanovuje, že dědit lze ze zákona, ze závěti nebo z obou těchto důvodů. Nenabude-li dědictví dědic ze závěti, nastupují místo něho dědici ze zákona. Nabude-li se ze závěti jen část dědictví, nabývají zbývající části dědici ze zákona. Dědictví, jehož nenabude žádný dědic, připadne státu, jako tzv. odúmrt'.

Dědic může do jednoho měsíce ode dne, kdy byl soudem o právu odmítnout dědictví vyrozuměn, učinit ústní prohlášení u soudu o odmítnutí dědictví nebo odpovídající písemné prohlášení zaslat soudu. Dědické řízení končí usnesením soudu potvrzujícím nabytí dědictví.

3.8.3 Nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu

Nabývá-li se vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, nabývá se vlastnictví dnem v něm určeným, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí. Tato rozhodnutí mají konstitutivní charakter a jsou originárním způsobem nabytí vlastnického práva (nabytí bez ohledu na původního vlastníka) (Občanský zákoník, 2007).

Mezi státní orgány rozhodující o nabývání vlastnictví patří:

- soud (např. při rozhodování o neoprávněné stavbě či o vypořádání SJM či podílového vlastnictví či o příklepu při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí)

- pozemkový úřad (např. zemědělské restituce)
- stavební úřad (např. vyvlastnění – rozhoduje o ztrátě vlastnického práva).

Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout o odstranění stavby nebo přikázat stavbu za náhradu do vlastnictví vlastníkovi pozemku anebo zřídit za náhradu věcné břemeno (Pelikánová R., 2003).

3.8.4 *Nabytí vlastnictví na základě jiných skutečností stanovených zákonem*

Věc lze nabyt i např. jejím zhotovením, zpracováním cizí věci, přírůstkem, přisvojením, přiklepem v dražbě, připadnutím věci opuštěné a skryté a vydržením, nikoliv však nalezením.

Zpracování cizí věci je proces, který vede k vytvoření nové věci a tím i ke vzniku vlastnického práva k nově vytvořené věci. Právní předpisy řeší i situace, kdy dochází ke zpracování cizí věci. Mohou nastat dvě varianty podle toho, zda zpracovatel je v dobré víře, či zda je mu známo, že mu zpracovávaná věc nepatří. Pokud je vypracovatel v dobré víře a jeho podíl na nové věci je větší, stává se vlastníkem vypracovatel (§135b ObčZ.)

Přírůstkem je vše, co vzejde z vlastníkovy věci. Přírůstky se stávají samostatným předmětem vlastnického práva až poté, kdy došlo k jejich oddělení od původní věci. Pokud nebyly odděleny, jsou součástí věci hlavní. Lze rozlišovat přírůstky přirozené (plody stromů, mláďata zvířat) a přírůstky civilní (nájemné, úroky).

Přisvojení znamená přivlastnění cizí věci (též okupace). Český právní řád nezná přisvojení jako obecný nabývací způsob, připadá v úvahu pouze jako speciální nabývací způsob na základě zvláštních předpisů, např. při sběru lesních plodin a roští, lovu zvěře a lovu ryb. Je vyloučeno nabytí vlastnického práva přisvojením věci nalezené, opuštěné nebo skryté (Občanský zákoník, 2007; Zákon o myslivosti, 1962; Zákon o lesích a o změně a doplnění některých zákonu, 1995).

Vydržení je jeden ze způsobů nabývání vlastnického práva, a to na základě držby v dobré víře po stanovenou dobu. Občanský zákoník stanoví předpoklady vydržení, které musí být splněny po celou *vydržecí dobu*, jsou jimi:

- I. způsobilý subjekt - vydržením může nabyt vlastnické právo jak fyzická, tak i právnická osoba,

- II. způsobilý předmět - vydržet lze jakoukoliv věc, která může být předmětem vlastnického práva, kromě věcí, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených osob,
- III. oprávněná držba věci - nakládání s věcí jako se svou s ohledem ke všem okolnostem, že držiteli patří,
- IV. uplynutí vydržecí doby – tři roky u držby movité věci, deset let u držby nemovitosti

Za obdobných podmínek lze nabyt vydržením i jiné právo, např. právo odpovídající věcnému břemenu. Zápis vlastnického práva nabytého vydržením k nemovité věci se do katastru nemovitostí provádí záznamem .

Držitel je osoba, která s věcí nakládá jako s vlastní nebo která vykonává právo pro sebe. Držet lze věci, jakož i práva, která připouštějí trvalý nebo opětovný výkon.

Nálezce věci je povinen vydat nalezenou věc jejímu vlastníku. Pokud vlastník není znám, nálezce je povinen odevzdat ztracenou věc obci, na jejímž území byla věc nalezena. Nepřihlásí-li se vlastník do 6 měsíců od jejího odevzdání, připadá věc do vlastnictví obce. Uvedení platí i na věci skryté, jejichž vlastník není znám a na věci opuštěné (§135 ObčZ.)

3.9 Věcná břemena

Tuto problematiku řeší ObčZ. v § 151n a následující. Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci (tj. povinný z věcného břemene) ve prospěch někoho jiného (tj. oprávněného z věcného břemene). Omezení spočívá v tom, že vlastník nemovité věci je ve prospěch oprávněného povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.

Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nového nabyvatele.

Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.

Základní třídění druhů věcných břemen spočívá v klasifikaci podle určení oprávněného subjektu. V prvním případě věcná břemena působící *in rem* (tzv.

nemovitostní věcná břemena) a v druhém případě věcná břemena působící in personam (tzv. osobní věcná břemena) (Fiala J., 2002).

Podle obsahu výše zmíněného dělení (tj. podle povinnosti zavázané osoby) lze dělit věcná břemena na:

- *věcná břemena s povinností konat* (vlastník nemovitosti je povinen uskutečnit konání ve prospěch oprávněné osoby, např. ji zabezpečit v nemoci),
- *věcná břemena s povinností trpět* (vlastník nemovitosti strpí určité chování oprávněné osoby - typicky právo přechodu přes pozemek),
- *věcná břemena s povinností zdržet se* (vlastník nemovitosti je povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva, např. vystavět plot nad určitou výškou) (Jehlička O., Švestka J., Škárová M. a kolektiv, 2004).

Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona.

K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí.

3.10 Zástavní právo

Hlava třetí ObčZ. § 152 - 172 se zabývá zástavním právem. Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení věřitele z výtěžku zpeněžení zástavy.

Zástavou může být věc movitá nebo nemovitá, podnik nebo jiná věc hromadná, soubor věcí, pohledávka nebo jiné majetkové právo, pokud to jeho povaha připouští, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona, obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví.

Zástavní právo se vztahuje i na příslušenství, přírůstky a neoddělené plody zástavy.

Pohledávka může být zajištěna zástavním právem na několika samostatných zástavách (vespolné zástavní právo).

Zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy nebo rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Za podmínek stanovených zákonem může

zástavní právo vzniknout na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu. Zástavní právo může vzniknout také ze zákona.

Zástavní smlouva musí obsahovat označení zástavy (předmětu zástavního práva), dále pohledávky, kterou zástava zajišťuje a označení osoby zástavního věřitele a zástavního dlužníka.

Jsou-li zástavou nemovité věci, které se neevidují v katastru nemovitostí, věci hromadné, soubory věcí nebo movité věci, k nimž má zástavní právo vzniknout, aniž by byly odevzdány zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, musí být zástavní smlouva sepsána ve formě notářského zápisu.

Zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu vzniká vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak.

Zástavní právo k movitým věcem vzniká jejich odevzdáním zástavnímu věřiteli, nestanoví-li zákon jinak. Odevzdání movité věci zástavnímu věřiteli může být nahrazeno jejím předáním do úschovy nebo ke skladování pro zástavního věřitele nebo pro zástavního dlužníka u třetí osoby, je-li to dohodnuto v zástavní smlouvě.

Zástavní právo je v praxi nejčastější zajišťovací institut – zajišťuje se jím povinnost k plnění (k dalším formám zajištění patří např. ručení, dohoda o srážkách ze mzdy apod.). Zástavní věřitel má před ostatními věřiteli prioritní postavení – dochází-li ke zpeněžení zástavy, je to především on, kdo musí být z dosaženého výtěžku na prvním místě uspokojen.

Zástavní právo má 2 funkce, a to – *zajišťovací* (má představovat trvalou hrozbu, která by měla dlužníka stimulovat k řádnému a včasnému plnění zajištěného závazku) a *uhrazovací* (hlavní smysl zástavního práva) (Spolek JURISTIC, 1999).

3.11 Zánik vlastnického práva

Občanský zákoník neobsahuje výslovnou úpravu zániku vlastnického práva. K zániku vlastnického práva může dojít na základě různých právních skutečností, které lze podle vhodných diferenciačních kritérií klasifikovat na absolutní a relativní zánik, zánik na základě vůle dosavadního vlastníka a nezávisle na jeho vůli apod.. Vlastnické právo tedy může zaniknout:

- v důsledku projevu vůle dosavadního vlastníka,
- na základě smlouvy,

- opuštěním věci (derelikce) = projev vůle již nebyť dále vlastníkem,
- spotřebováním, zničením,
- nezávisle na vůli dosavadního vlastníka,
- zánikem věci,
- ztrátou věci, pokud nebyla věc vlastníkovi vrácena a nepřihlásil se o ni ve stanovené lhůtě,
- smrtí vlastníka,
- vydržením,
- rozhodnutím státního orgánu (vyvlastnění, rozhodnutí o propadnutí majetku, prodej věci v rámci výkonu rozhodnutí, rozhodnutí o neoprávněné stavbě (Fiala J., 2002).

3.12 Katastr nemovitostí

Zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) se zřizuje a upravuje katastr nemovitostí České republiky (dále jen „Katastr“).

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 podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dalších práv k nemovitostem podle katastrálního zákona. (Kuba, 2005)

3.12.1 *Předmět katastru nemovitostí*

§ 2 katastrálního zákona vymezuje nemovitosti, které se v katastru evidují. Jsou to:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem a to:
 - ❖ budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 - ❖ budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona č. 72/1994Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona 273/1994Sb.,

- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory podléhající evidenci, požádá-li o to vlastník nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory podléhající evidenci v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí se do katastru zapisují:

- ◆ *právní vztahy* zapisované podle zákona č. 265/1992Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,
- ◆ *příslušnost organizačních složek státu a státních organizací* hospodařících s majetkem státu (upraveno zákonem č. 219/2000Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích),
- ◆ *právo trvalého užívání nemovitostí*,
- ◆ *správa nemovitostí ve vlastnictví státu*,
- ◆ *oprávnění městských částí hlavního města Prahy* hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy,
- ◆ *oprávnění městských částí statutárních měst* hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst,
- ◆ *oprávnění rozpočtové a příspěvkové organizace zřízené obcí nebo městskou částí hlavního města Prahy nebo statutárního města* hospodařit s majetkem obce,
- ◆ *příslušnost k organizační složce právnické osoby*, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka přísluší,
- ◆ *další skutečnosti podle povahy evidované věci*, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru.

3.12.2 *Obsah katastru nemovitostí*

Katastr nemovitostí obsahuje:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje

umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,

- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle tohoto zákona,
- údaje o podrobných polohových bodových polích,
- místní a pomístní názvosloví.

3.12.3 *Zápisy do katastru nemovitostí*

Zákon č. 265/1992Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, upravuje postup při zápisech údajů o právních vztazích a jiných údajů do katastru formou *vkladu* práva, *záznamu* nebo *poznámky*, dále stanovuje, která práva (vlastnické, zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni, předkupní právo s účinky věcného práva a další) se zapisují k nemovitostem evidovaným v katastru a jak musejí být označeny nemovitostí v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru.

Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů a předmětem vkladu jsou práva zapisovaná do katastru.

Zápis poznámky upozorňuje, že o dané nemovitosti bylo zahájeno určité řízení, nebo že vlastník má určitá omezení dispozičních práv s nemovitostí.

Záznamy jsou úkony příslušného orgánu republiky, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

3.12.4 *List vlastnictví*

List vlastnictví (dále jen „LV“) neboli výpis z katastru je výpis ze souboru popisných informací, který zejména zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech.

LV je veřejná listina, která musí splňovat určitá kritéria. Každému LV musí být přiděleno číslo, dále musí být opatřen datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem a podpisem zaměstnance úřadu a kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku, který se platí za vyhotovení každého listu vlastnictví. Pro přehlednost je list vlastnictví rozdělen do šesti základních částí A až F, z nichž každá obsahuje rozdílné důležité informace.

Důležitou informací je fakt, že katastr nemovitostí je veřejný, což znamená, že do něho může bezplatně nahlížet prakticky kdokoli a za poplatek může získat např. opis, kopii apod.

V současnosti mohou na základě ustanovení § 9 a násl. zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, ve znění zákona č. 81/2006 Sb., vydávat výpisy z katastru nemovitostí vedle katastrálního úřadu rovněž tyto instituce: notáři, krajské úřady, matriční úřady, obecní úřady a úřady městských částí, jejichž seznam stanoví prováděcí právní předpis, zastupitelské úřady stanovené prováděcím právním předpisem, Česká pošta, Hospodářská komora ČR a další místa v rámci projektu Czech POINT.

Praktická část

4. Spoluvlastnictví

Existují dva druhy spoluvlastnictví, a to podílové spoluvlastnictví a společně jmění manželů.

U podílového vlastnictví musí být velikost podílu určena již při vzniku spoluvlastnictví. Podle velikosti podílu si účastníci rozdělují např. zisk nebo ztrátu, které vzniknou při hospodaření se společnou věcí nebo se podílejí na nákladech na správu a údržbu nemovitosti atd.

Výhodou podílového spoluvlastnictví pro někoho může být např. společná koupě rekreační nemovitosti. Důvod je vysvětlen na následujícím příkladu. Proč by si měl každý spoluvlastník koupit svůj rekreační dům, když si dohromady mohou koupit za stejnou částku několik luxusních vil a střídát se v nich? Dosáhnou tak společně mnohem většího komfortu než samostatně a navíc se budou dělit o poplatky a daně spojené s koupí nemovitosti a o výdaje za správu a opravy nemovitosti.

Krajský soud v Hradci Králové řešil problematiku podílového spoluvlastnictví v případech společných částí domu, kde spoluvlastník budovy chtěl zapsat kotelnu jako nebytovou jednotku. Soud rozhodl podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, že do jednoznačně určených společných částí budov patří podle citovaného ustanovení i kotelny. A jelikož podle písm. c) citovaného ustanovení společné části nejsou nebytovým prostorem, nemůže být ani kotelna pro účely zákona o vlastnictví bytů vymezena jako nebytový prostor - jednotka, která by mohla být předmětem převodu. U kotelen jde vždy o společnou část domu, která je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky v domě přechází i spoluvlastnické právo k jeho společným částem. Proto o prohlášení vlastníka, že se kotelna vymezuje jako nebytová jednotka, nemůže být z uvedených důvodů učiněn zápis do katastru nemovitostí.

Vzor Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je přiložen v příloze č. 1 a vzor Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k movité věci v příloze č. 2 této diplomové práce.

Institut společného jmění manželů (SJM) za doby svého trvání nevyvolává žádné problémy, totéž ovšem nelze prohlásit o některých aspektech ohledně jeho vypořádání v souvislosti s jeho zánikem.

Každý sňatek i rozvod je spojen se změnami majetkových poměrů. Dobře se vdát či oženit je těžké, ale dobře se rozvést bývá ještě složitější. Majetkové vypořádání mezi rozhádanými partnery totiž není jednoduchou záležitostí. Před vstupem do manželství musejí oba snoubenci shodně prohlásit, že mj. zvážili úpravu svých budoucích majetkových vztahů, uspořádání budoucího bydlení a hmotné zajištění rodiny po uzavření manželství. Toto prohlášení je součástí písemné žádosti o uzavření manželství. Ať už se pak svatební obřad odehraje na obecním úřadě, v kostele nebo na nějakém romantickém místě, změní se jím nejen příjmení nevěsty (nebo ženicha, popř. ani jednoho z nich), ale také majetkové poměry snoubenců. K jejich dvěma osobním vlastnictvím přibude ještě společné jmění manželů. Do něj budou patřit třeba i svatební dary tvořené tradičně většinou něčím praktickým do domácnosti.

Legislativa v naší zemi umožňuje upravit majetkové vztahy mezi manželi již před svatbou. Činí se tak **předmanželskou smlouvou**, kterou se vyplatí uzavřít především podnikatelům, společníkům veřejných obchodních společností, komplementářům komanditních společností a členům statutárních orgánů, tedy osobám, které za určité závazky ručí celým svým resp. i společným majetkem. Předmanželská smlouva má asi své opodstatnění především u sňatků z rozumu a tehdy, když budoucí manželé s sebou do manželství přinášejí výrazně různě velké majetky (nebo třeba dluhy) a chtějí se vyhnout tahanicím o majetek v případě, že jejich manželství ztroskotá.

Předmanželská smlouva (neboli notářský zápis) musí dle §63, zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, v platném znění obsahovat tyto údaje:

1. místo, den, měsíc a rok úkonu,
2. jméno, příjmení a sídlo notáře,
3. jméno, příjmení, bydliště, rodné číslo účastníků, jejich zástupců, svědků, důvěrníků, případně tlumočnicků,
4. prohlášení o způsobilosti k právním úkonům,
5. způsob ověření totožnosti účastníků, svědků, důvěrníků, zmocněnců a tlumočnicků,
6. obsah úkonu,
7. údaj o schválení zápisu po přečtení jednotlivými účastníky,

8. podpisy účastníků (jejich zástupců, důvěrníků), svědků a tlumočnicků,
9. otisk úředního razítka notáře a jeho podpis.

Vzor předmanželské smlouvy je přiložen v příloze č. 3 této diplomové práce.

Druhou možností je uzavřít **smlouvu o vypořádání majetkových vztahů po rozvodu**. Pokud chtějí manželé rozvod podle § 24a zákona o rodině, tedy tzv. smluvený rozvod, musí se dohodnout o vypořádání majetkových vztahů a otázkách bydlení. Takovou smlouvu, která musí obsahovat úředně ověřené podpisy pak předloží při rozvodu. Při uzavření této smlouvy soud nezjišťuje příčiny rozvratu a manželství rozvede.

Vzor Smlouvy o vypořádání majetkových vztahů a společného bydlení po rozvodu je přiložen v příloze č. 4 této diplomové práce.

5. Ochrana vlastnického práva, vlastnické žaloby

Existují tři základní možnosti, jak lze chránit své vlastnické právo: ochrana svépomocí, ochrana poskytovaná orgánem státní správy a ochrana soudní.

Svépomoc může být použita pouze tehdy, když hrozí bezprostředně (chystá se, nebo již nastal) neoprávněný zásah do práva, a je-li taková ochrana přiměřená (osoba nesmí způsobit újmu nepřiměřenou té, která jí hrozí).

Klasickým případem ochrany poskytované orgánem státní správy je stav, kdy osoba užívá určitý pozemek, přičemž soused se rozhodne oplotit svůj sousední pozemek a „zabere“ i část pozemku svého souseda. Ten se pak může obrátit na obecní úřad a žádat ochranu pokojného stavu. Obecní úřad nebude zkoumat, kdo je v právu, ale zakáže rušivý zásah, popřípadě nařídí obnovení původního stavu.

Soudní ochrana je primární a nejpodstatnější.

Při ochraně vlastnického práva jsou nejdůležitější dvě specifické žaloby: žaloba na vydání věci a žaloba zápůrčí. Ale též nelze vyloučit další možnosti ochrany, např. žalobu na určení vlastnického práva.

Žalobou na vydání věci se vlastník věci domáhá ochrany proti tomu, kdo mu ji neoprávněně zadržuje a odmítá mu věc vydat. Předmětem této žaloby mohou být pouze věci, které jsou individuálně určené, které lze odlišit od jiných věcí téhož druhu. Žalobce (vlastník) musí prokázat, že nastaly skutečnosti, na které právo váže nabytí vlastnictví (např. že věc koupil či zdědil) a rovněž musí prokázat, že žalovaný mu věc bez právního důvodu zadržuje. Jestliže žalovaný subjekt po podání žaloby věc pozbyl, musí žalobci poskytnout peněžní ekvivalent.

Žalobou zápůrčí (negatorní) se vlastník věci domáhá ochrany proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva zasahuje jinak než neoprávněným zadržováním věci např. neoprávněné užívání cesty vedoucí přes pozemek, přechod nebo přejezd přes pozemek, čerpání vody ze sousední studny, terénní úpravy, ukládání různých předmětů na sousedním pozemku, započítí stavby atd. Žalobce musí opět prokázat své vlastnictví (či oprávněnou držbu), neoprávněný zásah musí být v žalobě dostatečně konkretizován. Žalobce žádá, aby soud zakázal žalovanému neoprávněné rušení vlastníka (to samé – aby se zdržel neoprávněného rušení), a aby rušitel odstranil následky už vykonaných rušivých zásahů.

Ochrana vlastnictví nemovitostí není naší legislativou řádně pokryta a podle mého názoru musí být posílena. Stávající právní úprava umožňuje zpochybnění některých vlastnictví. Napovídá tomu dosavadní prošetřování podnětů osob, které se na veřejného ochránce práv obracely v souvislosti s problémy v zápisech práv do katastru nemovitostí. V některých případech není možné zajistit prokazatelnost vlastnictví. Zápis do katastru nemovitostí je chápán jako jediný dohledatelný veřejný doklad potvrzující vlastnické právo k nemovitosti. Při realizaci zápisu se objevují problémy, které mohou vést k zpochybnění vlastnického práva. Jde o tři zásadní zjištěné nedostatky – změny hranic pozemků v důsledku digitalizace, nejistota ve vlastnických právech a rušení zápisu vlastnictví nemovitosti získané privatizací poté, kdy na ni byl uplatněn restituční nárok.

Nedůslednost dřívějších způsobů evidence vlastnických vztahů, ale také mezery v současném právním řádu, mohou způsobit nesmírné problémy mnoha vlastníkům nemovitostí. Majitelé, zapsaní v katastru nemovitostí, mohou náhle zjistit, že s vlastnickým právem se hlásí někdo další, kdo svůj nárok opírá o řadu let starou smlouvu, o jejíž existenci neměl současný vlastník, ani katastrální úřad ponětí. Stávající majitelé, kteří nemovitost získali „řádou“ smlouvou a jsou evidováni v katastru nemovitostí, se tak ocitají často až v existenční situaci a jsou svého vlastnictví fakticky zbaveni. Z praxe je totiž známo, že soudní spory o určení vlastnictví vyhrávají majitelé oněch starých smluv, protože právo vlastnictví nabyli dříve.

Část problému leží v minulosti. V letech 1951 – 1993 stačila k tomu, aby se někdo stal majitelem nemovitosti, právně účinná smlouva nebo registrace převodní smlouvy na tehdejších státních notářstvech. Takto založené vlastnické vztahy se až dodatečně zapisovaly do pozemkové knihy nebo později do operátu evidence nemovitostí. V řadě případů k tomu však nedošlo a odtud plynou dnešní nesrovnalosti a riziko, že se se svými nároky přihlásí nečekaný „starší“ vlastník.

6. Úprava sousedských práv

Při výkonu vlastnických práv musí vlastníci dávat pozor, aby neohrozily vlastníky sousední nemovitosti i jejich vlastníky. V občanském zákoníku je příkladně uvedeno, čeho se musí vlastník nemovitosti zdržet, aby neohrozil nad míru přiměřenou poměrům sousední vlastníky. Pokud by je ohrozil nebo by jim způsobil škodu, lze se na něm domáhat právní ochrany přímo žalobou u soudu tak, aby bylo vlastníkovi uloženo zdržet se zásahů a přikázána povinnost uhradit jeho vinou vzniklé škody.

Praktické příklady úpravy sousedských práv jsou níže uvedeny na rozsudku Nejvyššího soudu České republiky.

Žaloba na oplocení pozemku sp. zn. 22 Cdo 1614/2005

Žalobce se v dané věci domáhal, aby soud žalovanému městu uložil povinnost oplotit jeho pozemek upravený a používaný jako sportoviště a rekreační plocha. Uvedl, že účastníci zde provozovaných míčových her využívají obvodovou zeď žalobcova podnikatelského objektu jako odraziště míčů, a dochází tak k poškozování pláště budovy a k obtěžování žalobce hlukem.

Žalované město navrhlo zamítnutí žaloby. Uvedlo, že na hranici mezi pozemky účastníků žalobce zřídil oplechovanou zeď, takže oplocení, kterého se domáhá, již existuje. Pokud třetí osoby z veřejného prostranství způsobí žalobci škodu, odpovídají za škodu tyto osoby, nikoliv žalované město. Žalobce neprokázal, že by mu z provozu hřiště vznikla škoda nebo že by mohla vzniknout v budoucnosti. Nevypořádal se s tím, zda by oplocení nebránilo účelnému využití sportovního a dětského hřiště. Je tu též negativní stanovisko stavebního úřadu k oplocení. Žaloba je současně v rozporu s dobrými mravy, neboť žalobce sám zavínil vzniklou situaci, když na hranici vybudoval oplechovanou zeď.

Soud podle § 127 odst. 2 ObčZ dospěl k závěru, že oplocení pozemku žalovaného je potřebné a účelnému využití pozemků nebude vadit. Uložil žalovanému povinnost oplotit pozemek hřiště, a to podél celé hranice do 60 dnů od nabytí právní moci tohoto rozsudku s odůvodněním, že žalobcův objekt je při sportovních aktivitách konaných na pozemku žalovaného poškozován a do jeho vlastnického práva je neoprávněně zasahováno. Dále rozhodl o nákladech řízení.

7. Omezení vlastnického práva, vyvlastnění

Platná právní úprava rozlišuje mezi vyvlastněním a omezením vlastnických práv. Za vyvlastnění je považován nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu. Nuceným omezením vlastnických práv je ve správním právu situace, kdy je pouze zúžena některá ze složek vlastnického práva.

Omezením vlastnického práva. Jde-li o důležitý zájem společnosti, který nemůže být uspokojen jinak, může být věc použita i bez svolení vlastníka, avšak pouze dočasně, za náhradu a v nezbytné míře.

Vyvlastnění je hodnoceno jako nejzávažnější veřejnoprávní zásah do majetkových práv. V rámci vyvlastnění lze dosáhnout buď jen částečného omezení vlastnického práva nebo jeho úplného odnětí. Podmínkou je veřejný zájem, což znamená, že právní úprava vylučuje vyvlastnění v soukromém zájmu. Cílem vyvlastnění je tedy dosáhnout přechodu, popřípadě omezení vlastnického práva k pozemkům a stavbám, nebo zřízení, zrušení, popřípadě omezení práva věcného břemene k pozemkům a stavbám. To se provádí za náhradu.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1627/99

V soudním sporu se řešilo omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, na kterém byla neoprávněně zřízena cizí stavba.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobci jsou bezpodílovými spoluvlastníky ve výroku uvedených parcel a že žalovaná tyto parcely užívá, když parcelu č. ... zastavěla nedopatřením domem a další dvě parcely č. navazují ze dvou stran k domu tak, že je žalobci nemají možnost fakticky užívat. Obvodní úřad zahájil řízení o odstranění stavby ve smyslu § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Z protokolu o ústním jednání konaném v rámci tohoto řízení kromě dalšího vyplývá, že „vlastníci pozemku souhlasí s existencí stavby rodinného domku stavebníků“. Obvodní soud konstatoval, že na tento skutkový stav nutno aplikovat ustanovení § 135c občanského zákoníku, neboť žalovaná zřídila na cizím pozemku, k jehož užívání jí nesvědčí žádný právní důvod, stavbu. Příklad uzavřel a odůvodnil tak, že podle ObčZ. § 135c odst. 3 žalobě nelze vyhovět, neboť soud nemůže uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby tak, jak to požadují žalobci. Uvedl, že není ve smyslu § 153 odst. 2

občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) vázán žalobním petitem, není však oprávněn se zabývat jinými způsoby řešení situace založené existencí neoprávněné stavby, a to nad rámec § 135c odst. 1 až 3 ObčZ., neboť takový způsob řešení, související se změnou žaloby, by museli navrhnout žalobci.

Konečný verdikt vydal městský soud v Praze, jako soud odvolací, který shora označeným rozsudkem potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4, kterým byla zamítnuta žaloba, aby soud vyslovil, že dotčené pozemky, zapsané u Katastrálního úřadu ... na listu vlastnictví č. ... pro katastrální území ..., v bezpodílovém spoluvlastnictví žalobců, se přikazují za peněžitou náhradu do vlastnictví žalované a že žalovaná je povinna žalobcům zaplatit částku 403.200,- Kč. Současně změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o nákladech řízení a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Dále zamítl návrh žalobců na připuštění dovolání.

Věcné břemeno

Věcná břemena vznikají na základě písemné smlouvy, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Smlouvou může věcné břemeno zřídit vlastník nemovitosti. Činí se tak na základě samostatné smlouvy o zřízení věcného břemene, případně je takové ustanovení zahrnuto již v samotné převodní smlouvě. Často bývá zřizováno např. tzv. věcné břemeno doživotního bydlení a užívání nemovitosti. Ke vzniku i zániku věcného břemene je nutný jeho vklad do katastru nemovitostí. Smlouva o zřízení věcného břemene musí obsahovat označení účastníků (jméno, příjmení, rodné číslo a adresu bydliště), den, měsíc a rok uzavření smlouvy, označení nemovitosti, na které bude váznout věcné břemeno, musí být uvedeno na základě jakého právního titulu vlastník nemovitost vlastní, specifikace věcného břemene, doba trvání věcného břemene a zda-li je břemeno zřízeno bezplatně či za úplatu. Smlouva musí být podepsána oběma účastníky.

Někdy se stane, že člověk nemá, žádnou možnost přístupu ke svému pozemku nebo stavbě na něm postavené. Prostě k ní nevede jiná přístupová cesta, než přes sousedův pozemek. Samozřejmě nejjednodušší situace je, že se se sousedem dohodne a smlouvou bude zřízeno věcné břemeno (např. právo přechodu, právo průjezdu přes pozemek). Někdy však dohoda není možná. Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud

na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přílehlý pozemek.

Za zveřejnění stojí názor Nejvyššího soudu, který v jednom svém rozhodnutí judikoval následující: „Žalobci jsou spoluvlastníky garáží a zastavěného pozemku. Žalovaní jim odepřeli volný příjezd ke garážím, proto se žalobci domáhali zřízení práva cesty. Podle § 151o odst. 3 ObčZ lze zřídit jen právo cesty přes pozemek, nikoliv přes budovu (tj. tak, že by cesta využívala budovu, vedla by přes její součást). V dané věci však jde o průjezd budovou, přes chodbu, která je součástí domu. V tomto případě nelze právo věcného břemene podle § 151o odst. 3 ObčZ zřídit.

Právo nájemce bytu v panujícím domě na chůzi po pozemku zatíženém věcným břemenem práva cesty, sp. zn. 22 Cdo 328/2005

Žalobkyně tvrdila, že žalovaná neoprávněně zasahuje do vlastnického práva žalobkyně k pozemku parc. č. s domem čp. v k. ú. Žalovaná je vlastníci sousedního domu čp. 11. Neoprávněné zásahy žalobkyně spatřovala v tom, že žalovaná, které svědčí právo věcného břemene chůze přes pozemek a průjezdem domu žalobkyně, umožňuje ještě dalším osobám, které užívají její dům, aby přes pozemek žalobkyně a průjezdem jejího domu rovněž procházely.

Soud rozsudkem zamítl žalobu, aby „žalovaná, jako vlastnice domu čp. 11, byla povinna zdržet se zásahů do vlastnického práva užíváním těchto nemovitostí ve vlastnictví žalobkyně osobami odlišnými od vlastníka domu čp. 11 do 6 měsíců od právní moci rozsudku“, a rozhodl o nákladech řízení.

Soudy vycházely z toho, že si žalobkyně koupila pozemek parc. č. 125/2 a na tomto pozemku se nacházející dům čp. 318 v roce 1966. Sousední pozemek parc. č. 125/1 spolu s domem čp. 11 nabyla rovněž koupí v roce 2002 žalovaná. Smlouvou uzavřenou 2. 6. 1998 (s účinky vkladu do katastru nemovitostí k 3. 6. 1998) mezi žalobkyní a právními předchůdci žalované, bylo zřízeno věcné břemeno, spočívající v právu vlastníků domu čp. 11 na parc. č. 125/1 procházet přes pozemek parc. 125/2 včetně průjezdem domu čp. 318, a to v rozsahu vymezeném připojeným geometrickým plánem.

Vzor Smlouvy o zřízení věcného břemene je přiložen v příloze č. 5 a vzor Zástavní smlouvy na nemovitou věc v příloze č. 6 této diplomové práce.

8. Nabývání vlastnického práva

Vlastnické právo se nabývá na základě právních skutečností zvaných právní důvod či právní titul. K nabytí může dojít v souvislosti s projevem vůle vlastníka (převod) anebo nezávisle na jeho vůli (přechod). Občanský zákoník stanoví způsoby nabytí vlastnictví, a to kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního organu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

Nedílnou součástí problematiky vlastnického práva je i schopnost věcně a správně koncipovat smlouvy a návrhy na vklad práva do katastru.

Kupní smlouva

Na základě kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. Podstatnými, neboli nutnými náležitostmi takové smlouvy jsou tedy určení předmětu koupě a dohoda o kupní ceně. V každé smlouvě je třeba přesně specifikovat smluvní strany. Pokud je subjektem smlouvy fyzická osoba, je potřeba uvést celé jméno a příjmení, rodné číslo a místo trvalého pobytu. Pokud je subjektem právnická osoba, je nutno uvést název (pod kterým je zapsána v obchodním rejstříku, respektive název pod kterým byla zřízena), sídlo, pokud možno identifikační číslo a orgán právnické osoby, který za ni jedná. V dalších částech se co nejpřesněji popíše předmět smlouvy, uvede se kupní cena a způsob její úhrady, ujednání o účinnosti smlouvy a prohlášení o souhlasu s obsahem smlouvy. Nakonec se pod informací o místě a datu sepsání smlouvy obě smluvních strany podepíší.

Před sepsáním smlouvy o koupi nemovitosti je dobré zkontrolovat v katastru nemovitostí, v jehož obvodu nemovitost leží, zda na ni není nařízena exekuce, zřízeno zástavní právo nebo není podán návrh na jejich zahájení nebo zřízení kvůli dluhům prodávajícího.

Vzor Kupní smlouvy o prodeji nemovitosti je přiložen v příloze č. 7 této diplomové práce.

Darovací smlouva

Darovací smlouvou dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému a ten dar přijímá. Převést nemovitost na druhou osobu darovací smlouvou je v dnešní době velice časté. Jsou to obvykle rodiče, kteří převádějí na děti své nemovitosti ve snaze vyhnout se problémům v případném dědickém řízení. Pokud je předmětem daru nemovitost, musí být smlouva písemná a podpisy všech účastníků musí být na téže listině. Dárce je musí při nabídce daru upozornit na vady, o kterých ví. Pokud má darovaná věc vady, na které dárce neupozornil, může obdarovaný věc vrátit. Vlastnictví darované nemovitosti se nabývá vkladem do katastru nemovitostí a movitá věc se nabývá převzetím. Náležitostmi darovací smlouvy jsou jméno a příjmení, rodné číslo a místo trvalého pobytu dárce i obdarovaného, předmět smlouvy a jeho přesné označení, projev vůle dárce a projev vůle obdarovaného o převodu vlastnictví na obdarovaného a jeho přijetí, prohlášení o tom, že na vlastnictví nevázne žádný dluh, věcné břemeno a nemá žádné známé vady. Nakonec se uvede místo uzavření smlouvy, datum a podpisy obou smluvních stran.

Vzor Darovací smlouvy je přiložen v příloze č. 8 této diplomové práce.

Dědictví

Problematikou dědických vztahů se běžně zabývá každý z nás - ať už jde o dědictví vlastní nebo dědictví osoby blízké. Pokud zůstavitel nezanechal platnou závěť, budou dědit dědici ze zákona. To znamená, že dědictví se rozdělí mezi dědice podle tzv. dědických skupin. Dědictví se nabývá smrtí zůstavitele, tzn. že vlastnictví přechází na dědice už dnem úmrtí zůstavitele a ne nabytím právní moci usnesení soudu o vypořádání dědictví. Ovšem právo disponovat s děděnou věcí nabývá dědic po pravomocném dědickém řízení. Pokud by dědic chtěl disponovat dědictvím dříve, musí s tím souhlasit soud.

Hlavním smyslem sepsání závěti je uspořádat majetek po smrti zůstavitele a vyhnout se tak zákonné dědické posloupnosti. Zákon dává možnost sepsat poslední vůli i bez notářské pomoci, i když je jistější sepsání formou notářského zápisu, protože se jedná o závažný projev vůle a je důležité vyvarovat se chyb, které by zavinily neplatnost závěti. Dále dává přednost dědění ze závěti před děděním ze zákona. V případě, že dědictví nenabývá žádný dědic, nabývá ho ze zákona stát jako tzv. odúmrt'.

Podmínkou jakékoliv závěti je její písemná forma psaná buď vlastní rukou nebo v jiné písemné formě za účasti svědků. V závěti musí být uveden den, měsíc a rok jejího podepsání, jinak je neplatná. Dále musí splňovat obecné požadavky na právní úkony, kterými jsou určitost a srozumitelnost, musí být učiněna svobodně a vážně, případně musí vyhovovat dalším náležitostem podle §34 a násl. občanského zákoníku. V případě neplatnosti se k závěti nepřihlíží a postupuje se podle dědické posloupnosti.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 1190/2004

Žalobou ze dne 3. 6. 1999 se žalobkyně domáhaly určení, že „závěť zůstavitelky M. K., zemřelé dne 8. 2. 1998, údajně napsaná a podepsaná dne 4. 7. 1995 před svědky, je neplatná, neboť M. K. v této době nebyla způsobilá k právním úkonům pro duševní poruchu, která ji činila k takovému právnímu úkonu neschopnou ve smyslu ustanovení § 38 odst. 2 ObčZ“.

Rozsudkem ze dne 28. 2. 2001 soud prvního stupně rozhodl, že „závěť zůstavitelky M. K., zemřelé dne 8. 2. 1999, sepsaná dne 4. 7. 1995 před svědky JUDr. E. P. a M. S., je neplatná“ (výrok I.); uložil žalovaným povinnost zaplatit žalobkyním na náhradě nákladů řízení částku 8 525 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce Prof. JUDr. V. P.“ (výrok II.). Vycházel ze závěru, že „zůstavitelka M. K. a též oba svědci závěti, napadenou závěť podepsali dne 18.7.1995, přičemž toto datum není v textu napadené závěti vůbec uvedeno“, že „v rozporu s ustanovením § 476 odst. 2 ObčZ v závěti není uveden den, měsíc a rok, kdy byla podepsána“ a že napadená závěť je proto neplatná.

Odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně „ve výroku o věci samé“ potvrdil, že „časový rozdíl v datu, představující více jak deset dní, rozhodně nelze označit za bezprostřední časovou souvislost a nemůže se jednat o jednotný právní úkon“ a že závěť je z tohoto důvodu neplatná.

Vzor Závěti je přiložen v příloze č. 9 této diplomové práce.

Návrh na vklad

Návrh na vklad je listina na základě, které se zahajuje řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Návrh musí obsahovat povinné náležitosti, které zajistí účastníkům řízení bezproblémové přijetí a vyřízení této záležitosti. Těmito

náležitostmi jsou: označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, označení účastníků řízení (jménem, příjmením, adresou trvalého pobytu, rodným číslem u fyzické osoby, názvem, sídlem a identifikačním číslem u osoby právnické), označení práva (např. vlastnické právo), které má být zapsáno do katastru nemovitostí. Právo lze označit přímo popisem, ke kterým nemovitostem a ve prospěch koho má být do katastru nemovitostí zapsáno. Dále se musí uvést na základě jaké smlouvy nebo listiny má být toto právo do katastru nemovitostí zapsáno (např. smlouva o převodu vlastnictví nemovitosti, o zástavním právu k nemovitosti, o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu atd.)

Přílohou návrhu musí být: listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, nebo její úředně ověřená kopie v počtu o dva větším než je počet účastníků řízení; plná moc, je-li účastník zastoupen zmocněncem; výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřená kopie takového výpisu; listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřená kopie takové listiny; úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce. Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení návrhu nebo dnem osobního předání návrhu podatelně příslušného katastrálního úřadu. Za podání každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu se vybírá správní poplatek ve výši 500 Kč. Poplatek se hradí kolkovými známkami při podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

Vzory Návrhu na vklad vlastnického práva a Listu vlastnictví jsou přiloženy v příloze č. 10 a 11 této diplomové práce.

9. Závěr

Člověk se rodí ve společnosti, v níž existuje právo a v ní i umírá. Po celý život je tak „obklopen“ právem jako jednou z forem společenských vztahů, a proto jsem se ve své práci snažila postihnout všechny právní normy a zákony, upravující vlastnické právo, a které se mohou dotýkat mé budoucí profese, zejména nabývání vlastnického práva, jeho ochranu, spoluvlastnictví apod.

Historický vývoj vlastnického práva od přijetí Všeobecného zákoníku občanského č. 946/1811 Sb., přes Střední občanský zákoník č. 141/1950 Sb. až po současný Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., v aktuálním znění jsem podrobněji popsala na začátku práce a navázala jsem současnou praxí v rozhodování sporů vyplývajících z vlastnictví.

Úpravou vlastnického práva otevírá náš občanský zákoník svoji druhou část, jejíž první hlavu nazval „Vlastnické právo“. Z jejich šestnácti paragrafů však tři nevěnuje vlastnictví, nýbrž držbě, takže na samotné vlastnické právo zbývá třináct ustanovení, což je v porovnání s občanským zákoníkem např. rakouským, německým, italským málo. Tyto cizí zákoníky totiž věnují vlastnickému právu a způsobům jeho nabývání kolem sta zákonných ustanovení.

V současné době je hotov (až na závěrečná a přechodná ustanovení a doprovodný zákon) návrh nového občanského zákoníku z pera Prof. Dr. JUDr. Karela Eliáše a Doc. JUDr. Michaeli Zuklínové, CSc. a čeká na konec roku, aby mohl být předložen vládě. Zákoník bude rozdělen do *pěti základních částí*. První se bude věnovat osobám, věcem a promlčení. Druhá obsáhne rodinné právo. Třetí pojednává o absolutních majetkových právech. Ta je pro osoby podnikající v oblasti developingu a obchodu s nemovitostmi obzvláště důležitá. Upravuje držbu a vlastnictví, věcná práva k cizím věcem i právo dědické. Celá čtvrtá část se věnuje obligačnímu právu a pátá, jak je obvyklé, řeší přechodná, společná a závěrečná ustanovení.

Nedílnou součástí mé práce jsou i pokyny jak věcně a správně koncipovat smlouvy a návrhy na vklad práva do katastru. Vzhledem k významnosti těchto listin, je jistější jejich sepsání formou notářského zápisu, protože je důležité vyvarovat se chyb, které by zavinily jejich neplatnost. Z tohoto důvodu a také z důvodu finanční nákladnosti si lidé nechávají sestavit smlouvy notáři nebo například v realitních kancelářích při nákupu nemovitosti.

10. Přehled literatury

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.

BARTOŠEK, Milan. *ENCYKLOPEDIÉ ŘÍMSKÉHO PRÁVA*. 1. vyd. Praha : Panorama, 1981. 512 s. ISBN 11-053-81.

Bitva na Bílé hoře [online]. 2008 [cit. 2008-02-06]. Dostupný z WWW: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Bitva_na_B%C3%AD%C3%A9_ho%C5%99e>.

FIALA, Josef a kol. *OBČANSKÉ PRÁVO HMOTNÉ*. 1. vyd. Brno : nakl. Doplněk, 2002. 436s. ISBN 80-7239-111-9.

HROMADA, Jiří, MADAR, Zdeněk. *Právníký slovník*. 3. vyd. Praha : Orbis, 1972. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Vlastnictv%C3%AD>>.

JANKŮ, Martin. *Nemovitosti – koupě a prodej*. Brno: Computer Press, 2003. 254s. ISBN 80-7226-899-6.

KARFÍK, Zdeněk, KARFÍKOVÁ, Marie, SPÁČIL, Jiří. *Pozemky a právo*. 1. vyd. Praha : Orac, 2001. 194 s. ISBN 80-86199-28-2.

Katastr nemovitostí : Stručná historie [online]. [2008] [cit. 2008-04-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>>.

KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualiz. vyd. Praha 1 : LINDE Praha, a.s., 2005. 440 s. ISBN 80-7201-545-1.

MALÝ, Karel, et al. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 2. upr. vyd. Praha 1: LINDE Praha, a.s., 1999. 578 s. ISBN 80-7201-167-7.

Občanský zákoník [online]., 3. 3. 2008 [cit. 2008-04-12]. Dostupný z WWW: <http://iuridictum.pecina.cz/w/Ob%C4%8Dask%C3%BD_z%C3%A1kon%C3%ADk>.

PELIKÁNOVÁ, Radka . *Vlastnictví a jeho nabytí* [online]. c1997-2008 [cit. 2003-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/vlastnictvi-a-jeho-nabyvani/1000818/7106/>>.

Spolek JURISTIC. Podílové spoluvlastnictví [online]. 1999- , 2008 [cit. 2008-03-12]. Dostupný z WWW: <<http://obcanske.juristic.cz/544709/clanek/obcan2>>. ISSN 1802-789X.

ÚZ č.569 – *Občanský zákoník a související předpisy*. Ostrava-Hrabůvka : SAGIT, 2007. 288 s. ISBN 978-90-7208-575-0.

VANĚČEK, V. *Prameny k dějinám státu a práva v Československu*. Praha : [s.n.], 1966. 150 s.

Všeobecný občanský zákoník, struktura, instituty soukromého práva [online]. 2005- , 1.4.2008 [cit. 2008-04-02]. Dostupný z WWW: <www.pravo.wz.cz/ces/data/cech_61a.doc>.

Sagit. *Nabytí vlastnického práva* [online]. c1996-2008 , 1. 5. 2004 [cit. 2008-04-20]. Dostupný z WWW: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_145.htm>.

ŠÍMA, Jiří. *Proč v ČR dnes neexistují pozemkové knihy* [online]. [1996-] [cit. 2008-04-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.zememeric.cz/1-97/pozeknih.html>>.

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

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

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění zákona č. 210/1993 Sb., zákona č. 90/1996 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 30/2000 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 59/2005 Sb., zákona č. 186/2006 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb.

Zákon o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) č. 344/1992 Sb, ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 120/2000 Sb., zákona č. 220/2000 Sb. a zákona č. 53/2004 Sb., zákona č. 342/2006 Sb. a zákona č. 186/2006 Sb.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších změn provedených zákonem č. 413/2005 Sb.

11. Seznam příloh

1. Dohoda podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí
2. Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k movité věci
3. Předmanželská smlouva (notářský zápis)
4. Smlouva o vypořádání majetkových vztahů po rozvodu
5. Smlouva o zřízení věcného břemene
6. Zástavní smlouva na nemovitou věc
7. Kupní smlouva o prodeji nemovitosti
8. Darovací smlouva
9. Vzor závěti s více dědici
10. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí
11. List vlastnictví

1. Dohoda podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí

1. spoluvlastník

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)

..... (bydliště, nebo sídlo)

..... (rodné číslo/číslo OP, nebo IČO)

2. spoluvlastník

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)

..... (bydliště, nebo sídlo)

..... (rodné číslo/číslo OP, nebo IČO)

Čl. 1

Předmět spoluvlastnictví

Účastníci této smlouvy jsou na základě kupní smlouvy uzavřené dne podílovými spoluvlastníky (*popis předmětu*). Podíly na společné věci obou spoluvlastníků jsou stejné.

Čl. 2

Správa a užívání předmětu spoluvlastnictví

Předmět spoluvlastnictví bude spravovat podle vlastního uvážení výlučně 1. spoluvlastník, který rovněž bude předmět spoluvlastnictví výlučně užívat. 2. spoluvlastník s tím vyslovuje souhlas a sám nebude žádným způsobem do správy předmětu spoluvlastnictví zasahovat. To však nevylučuje jeho zásahy, kterou by byly nutné k zachování věci či k odvrácení škody na věci hrozící.

Čl. 3

Zmocnění

2. spoluvlastník zmocňuje 1. spoluvlastníka ke všem úkonům a k vyřizování všech záležitostí týkajících se správy společné věci.

Čl. 4

Náklady na správu

Veškeré náklady spojené se společnou věcí a jejím užíváním bude hradit 1. spoluvlastník ze svých výlučných prostředků. Nemá právo požadovat z jakýchkoli důvodů podíl na úhradě uvedených plateb od 2. spoluvlastníka.

Čl. 5

Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Kdokoliv ze spoluvlastníků ji může vypovědět a to ve tříměsíční výpovědní lhůtě, jež začne běžet následující měsíc po doručení výpovědi druhému spoluvlastníku.

Čl. 6

Závěrečná ujednání

Smluvní strany prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost bránící uzavření této smlouvy, s jejím obsahem souhlasí a na znamení toho připojují své podpisy.

Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom.

V dne

Podpisy:
(1.spoluvlastník) (2.spoluvlastník)

2. Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k movité věci

1. spoluvlastník

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)

..... (bydliště, nebo sídlo)

..... (rodné číslo/číslo OP, nebo IČO)

2. spoluvlastník

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)

..... (bydliště, nebo sídlo)

..... (rodné číslo/číslo OP, nebo IČO)

Čl. 1

Předmět spoluvlastnictví

Účastníci této smlouvy jsou na základě kupní smlouvy uzavřené dne podílovými spoluvlastníky (popis předmětu). Podíly na společné věci obou spoluvlastníků jsou stejné.

Čl. 2

Zrušení spoluvlastnictví

Spoluvlastníci si ujednali, že ke dni podpisu této smlouvy zruší podílové spoluvlastnictví k předmětu vymezenému v čl. 1. Výlučným vlastníkem celého předmětu se stane 1. spoluvlastník.

Čl. 3

Vypořádání spoluvlastnictví

1. spoluvlastník se zavazuje zaplatit 2. spoluvlastníku za jeho ideální podíl Kč. Finanční částka bude poukázána na účet 2. spoluvlastníka č., vedený u, a to do 15 dnů od podpisu této smlouvy.

Čl. 4

Závěrečná ujednání

Smluvní strany prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost bránící uzavření této smlouvy, s jejím obsahem souhlasí a na znamení toho připojují své podpisy.

Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom.

V dne

Podpisy:

(1.spoluvlastník)

.....

(2.spoluvlastník)

3. Notářský zápis

Předmanželská smlouva podle § 143a odst. 2, 3 a § 51 OZ (tzv. koakvizice)

sepsaná dohromady dne, měsíce a roku mnou JUDr., notářem v Praze, v notářské úřadovně na adrese na základě společného návrhu zde přítomných účastníků této smlouvy vypracovaného jinak písemně zde přítomným právním zástupcem obou účastníků, advokátem v Praze, jimiž jsou snoubenci slečna a pan:

Jméno a příjmení, případný titul:

Rodné číslo:

Adresa trvalého bydliště:

/dále jen „snoubenka“/

a

Jméno a příjmení, případný titul:

Rodné číslo:

Adresa trvalého bydliště:

/dále jen „snoubenec“/

Totožnost přítomných účastníků byla prokázána jejich platnými úředními průkazy totožnosti, přičemž oba prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům, a že hovoří a rozumí česky.

Shora uvedení účastníci učinili přede mnou, ve formě tohoto notářského zápisu, právní úkon obsahující tuto

Předmanželskou smlouvu:

I.

Snoubenci a prohlašují, že hodlají dne, měsíce a roku v ... hodin uzavřít řádné manželství v kostele, Vinohradech. Půjde o jejich první manželství.

II.

Snoubenci tímto svorně před JUDr., notářem v Praze zcela vážně, o své svobodné vůli, dobrovolně, bez nátlaku, nikoli v tísní a prosti jakéhokoli omylu, zcela určitým a oběma navýsost srozumitelným způsobem prohlašují, že hodlají touto smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu upravit své budoucí majetkové vztahy v manželství, které mezi nimi s vysokou pravděpodobností vzniknou tam a v tu dobu, jak je uvedeno v I. odstavci této smlouvy.

III.

Snoubenci si vyhrazují, že do společného jmění manželů nebudou patřit za žádných okolností žádné nemovitosti. Ty si nabude každý z budoucích manželů do svého výlučného vlastnictví i za trvání manželství zvlášť a zvlášť je také za trvání manželství případně pozbude. Na smlouvách o převodu vlastnictví k nemovitostem, které budou za trvání manželství snoubenců podle této smlouvy uzavřeny výlučně jednotlivými manželi, nemusí a ani nesmí být podpisy obou manželů, jinak budou tyto smlouvy neplatné. Ověřená kopie této předmanželské smlouvy bude přikládána ke každému návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem, které získají snoubenci za trvání jejich budoucího manželství.

IV.

Vzhledem k existenci této předmanželské smlouvy si budou moci snoubenci, až se z nich stanou manželé, sepsat smlouvu o ručení a ručit si navzájem i zvlášť za finanční závazky každého z nich, za něž by jinak jako manželé bez této předmanželské smlouvy, zejména v případě hypotéčního úvěru na dům, který si plánuje vzít snoubenec, bankám ani jiným osobám ručit v praxi příliš nemohli.

V.

Pro případ rozvodu manželství se snoubenci navzájem zavazují, že bude-li pro dobu po rozvodu manželství svěřeno jejich vlastní společné dítě nebo jimi společně adoptované dítě soudem do jejich společné péče, střídaté péče nebo do péče pouze jednoho z nich, zavazují se přispívat na výživu každého dítěte každý z nich částkou 5 000 Kč měsíčně nebo částku, kterou určí na výživném soud.

VI.

Právní poměry snoubenců neupravené výslovně touto předmanželskou smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zákona o rodině a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky.

VII.

První a druhý stejnopis tohoto notářského zápisu se vydává přítomnému snoubenci a třetí čtvrtý stejnopis přítomné snoubence.

VIII.

Notářský zápis byl na základě návrhu snoubenců, za přítomnosti jejich právního zástupce, mnou sepsán, přítomným účastníkům mnou přečten, jimi poté schválen a podepsán. Pak jsem tento notářský zápis podepsal i já, notář, a opatřil otiskem svého kulatého úředního razítka.

.....
notář

.....
jména a příjmení popřípadě tituly snoubenců

Potvrzuji, že stejnopis tohoto notářského zápisu, vyhotovený dne pro pana snoubence souhlasí doslovně s jeho originálem, uloženým ve sbírce listin JUDr. notáře v Praze, zn. NZ čč/rrrr

.....
V Praze dne, měsíce a roku

.....
JUDr.

4. Smlouva o vypořádání majetkových vztahů po rozvodu

Manželé: Jana Nováková rozená Novotná

rodné číslo

bytem

a

Jan Novák

rodné číslo

bytem

uzavírají podle § 24a odst. 1 písm. a) zákona č. 94/1963 Sb., o rodině, v platném znění, tuto

Smlouvu o vypořádání vzájemných majetkových vztahů pro dobu po rozvodu

I.

Z věcí, které patří do společného jmění účastníků této smlouvy, se po právní moci rozhodnutí o rozvodu manželství stane výlučným vlastnictvím Jany Novákové :

-

-

-

II.

Z věcí, které patří do společného jmění účastníků této smlouvy, se po právní moci rozhodnutí o rozvodu manželství stane výlučným vlastnictvím Jana Nováka :

-

-

-

III.

Pokud jde o movité věci v této smlouvě výslovně neuvedené, pak si je účastníci této smlouvy mezi sebou vypořádávají tak, že do výlučného vlastnictví každého z nich připadnou veškeré movité věci, které budou v den podpisu této smlouvy v jejich faktickém držení a užívání. Pokud do společného jmění účastníků této dohody budou patřit v den právní moci rozsudku o jejich rozvodu i jiné věci a hodnoty, než jsou uvedeny výše, stanou se výlučným vlastnictvím toho z účastníků, který je bude mít v den právní moci rozvodu manželství účastníků ve svém držení.

IV.

Účastníci prohlašují, že touto smlouvou jsou zcela vzájemně vypořádáni a nad rámec této smlouvy již nebudou mít vůči sobě žádné další nároky ze zaniklého společného jmění manželů.

V.

Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každý účastník obdrží po dvou stejnopisech. Tuto smlouvu lze měnit na základě dohody účastníků ve formě písemných dodatků. Účastníci potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že se s ní pozorně seznámily, jejímu obsahu a znění rozumí, a že je uzavřena na základě jejich svobodné a skutečné vůle, určitě a vážně a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V dne

.....

Jana Nováková

.....

Jan Novák

5. Smlouva o zřízení věcného břemene

Vlastník zatížené nemovitosti (povinný)

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)

..... (bydliště, nebo sídlo)

..... (rodné číslo/číslo OP, nebo IČO)

Vlastník oprávněné nemovitosti (oprávněný)

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)

..... (bydliště, nebo sídlo)

..... (rodné číslo/číslo OP, nebo IČO)

Čl. 1

Zatížená nemovitost

Povinný je vlastníkem pozemku p.č....., který je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v na LV č. ..., katastrální území, obec

Čl. 2

Oprávněná nemovitost

Oprávněný je vlastníkem pozemku p.č., který je zapsaný v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v na LV č. ..., katastrální území, obec

Čl. 3

Zřízení věcného břemene

Vlastník zatížené nemovitosti zřizuje ve prospěch vlastníka oprávněné nemovitosti a jeho právních nástupců věcné břemeno stezky přes pozemek uvedený v čl. 1 této smlouvy. Oprávněný právo odpovídající věcnému břemenu přijímá a povinný je povinen výkon tohoto práva trpět.

Čl. 4

Rozsah věcného břemene

Rozsah věcného břemene je vyznačen na geometrickém plánu č. ze dne, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Věcné břemeno stezky dává právo po ní chodit nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce k oprávněné osobě jiní přicházeli a odcházeli nebo se lidskou

silou dopravovali. Věcné břemeno stezky neobsahuje právo dát se nosit zvířaty a vláčet po zatíženém pozemku břemena.

Čl. 5

Stane-li se stezka bez zavinění oprávněného neschůdnou, je vlastník zatíženého pozemku povinen umožnit průchod přes jinou část svého pozemku, než bude stezka uvedena v předešlý stav.

Čl. 6

Hodnota věcného břemene

Věcné břemeno se zřizuje bezplatně. Oceňuje se na 10.000 Kč (pětinásobek ročního plnění 2.000 Kč).

Čl. 7

Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost bránící uzavření této smlouvy, s jejím obsahem souhlasí a na znamení toho připojují své podpisy.

Smlouva je sepsána v šesti vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom, čtyři jsou určeny pro katastrální úřad.

V dne

Podpisy:

.....
(oprávněný)

.....
(povinný)

6. Zástavní smlouva na nemovitou věc

Zástavní věřitel

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)
..... (bydliště, nebo sídlo)
..... (rodné číslo/číslo OP, nebo IČO)

Zástavní dlužník

..... (jméno a příjmení, nebo název/obchodní firma)
..... (bydliště, nebo sídlo)
..... (rodné číslo/číslo OP, nebo IČO)

Čl. 1 Předmět zástavního práva

Zástavní dlužník je výlučným vlastníkem bytu č. ... v ... podlaží domu č.p. ..., v obci, ulice, Byt je zapsaný v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v na LV č. ..., katastrální území, obec Hodnota nemovitosti byla znaleckým posudkem ze dne stanovena na Kč. Znalecký posudek je přílohou této smlouvy.

Čl. 2 Důvod zástavního práva a jeho zřízení

Zástavní dlužník je dlužníkem ze smlouvy o půjčce uzavřené dne se zástavním věřitelem. Výše půjčky činí Kč, splatná je dne Smlouva o půjčce tvoří přílohu této smlouvy.

Zástavní dlužník zřizuje k nemovitosti specifikované v čl. 1 zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele k zajištění plnění z této smlouvy o půjčce. Zástavní věřitel toto právo přijímá.

Čl. 3 Práva a povinnosti zástavního dlužníka

Zástavní dlužník se zavazuje po dobu trvání závazku z této zástavní smlouvy nepřevést zastavenou nemovitost bez souhlasu zástavního věřitele na třetí osobu. Zastavenou nemovitost nesmí zástavní dlužník ani dále zastavit, ani zřídit věcné břemeno bez souhlasu zástavního věřitele.

Zástavní dlužník prohlašuje, že na nemovitosti neváznou dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti. Zástavní dlužník dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy se neváže k nemovitosti žádný nájemní vztah a současně se zavazuje nepronajmout nadále nemovitost třetí osobě.

Zástavní dlužník je povinen zdržet se všeho, čím by se stav zástavy zhoršoval k újmě zástavního věřitele.

Ztratí-li zástava na ceně tak, že zajištění pohledávky se stane nedostatečné, bude postupováno dle § 151 písm. e) občanského zákoníku. Pro tento případ je sjednáno, že zástavní věřitel je oprávněn písemně požádat zástavce, aby do jednoho měsíce od doručení žádosti zástavního věřitele přiměřeně doplnil zástavu původní.

Čl. 4 Závěrečná ustanovení

Smlouva je platná a účinná dnem podpisu této smlouvy obou smluvních stran. Věcněprávní účinky smlouvy nastávají zápisem vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí.

Smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních, z nichž strany obdrží po jedné a po čtyřech vyhotoveních obdrží katastrální úřad.

Účastníci prohlašují, že si text smlouvy důkladně přečetli, s obsahem souhlasí a že tato smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V dne

Podpisy:

.....
(zástavní věřitel)

.....
(zástavní dlužník)

Příloha:
Znalecký posudek

7. Kupní smlouva o prodeji nemovitosti

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

jméno, příjmení, RČ, bytem.....

(dále jen „Prodávající“)

a

jméno, příjmení, RČ, bytem

(dále jen „Kupující“)

tuto kupní smlouvu o prodeji nemovitosti (dále jen „Smlouva“)

I.

Prodávající je na základě kupní smlouvy ze dnevýlučným vlastníkem pozemku p. č., zastavěná plocha a nádvoří o výměřem² a stavby na ní stojící č.p. ..., objektu bydlení (dále jen „Nemovitosti“), zapsaných na LV č. ..., katastrální území, obec, okres u katastrálního úřadu

II.

Výše kupní ceny prodáváných nemovitostí byla stanovena vzájemnou dohodou obou smluvních stran.

III.

Prodávající výše uvedené nemovitosti prodává se všemi součástmi a příslušenstvím, jak stojí a leží v souladu s § 501 občanského zákoníku se všemi právy a povinnostmi kupujícímu. Kupující se zavazuje zaplatit za ně kupní cenu a přijmout je do svého výlučného vlastnictví.

VI.

Prodávající a kupující se dohodli, že sjednaná cena bude zaplácena ve dvou splátkách, a to Kč (slovy) v hotovosti při podpisu smlouvy a Kč (slovy) bankovním převodem na účet prodávajícího č.do měsíce od podpisu smlouvy.

V.

Daň z převodu nemovitosti ve výši 5% z ceny, tj. částku ve výšiKč (slovy.....) a příslušné daňové přiznání podá kupující.

VI.

Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavy, ani jiné právní závady, na které by měl zvlášť upozornit.

VII.

Vlastnictví k nemovitostem přejde na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u katastrálního úřadu s účinností ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

VIII.

Účastníci smlouvy, dle svého prohlášení k právním úkonům plně způsobilí, po jejím přečtení prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich shodné a pravé vůle, že byla uzavřena svobodně a vážně a nestalo se tak v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz správnosti jejího obsahu připojují své podpisy.

V dne

.....
Prodávající

.....
Kupující

8. DAROVACÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 628 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
níže uvedeného dne mezi smluvními stranami, kterými jsou

Dárce: jméno, příjmení
rodné číslo
bydliště

a

Obdarovaný: jméno, příjmení
rodné číslo
bydliště

takto :

I. Úvodní prohlášení

Dárce prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dnevýlučným vlastníkem pozemku p. č., zastavěná plocha a nádvoří o výměře m² a stavby na ní stojící č.p., vše vedené u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice pro obec Lhenice, katastrální území Vodice u Lhenic na listu vlastnictví č.

II. Předmět smlouvy

Dárce tímto shora uvedené nemovitosti uvedenou v čl. I. daruje, a to se všemi součástmi a příslušenstvím do výlučného vlastnictví obdarovaného.

Obdarovaný tímto uvedené nemovitosti přijímá do svého výlučného vlastnictví.

III. Další ujednání a prohlášení

Dárce prohlašuje, že na darované nemovitosti nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné dluhy, věcná břemena, zástavní ani jiná práva třetích osob či jiná zatížení, ani neexistují skutečnosti, které by mohly vést k omezení vlastnického práva obdarovaného. Stav nemovitosti odpovídá běžnému opotřebení při obvyklém užívání.

Obdarovaný prohlašuje, že se seznámil se stavem nemovitostí a je mu tedy zřejmý jejich stav, charakter a druh.

Vlastnické právo k darované nemovitosti nabude obdarovaný vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

IV. Závěrečná ustanovení

Smlouvu lze měnit pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží dárce a obdarovaný. Čtyři stejnopisy jsou určeny pro potřeby řízení o vkladu u příslušného katastrálního úřadu.

Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že se s ní pozorně seznámily, jejímu obsahu a znění rozumí, a že je uzavřena na základě jejich svobodné a pravé vůle, určitě a vážně a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V dne

.....
(dárce)

.....
(obdarovaný)

9. Vzor závěti s více dědici

Já, níže podepsaný, pořizuji po zralé úvaze tuto závěť a o níže uvedeném majetku pořizuji následovně:

Čl. I.

Veškeré nemovitosti, nacházející se v mém výlučném vlastnictví, tedy rekreační chatu v obci, evidenční číslo ... na stavební parcele č. ..., stavební parcelu č. ..., výměra m2 (zastavěná plocha) a pozemkovou parcelu č. ..., výměra m2 (zahrada), vše zapsané v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu v na LV č. ..., pro katastrální území, obec

odkazují rovným dílem

....., bytem (*první dědic*)

....., bytem (*druhý dědic*)

Čl. II.

Automobil zn., registrační značka odkazují

....., bytem (*třetí dědic*)

Čl. III.

Ostatní movité věci, jakož i veškerou finanční hotovost odkazují

....., bytem (*čtvrtý dědic*).

V dne

Podpisy:
(zůstavitel)

.....
(1. svědek) (2. svědek)

10. Návrh na vklad vlastnického práva

Katastrálnímu úřadu pro Jihočeský kraj
se sídlem v Českých Budějovicích
Katastrální pracoviště České Budějovice

České Budějovice dne 30. 3. 2007

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Účastníci kupní smlouvy sepsané dne 29. 3. 2007

Pavel Sýkora, r.č. 590608/5678, bytem 370 11 České Budějovice, Bezdrevská 31, občan ČR
jako strana **prodávající**

a

Jan Novák, r.č. 730723/4321, bytem 390 11 Planá nad Lužnicí, Zákostelní 5, občan ČR
jako strana **kupující**

společně navrhují, aby Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, kat. pracoviště České Budějovice po přezkoumání listin o právním úkonu **povolil vklad vlastnického práva** dle předložené kupní smlouvy k nemovitosti – stavební parcele p.č. 453 o výměře 350 m², k.ú. České Budějovice 2, obec České Budějovice.

Dále účastníci žádají, aby nadepsaný katastrální úřad po povolení vkladu zaslal přímo k rukám každého z účastníků zmiňované kupní smlouvy po jednom výtisku s vyznačením rozhodnutí o povolení vkladu.

strana prodávající:

strana kupující

.....

Pavel Sýkora

.....

Jan Novák

Přílohy:

4x kupní smlouva

1x kolek po Kč 500,-

11. List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2007 10:16:48

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545457 Černá v Pošumaví

Kat.území: 619868 Černá v Pošumaví

List vlastnictví:

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
SJM		ČESKÉ	391122/036
	BUDEJOVICE 6, 370 08 České Budějovice 8		405909/046
SJM = společné jmění manželů			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
453	160	zastavěná plocha a nádvoří	rozsáhlé chráněné území
455/8	299	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha území
Budovy			
Typ budovy			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Bližná, č.e. 117	rod.rekr	rozsáhlé chráněné území	453
B1 Jiná práva - Bez zápisu			
C Omezení vlastnického práva			
Typ vztahu			
Oprávnění pro			
Povinnost k			
1 Věcné břemeno (podle listiny)			
opčního práva odprodeje staveb Obci Černá v Pošumaví ze dne 15.9.1995 s právními účinky od 6.10.1995.			
	Parcela:	455/8	Z-3900191/1996-302
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1185/1995			
		POLVZ:191/1996	Z-3900191/1996-302
1 Předkupní právo			
ze dne 15.9.1995 s právními účinky od 6.10.1995.			
Obec Černá v Pošumaví, Černá v Pošumaví 46, 382 23 Černá v Pošumaví, RČ/IČO: 00245828	Parcela:	455/8	Z-3900191/1996-302
Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 1185/1995			
		POLVZ:191/1996	Z-3900191/1996-302
D Jiné zápisy - Bez zápisu			
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu			
Listina			
1 Smlouva o převodu nemovitosti RI 300/1984			
		POLVZ:127/1984	Z-3900127/1984-302
Pro:		ČESKÉ	RČ/IČO: 391122/036
	BUDEJOVICE 6, 370 08 České Budějovice 8		405909/046
1 Kupní smlouva V11 1185/1995 ze dne 15.9.1995 s právními účinky od 6.10.1995.			
		POLVZ:191/1996	Z-3900191/1996-302
Pro		ČESKÉ	RČ/IČO: 391122/036
	BUDEJOVICE 6, 370 08 České Budějovice 8		405909/046

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2007 10:16:48

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545457 Černá v Pošumaví

Kat.území: 619868 Černá v Pošumaví

List vlastnictví:

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.05.2007 11:01:28

Řízení PÚ: ...1939/14... 13

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým
přístupem

Kamila Hořická

Podpis, razítko:

