

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: prof. Ing. Tomáš Kvítek, Csc.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vlastnická práva k nemovitostem v České republice

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Zdeňka Sedláková

Autor: Regina Kalinová

České Budějovice, duben 2011

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Zemědělská fakulta
Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Regina KALINOVÁ
Osobní číslo: Z08866
Studijní program: B4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Název tématu: Vlastnická práva k nemovitostem v České republice
Zadávající katedra: Katedra práva

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

Cíl bakalářské práce: Popis historie evidence nemovitostí, vznik a existence katastru nemovitostí. Obsah, ochrana a omezení vlastnických práv, způsoby jejich nabývání, spoluvlastnictví, vyvlastnění, převod vlastnických práv k nemovitostem a jejich zápis do katastru nemovitostí. Analýza zápisu vlastnických práv do katastru nemovitostí.

Rámcová osnova:

1. Úvod.
2. Vývoj katastrů od úplných počátků do dnešní doby.
3. Nabývání vlastnického práva k nemovitostem.
4. Spoluvlastnictví.
5. Omezení vlastnického práva k nemovitostem.
6. Vyvlastnění nemovitostí.
7. Praktická část.
8. Závěr.
9. Přehled použité literatury a dalších podkladů.
10. Přílohy.

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 50-60 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Ambrusová, Eva; Šromová, Eva: Vyvlastňovací řízení od A do Z. Anag, 2009.
Bičovský, Jaroslav; Holub, Milan; Pokorný, Milan: Společné jmění manželů. Linde, 2009.
Bradáč, Albert et al.: Věcná břemena od A do Z. Linde, 2009.
Bumba, Jan: České katastry od 11. do 21. století. Grada Publishing, 2007.
Janderka, Karel: Zákon o vyvlastnění. Linde, 2009.
Malý, Karel: Nové jevy v právu na počátku 21. století. Karolinum, 2009.
Občanský zákoník a základní občanskoprávní předpisy k 1.1.2009. Anag, 2009.
Stavební zákon. Vydavatelství Poradce, 2009.
Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, katastrální zákon, zákon o zeměměřictví. C. H. Beck, 2009.
Zákony 2010 - II. Obchodní zákoník - Občanský zákoník - Občanský soudní řád - Exekuční řád - Trestní právo - Správní právo - Ochrana spotřebitele. Vydavatelství Poradce, 2009.
Odborná literatura a současná periodika zabývající se tématem.

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Zdeňka Sedláková
Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: 10. února 2010

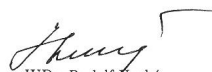
Termín odevzdání bakalářské práce: 15. dubna 2011

V. Z.

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


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc., prof.h.c.
děkanka

L.S.


JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 8. března 2010

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci na téma „Vlastnická práva k nemovitostem v České republice“, jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne 1. dubna 2011

Podpis:

Poděkování:

Děkuji JUDr. Zdeňce Sedlákové za odborné vedení a cenné rady při zpracování mé bakalářské práce. Dále bych ráda poděkovala své rodině za veškerou podporu, kterou mi při zpracování této práce věnovala.

V Českých Budějovicích dne 1. dubna 2011

Podpis:

Abstract

Téma této bakalářské práce je „Vlastnická práva k nemovitostem v České republice“.

V první části této práce je popsán historický vývoj katastrů od úplných počátků až do dnešní doby. V další části se podrobně zabývám jak jednotlivými způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem (jako je např. nabývání smlouvou, dědictvím, vydržením), tak i jeho ochranou a zánikem. V následující kapitole se věnuji problematice podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů. Poslední dvě kapitoly jsou věnovány omezení vlastnického práva k nemovitostem a vyvlastnění nemovitostí. V první jmenované kapitole se zabývám věcnými břemeny od jejich druhu přes vznik až k jejich zániku. Druhá jmenovaná kapitola je soustředěna na jednotlivé fáze vyvlastnění nemovitostí včetně samotného vyvlastňovacího řízení. V praktické části této bakalářské práce se zabývám analýzou zápisu vlastnických práv do Katastru nemovitostí České republiky.

Klíčová slova: vlastnictví, nabývání, věcná břemena, vyvlastnění, katastr nemovitostí.

Abstract

The topic of this thesis is 'The Ownership Rights to Properties in The Czech Republic'.

The first part of this thesis describes historical development of the register from the very beginning up to now. In the next section is focused on detailed description of all the ways of acquiring the right of ownership to properties (such as acquisition agreement, inheritance or usucaption) and on its protection and extinction of the right. The next chapter deals with the problematic of divided co-ownership and the common assets of married couples. The last two chapters are devoted to restriction of ownership rights to property and expropriation of property. In the first of the two previously mentioned chapters I focus on the right of user (from their origin to their extinction). Second chapter listed is about particular phases of expropriation of the property including the expropriation procedure. In the practical part of this thesis I did an analysis of recording the ownership right into the Real Estate Cadastre of the Czech Republic.

Key words: ownership rights, acquisition of property, easements, expropriation, register, cadastre

Obsah

1. ÚVOD	8
2. VÝVOJ KATASTRŮ OD ÚPLNÝCH POČÁTKŮ DO DNEŠNÍ DOBY	9
2.1 První berní ruly	10
2.2 Tereziánské katastry	11
2.3 Josefský katastr	13
2.4 Tereziánsko-josefský katastr	13
2.5 Stabilní katastr	14
2.6 Reambulovaný katastr	14
2.7 Evidovaný katastr	15
2.8 Pozemkový katastr	16
2.9 Vývoj po druhé světové válce	17
3. NABÝVÁNÍ A ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM.....	20
3.1 Nabývání smlouvou	22
3.2 Vklad	22
3.3 Záznam	27
3.4 Poznámka	29
3.5 Nabytí vlastnického práva rozhodnutím státního orgánu	31
3.6 Nabývání tzv. vydržením	31
3.7 Nabytí vlastnického práva zpracováním	32
3.8 Nabývání vlastnictví k neoprávněné stavbě, postavené na cizím pozemku.....	33
3.9 Ochrana vlastnického práva	33
3.10 Zánik vlastnického práva	35
4. SPOLUVLASTNICTVÍ.....	37
4.1 Podílové spoluvlastnictví	37
4.2 Společné jmění manželů (SJM)	38
5. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM	41
5.1 Druhy věcných břemen	41
5.2 Vznik věcných břemen.....	43
5.3 Obsah a předmět právního vztahu věcných břemen	45
5.4 Změny věcných břemen	46
5.5 Zánik věcných břemen	47
5.6 Promlčení věcných břemen	51
6. VYVLASTNĚNÍ NEMOVITOSTÍ	53
6.1 Podmínky vyvlastnění	54
6.2 Práva třetích osob	55
6.3 Náhrady při vyvlastnění	55
6.4 Vyvlastňovací řízení.....	57
6.5 Zrušení vyvlastnění	63
7. PRAKTICKÁ ČÁST.....	64
8. ZÁVĚR	71
9. SEZNAM ZKRATEK.....	72
10. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	73
11. PŘÍLOHY	75

1. ÚVOD

Pojem nemovitosti patří k pojmům notoricky známým a velmi často používaným v právních předpisech. V nejobecnějším vymezení je nemovitost jednou z „věcí“, tak je definuje občanský zákoník. Ve stejném předpise najdeme i definici pojmu nemovitost – § 119 občanského zákona stanoví, že „nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“.

Soukromoprávní rámec veškerého (a tedy i smluvního) nakládání s nemovitostmi vychází z vlastnictví jako základního právního institutu, který zakotvuje existující ekonomické vztahy. Vlastnictví představuje souhrn oprávnění svědčících osobě, kterou zákon nazývá vlastníkem. Jedna z obecných definic vymezuje vlastnictví jako právem stanovenou možnost vlastníka v mezích stanovených právním řádem držet, užívat a nakládat s věcmi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci v téže době. Přirozeně, že takto definovanou „absolutní“ povahu vlastnického práva nemůžeme chápat jako neomezenost tohoto práva žádnými prostředky. Existuje naopak celá řada prostředků, jimiž lze omezit vlastníková práva, avšak tyto musí vycházet výlučně ze zákonné úpravy a mají většinou dočasné působení. Jakmile omezení, resp. jeho příčina odpadne, vlastníková oprávnění se obnovují znovu v plném rozsahu, aniž by byl nutný nějaký právní úkon (žádost, žaloba aj.) ze strany vlastníka či jiné osoby. Této vlastnosti se říká elasticita vlastnického práva.

Obsah vlastnictví:

- a). právo užívat věc (a požívat její plody a užitky) znamená realizaci užitné hodnoty věci a brání si přírůstků vlastněné věci,
- b). právo držet věc znamená mít ji ve své faktické moci a ovládat ji,
- c). právo disponovat s věcí znamená možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci.

Tato práva příslušejí především vlastníkovi, ten však může smluvně některá z nich převést na někoho jiného.

2. VÝVOJ KATASTRŮ OD ÚPLNÝCH POČÁTKŮ DO DNEŠNÍ DOBY

Katastry mají v českých zemích dlouhou tradici. Jde o nákladné a rozsáhlé dílo, které se v jednotlivých etapách vytváří po řadu desetiletí, zpravidla navazuje na předchozí výsledky a postupně se vyvíjí tak, jak se vyvíjí společnost a její potřeby, ale i možnosti.

Svým rozsahem patří katastry mezi nejrozsáhlejší informační systémy s mimořádnými požadavky na přesnost a spolehlivost vedených dat. Svou průkazností a vysokou spolehlivostí si katastry vybudovaly neobyčejnou důvěru veřejnosti.

Ve vývoji českých katastrů se vyskytuje několik zlomových momentů, znamenajících výraznou kvalitativní změnu jejich podoby v porovnání s předchozím stavem. V každém z těchto zlomových momentů ovlivnila vývoj výrazná osobnost, ať už v osobě rázného a moudrého panovníka nebo v podobě mimořádně zdatného a angažovaného odborníka, schopného o své pravdě přesvědčit své okolí a především další osoby, které na osudy katastrů měly řídicí vliv.

České katastry lze v podstatě rozdělit do dvou zásadních historických etap:

- etapa katastrů pouze popisných s odhadovanými technickými údaji, bez mapové složky; tato etapa trvala zhruba od poloviny 11. století do druhé poloviny 18. století,
- etapa katastrů s exaktním mapovým podkladem, existujících od konce 18. století dodnes.

Je třeba připomenout, že všechny české katastry vznikly na podkladě právní normy, ať už to byl královský či císařský patent nebo rozkaz a nebo později příslušný zákon. Nikdy nebyly výsledkem soukromé či skupinové iniciativy a tudíž byly vždy veřejnoprávním institutem spravovaným stanoveným státním orgánem (*Bumba. J, 2007*).

Dále bych se ráda zmínila o jednotlivých typech katastrů, které se v průběhu historie tvořily.

2.1 První berní ruly

První berní rula

V roce 1654 vznikla 1. berní rula neboli 1. rustikální katastr. Jak z názvu vyplývá podchycovala pouze rustikální půdu. Výsledky první berní ruly nevycházely z exaktních podkladů, ale z tzv. „jenerální vizitace“ čili z celkové přehlídky pozemků. Význam 1. berní ruly spočívá nikoli v technické, ale v právní stránce. První berní rula vnesla do berního režimu pro příští věky právní charakter půdy: půda jednou zapsaná v berní rule (či v jejím nástupci) byla nadále nesvobodná, zdanitelná a nemohla být z evidence vyňata (např. od půdního fondu dominikální půdy) jinak než koupí a patřičným daňovým odvodem ve prospěch státu. První berní rula neměla dlouhého trvání. Již po třiceti letech – v roce 1684 – vznikla 2. berní rula neboli 2. rustikální katastr (*Bumba J., 2004*).

Druhá berní rula

Ke zlepšení daňové situace došlo poté, co se do věci razantně vložil hrabě Kinský. Ten prosadil dvě reformy, první v roce 1683, druhou v roce 1684. Jako člen komise pro daňovou reformu vycházel z výměry půdy, tedy ze základu, jehož přesnost v berní rule byla sice nevalná, ale byla alespoň jednotná. V první berní reformě v roce 1683 upravil základní berní jednotky - osedlosti - s přihlédnutím k výnosnosti. Zavedl pro stanovení osedlosti limity: divizor zemský a divizory krajské. Velikost osedlosti v kraji se pak směla pohybovat jen v mezích minimálního krajského divizoru a maximálního zemského divizoru. Rulu zlepšil ještě v roce 1684 druhou berní reformou, spočívající v započítávání pustých rolí jen poloviční výměrou. Takto upravená berní rula z roku 1684 je známa pod názvem Druhá berní rula neboli Druhý rustikální katastr. Jelikož berní rula byla podkladem pro všechny přímé daně, začala daňová tíha sama ukazovat, kde je odhad nespravedlivý a neúnosný. Mimořádně silná a téměř nesnesitelná daňová zátěž a nespravedlnost v jejím rozložení byly příčinami projevů nespokojenosti rolnictva (*Bumba J., 2007*).

2.2 Tereziánské katastry

1. tereziánský katastr rustikální

V roce 1747 podepsala Marie Terezie výsledky třetí berní ruly, čímž stanovila její závaznost. Na její počest byl operát nazván První tereziánský katastr rustikální, někdy též jako Nekalkulovaná rula.

Operát vstoupil v platnost dnem 1.5.1749 a nahradil předchozí berní rulu. Tato evidence přinesla tři revolučně zásadní principy:

- Pozemek zapsaný jako poplatný, tedy zapsaný v předchozích rulách, si podržel tuto vlastnost nastálo, je tedy poplatný trvale a pokud přejde do rukou vrchnosti, lze tak učinit pouze směnou, nebo za úplatu s patřičným daňovým odvodem státu.
- Operát přestal být státním tajemstvím, strany mohly proti jeho obsahu podávat do tří let námitky a připomínky.
- Držitelé půdy obdrželi poprvé v historii výtahy z nové ruly.

2. tereziánský katastr rustikální

Druhý tereziánský katastr vycházel v konečné fázi z výměry prvního tereziánského katastru z roku 1748 a zachoval i jména držitelů v něm zapsaných, třeba již dávno mrtvých. Nový katastr dokončený v roce 1755 měl úřední název Revisitationslanderscatastrum de Anno 1757 a nazývá se též Druhým tereziánským katastrem rustikálním nebo také Čtvrtou berní rulou. Rustikální tereziánský katastr evidoval:

- Pozemky vůbec a půdu užitečnou:
 - zahrady a role,
 - úhory,
 - pastviny a porostliny křovím,
 - vinice,
 - louky,
 - lesy
 - rybníky.
- Adminicula, tj. prostředky pomocné každého statku:

- chmelařství,
- pěstování prosa a výroba jahel,
- plavba dříví,
- chov dobytka,
- lnářství a výroba příze,
- potahy jako tržební živnosti.
- Mlýny na mouku a jiné mlýny.
- Domy městské a venkovské.
- Pivovary městské.
- Různá řemesla.

Katastr tereziánský

Druhý tereziánský katastr rustikální spolu s katastrem dominikálním (jinak řečeno s exaequatoriem dominicale) tvoří úplný a velký katastr všech pozemků a statků (tedy poddanských i šlechtických) a nazývá se katastrem tereziánským (někdy též tereziánskou rektifikací katastru). Tereziánský katastr nebyl zcela jednotný, v jednotlivých zemích rakouského mocnářství byl zřízen různě. Jde však o první katastr v českých zemích, který zahrnoval veškerou půdu, jak poddanskou, tak i panskou. Tím vývoj dospěl k prvnímu velkému katastru pozemkové daně v Království českém, který vytvořil základ ostatních novějších katastrů. Svými popisnými údaji se stal vzorem a předlohou pro katastry další.

Katastr tereziánský v úplné podobě, tedy jako soubor katastru rustikálního a dominikálního, byl pouze částečným výsledkem mnohaletého usilování o odstranění daňových nesrovnalostí, které už počaly přinášet škodu i státu. Zásluha Marie Terezie I. o všechny tereziánské katastry je pouze částečná, i když po ní nesou jméno. Základ k nim už dala první berní rula. A za panování Marie Terezie I. se pouze ukončil jejich vývoj.

Tereziánské katastry byly založené na systému fásí, vizitací a revizitací, prostě slovních popisů bez jakékoli souvislé mapy. Mnohé z těchto katastrů byly velmi pracné a podrobné, jejich budování trvalo dlouhá léta, některé z nich obsahovaly i drobné měřičské výsledky, ale jako celek jim chyběl základní prvek pro

exaktní definování obsahu – katastrální mapa. Tato revoluční změna vyžadovala jinou, a to velmi razantní osobnost (*Bumba J.,2007*).

2.3 Josefský katastr

Někdy se mu též říká „josefínský katastr“. Císař Josef II. pochopil, že další zdokonalování berní ruly a exaequatoria již není možné a uložil Dvorské kanceláři, aby mu podala návrh na opravu katastru na základě vyměření půdy a změny v jejím právním postavení. Šlo o mimořádně závažný akt, který poznamenal české a rakouské dějiny, Patent totiž znamenal zlom v konstrukci berní politiky především v těchto okolnostech:

- stanovil na rozdíl od předchozích katastrů rovnost v právním postavení půdy bez ohledu na to, zda se jedná o rustikál či dominikál, čímž zbořil půl tisíciletí trvající normu nezdaňování nebo pouze nepatrné zdaňování panské půdy,
- za základ vyměřování daní stanovil nikoli panství, ale technicky definovatelnou plochu katastrální obce (pozdějšího katastrálního území),
- poprvé v naší historii uložil katastrální mapování, tedy vyměření půdy, jako základ pro konstrukci berní politiky.

Katastrální mapování začalo stanovením, omezníkováním a zaměřením obecních hranic, které, až na povolené změny, platí v podobě katastrálních hranic dodnes. Na jednotnost prací dohlížely podle podrobných instrukcí krajské komise a v každé zemi zemská komise. Práce byly dobře organizovány a byly dokončeny v překvapivě krátkém čase 4 let v roce 1789 (*Bumba J.,2004*).

2.4 Tereziánsko-josefský katastr

Leopold II. zrušil josefský katastr a patentem z 9.května 1790 zavedl opět tereziánský katastr, avšak s výměrami katastru josefského. Zavedl opět diferencovanou berní politiku, znamenající odlišné podmínky podle zařazení: pro poddanskou půdu platilo ordinarium a pro dominikální půdu extraordinarium. Tímto zásahem vznikl jakýsi kříženec obou předchozích katastrů, který akceptoval chyby a nevyužil výhody obou předchůdců: Tereziánsko-josefský katastr. Ten platil – s

díličními postupnými úpravami – až do roku 1846, tedy do doby vyhlášení platnosti nového evidenčního nástroje – stabilního katastru (*Bumba J.,2004*).

2.5 Stabilní katastr

K vyhlášení stabilního katastru a nabytí právní účinnosti došlo v Čechách roku 1860, na Moravě a ve Slezsku již roku 1851. Nařízením císaře Františka Josefa I. ze dne 9.února 1849 byl zrušen patent Františka II. ze dne 9.dubna 1793, který stanovoval zásadu udržování tereziánsko-josefského katastru v souladu se skutečným stavem a s platnou evidencí. Od té doby se tedy stabilní katastr stal jedinou platnou úřední evidencí pozemkové daně.

Pečlivě připravované a technologicky i technicky dokonalé dílo nebylo znehodnocováno jenom nestejným vyceněním. Mnohem nebezpečnější bylo jeho zastarávání, neboť údržba katastrální mapy a písemného operátu nestačila držet krok se změnami v přírodě. Důvodem byly rozdíly mezi podmínkami panujícími v době vzniku stabilního katastru a podmínkami, v nichž později působil. V době vzniku stabilního katastru fungovala poklidná pozemková držba s jednoduchými změnami ve vlastnických vztazích a v konfiguraci pozemků. Kombinací vlivu politických změn a hospodářských a technických vlivů došlo k situaci, že pojem „stabilní“ v názvu katastru ztratil své oprávnění.

Docházelo k prudkému nárůstu změn obsahu katastru, se kterými se při jeho koncipování nepočítalo. Příslušné orgány na tuto situaci nedokázaly adekvátně reagovat, a tak katastr chátral.

2.6 Reambulovaný katastr

Požadavkům na správnost neodpovídaly ani tehdejší pozemkové knihy, neboť vznikaly pochybnosti o rozsahu knihovního tělesa a scházely podrobnější údaje o právech. Hlavním nedostatkem katastru byl nízký a nestejný odhad čistého výnosu, vycházející z cen plodin z roku 1824 a neodpovídající novému způsobu hospodaření. Nápravu měl přinést zákon ze dne 24.5.1869 č.88/1869 Ř.z. (říšského zákoníku), o revizi katastru daně pozemkové, který nařídil reambulanci katastru s jeho pravidelné revize. Proto se stabilnímu katastru říká od této doby též

reambulovaný katastr. Při reambulaci se měl v mapách stabilního katastru doplnit skutečný stav jednorázovým dílčím zaměřováním jen v místech změn s využitím nezměněného stavu z původního měření jako základu, tedy nikoli zaměřením z měřických bodů vycházejících t trigonometrického měření. Reambulance trvala od roku 1869 až do roku 1881.

Reambulance zdaleka nedosáhla kvality původního měření. Hlavní příčinou byl spěch a naléhání na dokončení díla, na které se netrpělivě čekalo, aby se mohla zavést definitivní pozemková daň a aby bylo možno založit nové pozemkové knihy, u nichž se kladl důraz na přesné ztotožnění jednotlivých částí knihovního tělesa. Tento tlak si bohužel vynutil urychlení prací, což mělo neblahý vliv na hodnotu výsledků. Technické provedení reambulance způsobilo místy hluboké znehodnocení původního dobrého díla.

Vlastní reambulance byla dokončena v roce 1880, takže od 1.1.1881 mohla být provizorně zavedena nová pozemková daň.

2.7 Evidovaný katastr

Pro další vývoj katastru byla mimořádně důležitá nová legislativní úprava. Tři roky po ukončení reambulance byl vydán zákon č83/1883 Ř.z. o evidenci katastru daně pozemkové. Tento zákon stanovil „ pravidla hry ” o katastru tak, že fungovala dlouhá desetiletí a významně zkvalitnila obsah katastru. Od účinnosti zákona se katastr nazývá evidovaným katastrem

Zákon ovlivnil právní a technické podmínky stabilního (reambulovaného) katastru především stanovením těchto povinností:

- udržování stabilního operátu v souladu se skutečným a právním stavem,
- oznamování každé změny skutečností vedených v katastru vlastníky nemovitostí,
- souladnost katastru s obsahem veřejných knih,
- pravidelná revize údajů katastru.

Tyto zásady, dnes pochopitelně formulované v modernější podobě, patří mezi současná základní pravidla vedení katastru nemovitostí.

Zákon o evidenci katastru daně pozemkové s dalšími prováděcími předpisy stanovil a upřesnil metody a postupy trvalého vedení katastru v souladu jak

s pozemkovou knihou, tak se skutečností. Zavedl některé postupy, které byly převzaty i do pozdějších předpisů a jsou používány v nezměněné nebo v mírně upravené formě dodnes. Propracované a velmi podrobné technické směrnice a instrukce se staly základem a vzorem měřických předpisů pro dalších sto let. Po těchto legislativních úpravách byl stabilní katastr schopen fungovat dlouhá léta jako dobře vyrobený a udržovaný stroj (*Bumba J.,2007*).

2.8 Pozemkový katastr

Po vzniku Československé republiky v r. 1918 se v souvislosti se změnami v právních technických normách začalo posláním stabilního katastru měnit. Kromě dosavadní fiskální funkce začal stabilní katastr plnit funkci všeobecně hospodářskou a technickou. Nejprve však bylo nutno ošetřit katastr z hlediska státoprávního i věcného. Dosud platný evidovaný katastr byl převzat v nezměněné podobě. Během 1. světové války bylo vedení katastru silně zanedbáváno, svůj vliv měla i rozsáhlá pozemková reforma týkající se šlechtického majetku po r. 1918. Další znemožňující účelné změny a tím i lepší využívání katastru byla jeho roztržitost způsobená rozdílnými právními poměry v jednotlivých částech nového státu. Uvedené okolnosti vyžadovaly vydání unifikačního předpisu. Tím předpisem se stal zákon č.177/1927 Sb. z. a n. (Sbírky zákonů a nařízení státu československého). Nový zákon především zrušil všechny dosavadní právní normy týkající se katastru a jeho vedení, současně však převzal všechna dosavadní užitečná ustanovení. Významnou změnou bylo zrušení oprávnění evidenčních (státních) úředníků k vyhotovování geometrických plánů za úplatu.

Pozemkový katastr převzal dosavadní výsledky evidovaného katastru daně pozemkové včetně platných měřických, písemných oceňovacích a utřídovacích operátů, které bylo možno vést dále nebo které bylo možno po úpravách využít. Pozemkový katastr obsahoval součásti podstatné, vedlejší a pomocné. Podstatnými součástmi byl měřický operát (katastrální mapa a příruční katastrální mapa), písemný operát (rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy, seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů, záznam změn), sbírka listin a úhrnné výkazy (*Bumba J.,2004*).

2.9 Vývoj po druhé světové válce

Jednotná evidence půdy (JEP)

Počátkem padesátých let v souvislosti s vydáním občanského zákona č.141/1950 Sb., poklesl význam dosavadních evidenčních instrumentů zrušením povinnosti zápisů do veřejných knih a zastavením zápisů do pozemkového katastru. JEP měla prostou filozofii: na rozdíl od pozemkového katastru a veřejných knih evidovala pouze faktické užívací vztahy k pozemkům. Z toho důvodu nebylo možno vlastnické a podobné právní vztahy k nemovitostem podle JEP jakkoli prokazovat. JEP vytvořila jednotný operát postavený na technických podkladech pozemkového katastru.

Od svých evidenčních předchůdců převzala JEP i některé pozitivní momenty, např. ohlašovací povinnost změn evidovaných v JEP, pravidelné cyklické přehlídky pozemků z hlediska jejich užívání, později i zasíláním rozhodnutí soudů týkajících se převodů a změn v nemovité držbě na střediska geodézie.

Evidence nemovitostí (EN)

Evidence nemovitostí se stala dalším z historické řady evidenčních technických nástrojů sloužícím potřebám evidování nemovitých věcí. Z technického hlediska byl podkladem EN původní operát bývalé JEP ve shodné struktuře:

- měřický operát,
- písemný operát,
- úhrnné a sumarizační výkazy a sbírka listin.

Písemný operát byl však rozšířen o významnou část – listy vlastnictví. Právní vztahy se evidovaly na základě ověřených kopií nebo originálů listin předkládaných k zápisu na listech vlastnictví, které měly strukturu obdobnou bývalé pozemkové knize.

Oproti předchozí JEP znamenala EN výrazný pokrok. Mezi její hlavní principy patřily:

- zásada legality (k zápisům právních vztahů docházelo na podkladě právního aktu či právní listiny),

- zásada speciality (zápisy byly prováděny přehledně předepsaným způsobem do operátů či jejich částí k tomu vyhrazených),
- zásada jednotnosti na celém území státu,
- zásada univerzality (sledování užívacích i vlastnických vztahů na shodném mapovém i písemném médiu),
- zásada veřejnosti,
- zásada závaznosti údajů taxativně v zákoně uvedených,
- zásada oficiality (zápisy byly prováděny z úřední povinnosti a nikoli na podkladě vůle účastníků),
- zásada bezplatnosti zápisů (*Bumba J.,2004*).

Katastr nemovitostí (KN)

Vlivem změn politických, společenských i hospodářských bylo nutno založit zcela nový evidenční nástroj, kterým se stal katastr nemovitostí. Katastr nemovitostí představuje rovněž technickou stránku evidencí, ale na rozdíl od předchozích katastrů obsahuje ještě něco navíc: přebírá část funkcí od bývalých veřejných knih. V technické oblasti navazuje na své předchůdce, především na poslední čtyři z nich (tedy stabilním katastrem počínaje). Soubor popisných informací katastru nemovitostí je přímým pokračovatelem písemného operátu bývalé evidence nemovitostí a byl postupně převeden do digitalizovaného vyjádření. Mapový fond katastru nemovitostí představují dvě hlavní formy: analogová mapa a číselná forma.

Katastr nemovitostí převzal předchozí technické evidenční nástroje a dále některé funkce pozemkové knihy, přičemž některé zásady poněkud upravil. Základní rozdíl tvoří pojetí způsobu zápisu skutečností do katastru nemovitostí v porovnání se zápisem do pozemkové knihy.

Zápis do pozemkové knihy vkladem byl definován jako nepodmíněné nabytí, změnu nebo zrušení knihovních práv bez ohledu na to, zda právním důvodem (titulem) byly smlouvy sepsané mezi účastníky řízení nebo listiny vyhotovené státními orgány. Katastr nemovitostí na rozdíl od uvedené praxe pozemkové knihy zapisuje vkladem pouze ty skutečnosti, které jsou předmětem smluv mezi účastníky.

Zápisem do pozemkové knihy záznamem se právo nabývalo, převádělo, omezovalo nebo zanikalo pouze dočasně pod podmínkou dodatečného spravení.

K záznamu docházelo zpravidla v případech, kdy knihovní soud zamítl návrh na vklad, ale i v některých specifických situacích, kdy žadatel výslovně žádal o záznam. Katastr nemovitostí zapisuje záznamem práva, která vznikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu a některými dalšími v katastrálním zákoně uvedenými způsoby.

Poznámkou se v katastru nemovitostí zapisují taková rozhodnutí nebo oznámení soudu či správce daně, která v podstatě omezují vlastníka nemovitosti v dispozici s nemovitostí.

Téměř beze změny převzal katastr nemovitostí od pozemkové knihy zásady (principy) vedení vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Jsou to:

- zásada intabulace (vkládání),
- zásada volnosti (dispoziční),
- zásada legality (platnosti),
- zásada priority (přednosti),
- zásada speciality (přehlednosti, přesnosti),
- zásada materiální publicity (veřejné víry),
- zásada formální publicity (veřejnosti),
- zásada oficiality (*Bumba J., 2007*).

3. NÁBYVÁNÍ A ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

K nabytí vlastnického práva k nemovitostem dochází pouze na základě skutečností, s nimiž právo tyto účinky spojuje – odtud se nazývají jako právní skutečnosti. Nezáleží tedy vždy pouze na vůli, resp. úmyslu osob, které chtějí vznik vlastnického práva dosáhnout. Co do účinku, které nabytí (vznik) vlastnického práva vyvolává má význam rozlišování mezi způsoby nabytí:

- a). původním (originárním),
- b). odvozeným (tzv. derivativním).

K původnímu nabytí nemovitostí dochází v případech, kdy se jedná o první nabytí věci nemovité. To může být jak bez projevu vůle nabyvatele, tak i na základě právního jednání – zhotovením, resp. zbudováním stavby.

K odvozeným způsobům nabytí vlastnictví patří případy, kdy je nabytí vlastnického titulu odvozeno od předchozího vlastníka (např. koupí, darováním, zděděním).

Rozlišování má význam i z hlediska evidence nemovitostí, neboť v prvním případě se evidují nové (dříve neevidované) nemovitosti, resp. údaje o nich, zatímco v druhém se podstata věcných evidovaných údajů v naprosté většině případů nemění. Skutečnosti, z nichž se odvozuje nabytí vlastnického práva, stanoví OZ (*Janků M., 2007*).

Při převodu vlastnického práva se uplatňuje zásada v oblasti občanského zákoníku, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám. To znamená, že lze vlastnické právo takto nabýt pouze od vlastníka věci a že zároveň s přechodem přecházejí na nabyvatele i závady vážnoucí na věci, např. věcná břemena, zástavní práva atd. Vlastnické právo lze nabývat pouze v takovém rozsahu, jak příslušelo původnímu vlastníkovi.

Vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem (*Bradáč A., 2007*).

Pro posuzování okamžiku nabytí vlastnického práva je důležité, zda se jedná o nemovitost evidovanou v KN či nemovitost v KN neevidovanou.

Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou:

- a). pozemky v podobě parcel,
- b). budovy spojené se zemí pevným základem, a to
 - budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 - budovy, kterým se nepřiděluje popisné nebo evidenční číslo, ale které nejsou příslušenstvím jiné stavby, evidované na téže parcele,
 - byty a nebytové prostory, vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů
- c). rozestavěné budovy nebo byty (nebytové prostory), požádá-li o to osoba oprávněná – vlastník; při zápisu rozestavěných budov do katastru nemovitostí je společně s návrhem na tento zápis nutno doložit stavební povolení, geometrický plán a čestné prohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného s jeho ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěnou budovu,
- d). rozestavěné budovy nebo byty (nebytové prostory), pokud k nim vzniká (mění se či zaniká) zástavní či jiné věcné právo,
- e). nemovité stavby, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

Nemovitosti, které zápisu do KN nepodléhají jsou např.:

- stavby mimo budovy,
- zpevněné plochy, které v obecném pojetí jsou „stavbou“ (např. silnice, dálnice, letištní plochy) – tyto jsou v katastru evidovány jako parcely s druhem pozemků „ostatní plochy“ s uvedením způsobu jejich využití,
- stavby označované v katastrálních předpisech jako „další prvky polohopisu“
- drobné stavby, které podle stavebních předpisů plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní,
- podzemní stavby všeho druhu, např. podzemní garáže, metro, podzemní sklady, vinné sklepy apod. (*Janků M., 2007*).

Ust. § 1 zákona o zápisech stanoví, že k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí ČR se zapisuje:

- vlastnické právo,
- zástavní právo,

- právo odpovídající věcnému břemeni,
- předkupní právo s účinky věcného práva.

Podle ust. § 1 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se zápisy do katastru nemovitostí rozlišují podle druhu na vklad, záznam a poznámku nebo její výmaz.

3.1 Nabývání smlouvou

Pokud se týká nabývání vlastnického práva smlouvou, je důležité, zda právní řád přiznává smlouvě translační nebo obligační účinky. V prvním případě dochází k převodu vlastnického práva samotnou smlouvou (její účinností), ve druhém případě je smlouva pouze právním titulem, jímž vzniká závazek vlastnické právo převést a k vlastnímu převodu dochází další právní skutečností (tato skutečnost se označuje jako způsob nabytí), kterou je především předání a převzetí věci, u nemovitých věcí ji představuje intabulace (zápis do veřejných knih). V českém právním řádu má smlouva obvykle pouze obligační účinky.

Při posuzování okamžiku nabytí vlastnického práva z hlediska formy smlouvy při převodu je rozhodné rozlišování věcí na movité a nemovité. Převádí-li se nemovitost, nabývá se vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Vklad povoluje katastrální úřad rozhodnutím. Nejprve však přezkoumá smlouvu podle hledisek uvedených v § 5 zák. č. 265/1992 Sb. O zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Jestliže se převádí nemovitost, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy (*Bradáč A., 2007*).

3.2 Vklad

Vklad je formou zápisu, který má konstitutivní účinky pro vznik (zánik či změnu) vlastnického a jiných věcných práv k nemovitostem (*Drobník J., 2010*)

Konstitutivní charakter vkladu znamená, že právo k nemovitosti evidované v katastru vzniká, mění se či zaniká provedením vkladu do katastru nemovitostí. Právo však nemůže vkladem vzniknout bez platného nabývacího titulu, stejně jako pro vznik práva nepostačuje pouhý nabývací titul. Ust. § 14 odst. 1 zákona o zápisech

výslovně stanoví, že za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů (*Pekárek M. a kol., 2010*).

Právní účinky vkladu vznikají až na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě:

- **smluv o převodu vlastnického práva k nemovitosti** (např. kupní smlouva, darovací smlouva, smlouva výměnná, smlouva o převodu spoluvlastnického podílu, smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví), zkratka u všech smluv, u nichž dochází k nabytí a pozbytí vlastnického práva, byť jen k ideálnímu podílu,
- **smluv o zřízení zástavního práva,**
- **smluv o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu** – u těchto smluv je třeba rozlišovat smlouvy, které vedou ke vzniku věcného břemene, a smlouvy, na jejichž základě věcné břemeno zaniká,
- **smlouvy o předkupním právu k nemovitostem,** má-li toto předkupní právo věcně právní účinky,
- **smlouvy o převodu bytu a nebytových prostor** jako předmětu vlastnictví (včetně rozestavěného),
- **dohody o vydání věci uzavřené podle zvláštních předpisů,**
- **dohody o vypořádání společného jmění manželů,** je-li předmětem vypořádání nemovitost (§ 150 odst. 1 obč. zákoníku), totéž platí o smlouvách o zúžení nebo rozšíření společného jmění manželů, je-li jejich předmětem nemovitost (§ 143a odst. 1 obč. zákoníku),
- **dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem** (§ 141 obč. zákoníku),
- **smlouvy o výstavbě domu s jednotkami ve vlastnictví,** jejichž součástí je převodu spoluvlastnických podílu pozemku,
- **smlouvy a jiné listiny o převodu vlastnického práva k nemovitostem uzavřené podle zvláštního předpisu,**

- **prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy** (*Bradáč A., 2007*).

VKLADOVÉ ŘÍZENÍ

Postup směřující k povolení a provedení vkladu do katastru nemovitostí (vkladové řízení) je určitý specifický proces, který v sobě zahrnuje řízení o povolení vkladu mající povahu správního řízení a dále zvláštní úkon příslušného správního orgánu.

Pojem vkladové řízení v sobě tedy zahrnuje:

- a). správní řízení, v rámci kterého katastrální úřad rozhoduje, zda listina přiložená k návrhu na vklad splňuje požadavky uvedené v zákoně o zápisech a zda lze na jejím základě povolit vklad práva do katastru nemovitostí,
- b). a dále zahrnuje technický postup samotného provedení vkladu do katastru nemovitostí, se kterým je spojen vznik, změna nebo zánik věcného práva k nemovitosti (*Pekárek M. a kol., 2010*).

Návrh na povolení vkladu

Řízení o vkladu se zahajuje na návrh. Účastníky řízení jsou účastníci právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru (nikdo jiný, i kdyby byl jiným způsobem tímto úkonem dotčen, např. zástavní věřitel při převodu vlastnického práva k zástavě). Řízení je zahájeno dnem doručení písemného návrhu katastrálnímu úřadu. Návrh podávají účastníci právního úkonu; postačí, podá-li jej jen jeden z účastníků.

Návrh na zahájení řízení musí obsahovat:

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,
- označení práv, která mají být zapsána do katastru nemovitostí (*Bradáč A., 2007*).

Přílohou návrhu podle výslovného znění zákona č.265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, musí být:

- listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru nebo její úředně ověřený opis (kopie), v počtu o dva větším než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, ještě o dva větším pro každý katastrální úřad,
- plná moc, je-li účastník řízení 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 ověřený opis (kopie) takové listiny,
- 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 ověřený opis (kopie) takové listiny,
- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

Přezkumná činnost katastrálního úřadu

V řízení o povolení vkladu katastrální úřad nezkoumá platnost smlouvy, na základě které je navrhován vklad práva do katastru, ale zkoumá tuto listinu pouze z hledisek taxativně vymezených zákonem. Z jiných důvodů není oprávněn listinu zkoumat.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá podle § 5 zák. č. 265/1992 Sb., zda:

- a). navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- b). navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,
- c). právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- d). právní úkon je učiněn v předepsané formě,
- e). účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
- f). účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo správního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
- g). k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

Tyto skutečnosti katastrální úřad zkoumá zásadně ke dni podání návrhu na vklad.

Průběh celého vkladového řízení se zaznamenává v přehledu řízení v tzv. protokolu o vkladech (protokol „V“), ten je součástí listin katastrálního operátu a je veřejný. Každý má právo do něho nahlížet, pořizovat si z něho opisy a výpisy (Bradáč A., 2007).

Rozhodnutí

Výsledkem správního řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je kladné nebo záporné rozhodnutí katastrálního úřadu. Podle § 5 odst. 2 zákona o zápisech katastrální úřad:

- a). **vklad povolí** – zákonné podmínky jsou splněny,
- b). **vklad zamítne** – zákonné podmínky nejsou splněny nebo návrh podle zvláštního zákona ztratil své právní účinky,
- c). **vklad částečně povolí a částečně zamítne** – zákonné podmínky jsou splněny pouze u některých navrhovaných práv či některých právních úkonů, na základě kterých je vklad práva navrhován (musí se však jednat o práva či právní úkony navzájem oddělitelné a účastníci musí s částečným povolením souhlasit).

V případě rozhodnutí o povolení vkladu se zpravidla nevyhotovuje písemné vyhotovení rozhodnutí, neboť ust. § 5 odst. 3 zákona o zápisech umožňuje, aby takové rozhodnutí bylo možné provést zápisem ve spisu. Takové rozhodnutí nemusí obsahovat odůvodnění a nedoručuje se účastníkům řízení. Jedná-li se však o částečné povolení vkladu, písemné vyhotovení rozhodnutí se vyhotovuje vždy.

Podle ust. § 5 odst. 3 zákona o zápisech proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad se vyhotovuje v písemné formě a doručuje se všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí je přípustný opravný prostředek. Od 1.1.2003 je takovým prostředkem žaloba podle § 244 a násl. obč. soudního řádu (Pekárek M. a kol., 2010).

Povolení vkladu

Po provedení vkladu se do katastru na všech vyhotoveních listiny, na základě které došlo k zápisu do katastru, vyznačí doložka o provedení vkladu, která obsahuje tyto údaje:

- název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště, který vklad provedl,
- číslo jednací,
- datum, kdy byl vklad povolen,
- datum, ke kterému vznikly právní účinky vkladu,
- otisk razítka katastrálního úřadu se státním znakem, datum a podpis oprávněného pracovníka.

Smlouva opatřená doložkou o povolení vkladu se doručuje všem účastníkům řízení do vlastních rukou. Zároveň se taková smlouva založí do sbírky listin (*Pekárek M. a kol., 2010*).

3.3 Záznam

Touto formou se do katastru nemovitostí zapisují, podle výčtu uvedeného v § 7 odst. 1 zákona o zápisech, vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila a nebo zanikla:

- ze zákona,
- rozhodnutím státního orgánu (např. soudu, pozemkového úřadu, vyvlastňovacího úřadu),
- příklepem licitátora (dražitele) ve veřejné dražbě (na základě usnesení o příklepu a potvrzení o zaplacení),
- vydržením (přírůstkem a zpracováním u stavebních nemovitostí) (*Drobník J., 2010*).

Záznam provede katastrální úřad na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. Rozhodnutí a jiné listiny předložené k provedení záznamu může katastrální úřad zkoumat pouze z velmi omezených hledisek. Podle ust. § 8 odst. 1 zákona o zápisech před povolením zápisu katastrální úřad zkoumá, zda listiny předložené k záznamu jsou prosté chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností.

Ust. § 45 odst. 1 katastrální vyhlášky pak upřesňuje, že katastrální úřad zkoumá zda:

- listiny jsou čitelné,
- rozhodnutí jsou pravomocná,
- nemovitosti v nich uvedené jsou označeny podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- právní vztahy a jejich změny, které listiny potvrzují nebo osvědčují, navazují na dosavadní stav zápisů v katastru, popřípadě zda
- neobsahuje chyby v psaní a počítání nebo jiné zřejmé nesprávnosti.

Katastrální úřad nemá pravomoc zkoumat listinu předloženou k provedení záznamu z jiných hledisek, než stanoví zákon o zápisech. Ani v případě, že se katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu domnívá, že listina obsahuje nesprávné údaje, které však nelze podřadit pod chyby v psaní, počtech nebo jiné zřejmé nesprávnosti, nemá možnost provedení záznamu odmítnout. Zjistí-li katastrální úřad, že rozhodnutí nebo jiná listina má některý z výše uvedených nedostatků, vrátí ji podle ust. § 8 odst. 2 zákona o zápisech s uvedeným zjištěním nedostatků vyhotoviteli nebo tomu, kdo ji předložil s ohlášením, případně si chybějící podklady vyžádá.

Je-li listina způsobilá k vykonání záznamu, katastrální úřad provede zápis do katastru. O provedení či neprovedení záznamu katastrální úřad nevydá žádné rozhodnutí. V případě neprovedení záznamu se nelze bránit žádným opravným prostředkem.

Podle ust. § 5 odst. 3 písm. b). katastrálního zákona katastrální úřad provede záznam údajů o právních vztazích do katastru do 30 dnů po doručení rozhodnutí státního orgánu nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující právní vztahy.

Záznamové řízení není zpoplatněno. Tento zápis práva do katastru nemovitostí je prováděn zdarma (*Pekárek M. a kol., 2010*).

Problémem jsou situace, kdy je katastrálnímu úřadu postupně doručeno více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Katastrální úřad je jimi vázán. Protože mu nepřísluší posuzovat podle které z listin vlastnické právo zapíše či nezapíše, vyjádří tuto skutečnost duplicitním zápisem vlastnictví. Zároveň však o tom vyrozumí osoby,

kteře jsou podle těchto listin označeny za vlastníky nemovitosti, s poučením, na základě jakých listin lze duplicitní zápis v katastru odstranit (*Drobník J., 2010*).

Duplicitní zápis bude odstraněn:

- a). v případě sporu o vlastnictví na podkladě pravomocného rozhodnutí soudu, nebo
- b). v případě shody o vlastnictví na podkladě uznání provedeného souhlasným prohlášením s náležitostmi podle ust. § 40 odst. 3 katastrální vyhlášky, popřípadě
- c). na podkladě jednostranného prohlášení s obdobnými náležitostmi podle § 40 odst. 3 katastrální vyhlášky, že vlastnické právo druhé osoby k nemovitosti není prohlašující osobou zpochybňováno.

Duplicitní zápis vlastnictví nelze provést na základě rozhodnutí státního orgánu o určení vlastnického práva v případě, že dotčené osoby byly účastníky daného řízení nebo se jedná o takové rozhodnutí, které je podle zákona závazné pro každého (*Pekárek M. a kol., 2010*).

3.4 Poznámka

Je formou zápisu, s nímž není spojen vznik, změna nebo zánik práva zapisovaného do katastru. Má však důležitou informativní funkci, neboť upozorňuje na určité skutečnosti, které by mohly ke změnám v těchto právech vést. Proto je třeba, aby o nich věděli všichni, kteří mají nebo by mohli mít k dotčeným nemovitostem vztah (včetně katastrálního úřadu samotného) (*Drobník J., 2010*).

Podle ust. § 9 odst. 1 zákona o zápisech katastrální úřad zapíše na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního právního předpisu, insolvenčního správce, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána:

a). na základě:

- návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti,
- exekučního příkazu k prodeji nemovitosti,
- exekučního příkazu k prodeji podniku,

- usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku,
 - usnesení v dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti,
 - vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka,
 - usnesení o nařízení předběžného opatření,
 - oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné,
 - žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu nebo
 - jiné rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru
- b). na základě podaného žalobního návrhu týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru podle § 7 zák. č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- c). na základě usnesení o nařízení exekuce,
- d). na základě rozhodnutí o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce,
- e). na základě vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku,
- f). na základě rozhodnutí o prohlášení konkurzu.

Je-li katastrálnímu úřadu předložena listina k provedení poznámky v katastru nemovitostí, vyznačí na dotčeném listu vlastnictví tzv. plombu. Katastrální zákon stanoví pořádkovou lhůtu pro provedení poznámky v délce 30 dnů od doručení listiny katastrálnímu úřadu. Listina předložená katastrálnímu úřadu k provedení poznámky je zkoumána podle obdobných hledisek jako listina, na základě které má být v katastru proveden záznam. Výjimkou však je, že poznámku na základě rozhodnutí příslušného orgánu katastrální úřad zapíše bez ohledu na právní moc nebo vykonatelnost rozhodnutí; naopak k provedení záznamu či k výmazu poznámky na základě rozhodnutí je nutné doložit právní moc rozhodnutí.

Je-li listina způsobilá k provedení poznámky v katastru nemovitostí, katastrální úřad zápis provede, jinak listinu s popisem zjištěných nedostatků vrátí vyhotoviteli nebo tomu, kdo ji předložil, případně si chybějící podklady vyžádá. Po

provedení zápisu v souboru popisných informací je odstraněna plomba a listina založena do sbírky listin.

Katastrální úřad poznámku zruší na základě:

- doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu,
- doručeného rozhodnutí nebo oznámení vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění,
- doručeného rozhodnutí nebo oznámení správce daně,
- doručeného rozhodnutí nebo oznámení osoby oprávněné provádět veřejné dražby, či
- k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly (*Pekárek M. a kol., 2010*).

3.5 Nabytí vlastnického práva rozhodnutím státního orgánu

Jde o takový způsob nabytí vlastnického práva jako je rozhodnutí soudu, správního orgánu apod. Z občanského zákoníku vyplývá, že v těch případech, kdy rozhoduje o nabytí vlastnického práva státní orgán, nabývá se vlastnictví dnem určeným v rozhodnutí tohoto orgánu, není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí. Občanský zákoník upravuje některé konkrétní případy nabývání vlastnického práva rozhodnutím orgánu, jde např. o rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, přikázání vlastnického práva k neoprávněné stavbě, dále sem patří prodej nemovitostí soudem při výkonu rozhodnutí, jakož i vyvlastnění (www.sagit.cz).

3.6 Nabývání tzv. vydržením

Vydržení je jednou z právních skutečností, s níž je spojeno nabývání vlastnického práva. Jinými slovy řečeno, jde o způsob nabývání vlastnického práva založený na existenci oprávněné držby a jejím trvání po zákonem stanovenou dobu při splnění dalších zákonem stanovených předpokladů. Zákon rozlišuje:

- **držbu oprávněnou (v dobré víře)**, kdy oprávněným držitelem je ten, kdo se zřetelem ke všem okolnostem vzniku držby je v dobré víře, že mu věc nebo právo patří (že je subjektem tohoto práva),

- **držbu neoprávněnou (ve zlém víře)**, se rozumí stav, kdy držitel, přestože má úmysl mít věc pro sebe, není v dobré víře, že mu náleží.

Podle ust. § 130 OZ při pochybnostech o tom, zda jde o držbu oprávněnou nebo neoprávněnou se má za to, že držba je oprávněná do té doby, než ten, kdo tvrdí opak, své tvrzení prokáže (*Pekárek M. a kol., 2010*).

Podmínkou vydržení je nepřetržitý výkon držby po dobu:

- tří let u věci movité,
- deseti let u držby věci nemovité (*Janků M., 2007*).

Dále:

- způsobilý subjekt (vydržením může nabýt vlastnické právo jak fyzická, tak právnická osoba),
- způsobilý předmět (vydržet lze jakoukoliv věc, která může být předmětem vlastnického práva, kromě věcí, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob),
- oprávněná držba.

Splněním všech uvedených předpokladů dochází ze zákona k původnímu nabytí vlastnického práva. Protože k nabytí dochází ze zákona, není třeba žádného uplatnění či rozhodnutí, případný výrok soudu má pouze deklaratorní povahu. U nemovitých věcí se držitel, jako vlastník, do katastru nemovitostí zapíše záznamem (*Bradáč A., 2007*).

3.7 Nabytí vlastnického práva zpracováním

Nabytí vlastnického práva zpracováním je upraveno v § 135 b občanského zákoníku. Zákon rozvádí dva případy a to kdy zpracovatel je v dobré víře a naopak kdy zpracovatel ví, že mu věc nepatří. V prvním případě - podíl zpracovatele na nové věci je podstatně větší a tím pádem se stává vlastníkem nové věci zpracovatel. Musí však uhradit vlastníku věci to, o kolik došlo ke zmenšení jeho majetku. V případě, že nastane situace rovnosti podílů, tak je na rozhodnutí soudu, aby určil vlastníka věci. Druhým případem je situace, kdy zpracovatel ví, že mu věc nepatří. V tomto případě může vlastník věci žádat, jednak její vydání nebo navrácení do původního stavu. V případě sporů opět rozhoduje soud a to také o výši náhrady (www.businessinfo.cz).

3.8 Nabývání vlastnictví k neoprávněné stavbě, postavené na cizím pozemku

Občanský zákoník vychází z toho, že vlastníkem stavby je zásadně stavebník, mohou se však realizovat sankce, které tuto zásadu modifikují. O použití sankce rozhoduje soud a může jít o:

- nařízení odstranění stavby na náklady vlastníka stavby k návrhu vlastníka pozemku (vlastnické právo zanikne),
- příkázání stavby za náhradu do vlastnictví vlastníkovi pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí – tento postup je možný jen tehdy, pokud by odstranění stavby nebylo účelné (*Bradáč A., 2007*).

Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

3.9 Ochrana vlastnického práva

Vlastnické právo je chráněno celou řadou právních instrumentů. Základem právní ochrany je právní předpis nejvyšší právní síly – Listina základních práv a svobod. Dále poskytují ochranu takřka všechna právní odvětví (veřejnoprávní i soukromoprávní). K ochraně vlastnického práva lze použít obecné prostředky, tj. takové, které právní řád poskytuje k ochraně všech subjektivních práv. Speciální instrumenty jsou takové, jež jsou určeny výlučně pro ochranu vlastnického práva, k nim patří tzv. vlastnické žaloby, jež jsou upraveny v § 126 obč. zákoníku (*Bradáč A., 2007*).

a). Žaloba na vydání věci (žaloba reivindikační)

Tato žaloba je určena k ochraně vlastnického práva v případě neoprávněného zadržování věci. Reivindikační žalobou se lze domáhat vydání věcí movitých i nemovitých. V případě nemovitých věcí se užívá termín „žaloba na vyklizení věci“, což vyplývá z jejich podstaty a je zvýrazněno i v jiných právních předpisech, např. v § 340 obč. soudního řádu i v soudní praxi.

Předpoklady úspěšného uplatnění reivindikační žaloby jsou:

- Věc se nenachází ve faktické moci vlastníka, ale v moci osoby jiné, která tuto věc odmítá vydat. Zadržování věci je v tomto případě porušením právní povinnosti vyplývající z povahy vlastnictví jako právního vztahu, tj. povinnosti všech třetích osob nezasahovat do vlastnického práva.
- Aktivně legitimován (oprávněn podat žalobu u soudu) je vlastník protiprávně zadržované věci. Pasivně legitimován (proti komu žaloba směřuje) je ten, kdo věc protiprávně zadržuje (nikoliv ten, kdo věc odňal). Podmínkou úspěchu žaloby je skutečnost, že žalovaný má věc u sebe, a proto má možnost ji vydat. V opačném případě, tj. pokud ji spotřeboval, zničil nebo zcizil, může oprávněný požadovat pouze náhradu škody, ev. žalovat jiného.
- Věc musí být individualizována, tj. označena takovými znaky, aby ji bylo možno bezpečně odlišit od ostatních věcí, zejména od věcí stejného druhu. To se týká jak věcí movitých, tak věcí nemovitých, u nichž bude nutným důkazem výpis z katastru nemovitostí.
- Žalovaný věc zadržuje protiprávně. Nemůže proto být žaloba použita proti vypůjčitelu věci, pokud výpůjčka trvá, proti nájemci, pokud trvá nájemní vztah, ani v případech, kdy zákon neumožňuje použití této ochrany se zřetelem na způsob nabytí (§ 486 obč. zákoníku – nabytí v dobré víře od nepravého dědice). Lze se ovšem s úspěchem domáhat vydání věci proti vypůjčitelu nebo nájemci, který ji měl po právu ve své moci po určitou dobu (v detenci), ale tato doba uplynula a vypůjčitel nebo nájemce odmítá věc vrátit.
- Vlastník musí prokázat existenci vlastnického práva k věci, jejíž vydání (vyklizení) navrhuje. Toto vlastnické právo musí existovat v době vydání rozhodnutí v řízení o vydání věci. Občanský zákoník výslovně nestanoví, zda má vlastník právo nejen na vydání věci, ale i na vydání přírůstků a užitků (např. úroda z pozemku). Soudní praxe zaujala v této věci stanovisko vyplývající z analogické aplikace § 458 odst. 2 obč. zákoníku přihlížející k dobré víře povinného. Pokud ten, kdo věc protiprávně zadržuje, nebyl v dobré víře, musí být vydány i užitky věci.

b). Žaloba záporní (negativní)

Tuto žalobu lze použít také k ochraně vlastnického práva ve všech případech, kdy došlo k zásahu do vlastnického práva jinak než protiprávním zadržováním věci. Aktivně legitimován k podání negativní žaloby je vlastník věci, který je ve svém právu rušen. Pasivně legitimován je každý, kdo vlastnické právo omezuje nebo porušuje, bez zřetele na subjektivní vztah k takovému jednání (tj. bez ohledu na zavinění). Tuto žalobu lze úspěšně použít při ochraně tzv. susedských vztahů. Žalobce se může domáhat, aby bylo žalovanému uloženo zdržet se jednání, kterým neoprávněně zasahuje do vlastnického práva, nebo aby mu bylo uloženo obnovení původního stavu, jestliže by pouhé upuštění od protiprávního jednání nestačilo k tomu, aby zásah do vlastnického práva byl odstraněn. Je možné se s úspěchem domáhat zákazu nedovolených imisí (obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, např. hlukem, zápachem), neoprávněnému přejíždění přes pozemek, upuštění od stavby na cizím pozemku a odstranění následků (*www.sagit.cz*).

3.10 Zánik vlastnického práva

K zániku vlastnického práva může dojít na základě různých právních skutečností. Jedním ze základních rozlišování zániku vlastnického práva je třídění na zánik:

- absolutní,
- relativní.

K absolutnímu zániku dochází v těch případech, kdy vlastnické právo k věci zaniká bez toho, že by ho nabyt někdo jiný. Do této skupiny zániku vlastnického práva patří především zánik věci, ať již v důsledku jejího zničení (demolice stavby), nebo spotřebováním. Mezi případy relativního zániku vlastnického práva patří takové, kdy vlastnické právo zaniká bývalému vlastníkovi a zároveň je nabývá nikdo jiný. V takových případech odpovídají právní důvody zániku vlastnického práva právním důvodům nabytí vlastnického práva. Např. na základě darovací smlouvy (kupní, směnné) pozbývá vlastnické právo původní vlastník – dárce (prodávající, směňující) a zároveň nabývá vlastnické právo k této věci obdarovaný (kupující, druhý směňující).

Obč. zákoník neobsahuje výslovnou úpravu jednotlivých způsobů zániku vlastnického práva. Přesto lze uvést tyto konkrétní způsoby:

a). Na základě projevu vůle dosavadního vlastníka

aa). Smlouvou – smlouvy mohou mít různou podobu – kupní, darovací, směnná, smlouva o převodu spoluvlastnického podílu, o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů, o vydání věci (v restitučních záležitostech) atd.

ab). Opuštěním věci – jednostranný projev vůle dosavadního vlastníka, který vyjadřuje jeho vůli nebyť již dále vlastníkem věci.

ac). Zničením věci – právní úkon vlastníka, kterým zanikne vlastnické právo, neboť vlastník svým chováním učinil neupotřebitelným hmotný substrát věci (u nemovitostí představuje zničení věci její demolice).

b). Nezávisle na vůli dosavadního vlastníka

U těchto případů lze odlišit zánik vlastnického práva nezávisle na vůli vlastníka v užším smyslu nebo proti jeho vůli.

ba). Zánikem věci – na rozdíl od zničení věci vlastníkem, i když výsledek je stejný, neboť zanikl hmotný substrát věci, je zánik věci událostí (požár, zemětřesení).

bb). Smrtí vlastníka zaniká jeho vlastnické právo, které přechází na dědice nebo jako odúmrtí připadá státu (jestliže dědictví nenabyl žádný z dědiců).

bc). Vlastnické právo zanikne také vydržením, za splnění podmínek stanovených pro jeho nabytí oprávněným držitelem (k věci nemůže existovat vlastnické právo dvou různých subjektů, nejde-li o spoluvlastnictví).

bd). Rozhodnutím státního orgánu (např. vyvlastnění)(*Bradáč A., 2007*).

4. SPOLUVLASTNICTVÍ

Vedle případu, kdy vlastnická práva vykonává jedna fyzická či právnická osoba jako výlučný vlastník, upravuje občanský zákoník stav, kdy se o výkonu vlastnictví dělí dvě či více osob. Jedná se o spoluvlastnictví věci. Zákon upravuje spoluvlastnictví podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů.

4.1 Podílové spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví je právní vztah mezi dvěma nebo více osobami, kterým společně svědčí vlastnictví k jedné a téže věci (movité či nemovité). Proto je výkon jejich vlastnických práv omezen spoluvlastnickými podíly ostatních spoluvlastníků. Z povahy spoluvlastnických podílů vyplývá, že se nejedná o skutečné podíly na věci ve vlastnictví, nýbrž o ideální podíly, které označují míru práv a povinností, jež přísluší jednotlivým spoluvlastníkům ve vztahu k celku (*Janků M., 2007*).

Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. 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. Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (děti a manžel). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. Spoluvlastníci se mohou dohodnout na 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 k účelnému využití věci.

Není-li reálné rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům; přihledne přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů. Z důvodu zvláštního zřetele hodných soud nezruší a nevypořádá spoluvlastnictví přikázáním věci za náhradu nebo prodejem věci a rozdělením výtěžku. Při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti váznoucí (*Občanský zákoník, 2009*).

4.2 Společné jmění manželů (SJM)

Druhá právní forma spoluvlastnictví – společné jmění manželů je základní právní úpravou majetkových vztahů mezi manželi. Právo zde bere na zřetel i osobní vztahy mezi spoluvlastníky a z toho vychází některé odlišnosti v právní úpravě. Patří mezi ně zejména:

- společné jmění manželů se netýká jedné věci (popř. souboru věcí), ale – až na zákonné výjimky – veškerého majetku manželů, včetně dluhů zatěžujících tento majetek,
- po dobu trvání manželství nejsou určeny podíly – každý z manželů je úplným vlastníkem věci, které patří do jejich společného jmění,
- k určení podílů dochází až při zániku společného jmění manželů, a to jeho vypořádáním (*Janků M., 2007*).

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 náležící do výlučného vlastnictví tohoto manžela, jakož i věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednomu z manželů, a věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednomu z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství a 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, a závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého.

Manželé mohou smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu rozšířit nebo zúžit stanovený rozsah společného jmění manželů. Takto mohou manželé změnit rozsah majetku a závazků nabytých či vzniklých v budoucnosti, ale i majetku a závazků, které již tvoří jejich společné jmění. Předmětem této smlouvy mohou být i jednotlivé majetkové hodnoty a závazky. Jestliže je předmětem smlouvy nemovitost, která již náleží do společného jmění manželů nebo do výlučného majetku jednoho z nich, nabývá smlouva účinnosti vkladem do katastru nemovitostí. Manželé mohou dále smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu vyhradit zcela nebo zčásti vznik společného jmění manželů ke dni zániku manželství, pokud nejde o věci tvořící obvyklé vybavení společné domácnosti.

Muž a žena, kteří chtějí uzavřít manželství, mohou smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu upravit své budoucí majetkové vztahy v manželství obdobně. Pokud není prokázán opak, má se za to, že majetek nabytý a závazky vzniklé za trvání manželství tvoří společné jmění manželů.

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.

Společné jmění manželů zaniká buď dohodou nebo soudem. Zanikne-li společné jmění manželů, provede se vypořádání, při němž se vychází z toho, že podíly manželů na majetku patřícím do jejich společného jmění jsou zásadní. 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 vypořádávání se přihlédne především k potřebám nezletilých dětí, k tomu, jak se každý z manželů staral o rodinu, a 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.

Dohoda o vypořádání společného jmění manželů musí mít písemnou formu. Jestliže do společného jmění manželů náleží též nemovitost, nabývá dohoda účinnosti vkladem do katastru nemovitostí. Práva věřitelů nesmí být dohodou manželů dotčena. Neprovede-li se vypořádání dohodou, provede je na návrh některého z manželů soud. Nedošlo-li do tří let od zániku společného jmění manželů k jeho vypořádání dohodou nebo nebyl-li do tří let od jeho zániku podán návrh na jeho vypořádání rozhodnutím soudu, platí ohledně movitých věcí, že se manželé vypořádali podle stavu, v jakém každý z nich věci ze společného jmění manželů pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti výlučně jako vlastník užívá. O ostatních movitých věcech a o nemovitých věcech platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné; totéž platí přiměřeně o ostatních majetkových právech, pohledávkách a závazcích manželů společných.

Jestliže za trvání manželství společné jmění zaniklo, může být obnoveno jen rozhodnutím soudu vydaným na návrh jednoho z manželů (*Bičovský J., 2009*).

5. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, 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 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 spoluzívání.

Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabyt také výkonem práva (vydržením). K nabytí práva k nemovitosti odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí (*Občanský zákoník, 2009*).

5.1 Druhy věcných břemen

Nejvýraznější rozdíly existují mezi věcnými břemeny, která jsou podle oprávnění spojena s realizací užitné hodnoty věci, a věcnými břemeny svědčícími určitému subjektu. V tomto určení spočívá základní rozlišení věcných břemen:

- a). věcná břemena *in rem*,
- b). věcná břemena *in personam*.

a). Věcná břemena *in rem*

Jde o takovou skupinu věcných břemen, kde subjekt oprávnění je určen tak, že je jím vždy vlastník věci. Z povahy tohoto druhu vyplývá, že změna oprávněného subjektu není právě relevantní ve vztahu k další existenci věcného břemena a subjektem práva korespondujícího věcnému břemenu se stává nástupce původního oprávněného. Ani změna vlastnictví na straně povinného subjektu nemá žádný význam.

- např. právo čerpat vodu z cizí studně, právo cesty přes cizí pozemek apod.

b). Věcná břemena in personam

U druhé skupiny věcných břemen je oprávněný subjekt určen zcela konkrétně a oprávnění svědčí pouze jemu. Proto je existence tohoto druhu věcných břemen spojena s existencí oprávněného subjektu. S jeho zánikem (smrtí fyzické osoby, zánikem právnické osoby) zaniká také věcné břemeno.

Věcná břemena působící **in personam** uspokojují zájmy individualizovaného subjektu, zatímco u některých věcných břemen působících **in rem** jsou uspokojovány takové zájmy, které bude mít každý vlastník věci, neboť tyto zájmy souvisí s objektivní možností realizace užitné hodnoty věci. Proto také tato věcná břemena mají trvalý charakter a jsou zřizována zpravidla jako časově neomezená. Stanovení doby trvání věcného břemene nebo vázání účinků na rozvazovací podmínku jsou proto výjimkami.

Jiné dělení věcných břemen je důsledkem různého obsahu, s důrazem na rozdíly v povinnosti závazné osoby. Podle tohoto diferenciačního kritéria lze rozdělit věcná břemena na:

- a). věcná břemena s povinností konat,
- b). věcná břemena s povinností zdržet se nějaké činnosti,
- c). věcná břemena s povinností strpět nějakou činnost.

a). Věcná břemena s povinností konat

Vlastník věci je povinen uskutečnit určité konání ve prospěch oprávněné osoby, ať už osoby individualizované nebo osoby, která je vlastníkem jiné věci. Prospěch oprávněné osoby spočívá v tom, že povinný subjekt jí poskytuje určité plnění, především určité úkony, v současné době však opět nabývá na významu poskytování peněžitých nebo naturálních dávek.

b). Věcná břemena s povinností zdržet se

Vlastník zatížené věci je povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva; tímto je vlastník věci zatížené omezen v realizaci vlastnického práva, přesněji vyjádřeno v realizaci užitné hodnoty věci. Oprávněná osoba aktivně neužívá cizí věc, ale má prospěch z toho, že vlastník

zatížené věci je ve svém chování omezen, a tím jsou rozšířeny možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci.

c). Věcná břemena s povinností strpět

Vlastník věci je povinen strpět určité chování oprávněné osoby. Takovým chováním oprávněná osoba bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu věci zatížené (Bradáč A., 2009).

5.2 Vznik věcných břemen

a). Písemnou smlouvou

Je to nejčastější způsob zřízení věcného břemene. Tato smlouva může být uzavřena samostatně, ale často je sepisována na jedné listině spolu se smlouvou o převodu nemovitosti (kupní, darovací ad.). Předpokladem nabytí práva, odpovídajícího věcnému břemeni, je vklad do katastru nemovitostí na základě uzavřené smlouvy (jež z tohoto hlediska musí mít obdobné formální náležitosti jako smlouvy o nabytí/převodu vlastnictví).

b). Poslední vůlí zůstavitele (ze závěti)

Možnost zůstavitele zřídit věcné břemeno v závěti je důsledkem jeho způsobilosti disponovat věcí pro případ smrti. Zřízení věcného břemene nelze považovat za podmínku (ve smyslu § 478 OZ), v důsledku níž by byla závěť neplatná. Předpoklady vzniku oprávnění, odpovídajícího věcnému břemeni, jsou stejné jako předpoklady dědění, zejména pak způsobilý dědic (srov. § 469 OZ).

c). Schválenou dohodou dědiců

Základem tohoto způsobu vzniku věcného břemene je dohoda dědiců o vypořádání dědictví, kterou dědicové uzavřou při projednávání dědictví a schválí ji soud. Jako rozhodnutí soudu (deklaratorního charakteru) je zapisováno věcné břemeno do katastru nemovitostí záznamem.

d). Rozhodnutím soudu

Dle občanského zákoníku mohou soudy zřizovat věcná břemena, dále soudy v rámci rozhodnutí o zrušení a vypořádání společného jmění manželů či při řešení režimu neoprávněné stavby (*Janků M., 2007*).

e). Rozhodnutím příslušného státního orgánu

Státní orgán může svým rozhodnutím založit věcné břemeno, pokud mu to zákon výslovně umožňuje. Právní vztah věcného břemena pak vzniká buď okamžikem uvedeným v rozhodnutí, nebo právní mocí rozhodnutí (*Bradáč A., 2009*).

f). Ze zákona

Přímo ze zákona vznikají věcná břemena vlastníkům nemovitostí v souvislosti s plněním důležitých úkolů či ve veřejném zájmu (např. přenos elektrické energie)(*Janků M., 2007*).

e). Vydržením

Z občanského zákoníku vyplývají následující podmínky pro nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu vydržením:

- a). Subjektem práva věcného břemene se může stát kterýkoliv ze subjektů občanskoprávních vztahů. Může to však být jen ta osoba, která požívá ochrany jako oprávněný držitel.
- b). Oprávněný držitel nabude toto právo po nepřetržitém desetiletém výkonu. Po celou vydržecí dobu musí být stále zachovány podmínky držby práva odpovídajícího věcnému břemenu. Soudní praxe konstatuje, že o nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu vydržením nejde tehdy, když ten, kdo právo vykonává, se domnívá, že pozemek, k němuž právo vykonává a který je vlastnictvím fyzické osoby, patří obci a když tento pozemek slouží k chůzi a jízdě také jiným fyzickým osobám. V takovém případě totiž údajný oprávněný není v dobré víře, že mu ve vztahu k vlastníkovi pozemku, případně k jeho právním předchůdcům, náleží právo chůze a jízdy přes uvedený pozemek (pouhý faktický výkon tohoto práva k vydržení nedostačuje).

c). Do stanovené desetileté doby si oprávněný držitel může započítat i dobu, po kterou jeho právní předchůdce nepřetržitě vykonával právo odpovídající věcnému břemenu.

d). Zákon vylučuje možnost nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům k vymezeným nemovitostem: je zakotven zákaz vydržení práva odpovídajícího k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví, nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob. Zákon vymezující druh takových věcí dosud nebyl přijatý.

e). Účinky vydržení nastávají přímo ze zákona. To znamená, že splněním uvedených podmínek nejen vzniká právo odpovídající věcnému břemenu, ale vzniká i jemu korespondující povinnost věcného břemene. Tímto okamžikem se mění právní vztah držby práva odpovídajícího věcnému břemenu v právní vztah věcného břemene (www.sagit.cz).

5.3 Obsah a předmět právního vztahu věcných břemen

Předmětem vztahu věcného břemene může být jen nemovitost (*Pekárek M. a kol., 2010*).

Obsah právního vztahu věcných břemen

Obsahem právního vztahu věcných břemen jsou subjektivní práva a subjektivní povinnosti.

Subjektivní povinnost vyplývá z vymezení pojmu věcných břemen, jako zákonem uložená míra nutnosti určitého chování, přesněji určená míra nutnosti něco konat, něco strpět nebo se něčeho zdržet. Až právní skutečností, jež je právním důvodem vzniku konkrétního věcného břemene, je určen přesný obsah věcného břemene jako právního vztahu. Tento obsah ovšem musí být v souladu s obecně vymezeným obsahem věcného břemene, v opačném případě by byla právní skutečnost sankciována neplatností pro rozpor se zákonem.

Subjektivní povinnosti odpovídá subjektivní právo, které – jako zákonem chráněná určitá míra možnosti chování – umožňuje oprávněnému subjektu z věcného břemene vyžadovat stanovené chování povinného subjektu, příp. u některých

věcných břemen (podle dřívější terminologie u tzv. pozitivních věcných břemen) také určitým způsobem konat, a tak bezprostředně uspokojovat své zájmy.

Pro subjektivní právo patřící k obsahu právního vztahu věcného břemene se vžilo označení „právo odpovídající věcnému břemeni“. Rozsah práv a povinností, tj. meze obsahu právního vztahu věcného břemene, není obecnou právní normou limitován (*Bradáč A., 2007*).

5.4 Změny věcných břemen

Změnou právního vztahu věcného břemene lze rozumět změnu některého z prvků tohoto právního vztahu. Lze rozlišit změnu věcných břemen v subjektech, obsahu a předmětu.

Změny věcných břemen v subjektech

Ke změně věcného břemena v subjektech dochází, jestliže na místo původního subjektu (zavázaného nebo oprávněného) nastupuje jiný subjekt. Přitom není rozhodné, zda sukcesorem fyzické osoby je osoba právnická, či naopak, dokonce se může stát, že právním nástupcem dosavadního jediného subjektu se stane více osob (např. při vzniku spoluvlastnictví).

Změna povinného subjektu

Změnu povinného subjektu ovlivňuje skutečnost, že povinnost věcného břemena je spojena vždy s určitým subjektivním právem (s vlastnictvím) k věci. Má tedy „věcně právní“ charakter. Z toho plyne závěr, že ke změně subjektu povinnosti nemůže dojít samostatně pouze jako změna subjektu věcného břemena, ale jen jako důsledek změny nositele vlastnického práva k věci. To znamená, že změna povinného subjektu je důsledkem změny vlastníka, a proto nastává přímo ex lege. Lze proto hovořit o přechodu povinnosti věcného břemena.

Změna oprávněného subjektu

Je třeba důsledně rozlišovat jednak věcná břemena, která na straně oprávnění působí in rem, a jednak věcná břemena, v nichž právo působí in personam.

V prvním případě má právo také „věcně právní“ charakter. Takže je na místě závěr, že ke změně subjektu práva odpovídajícímu věcnému břemenu nemůže dojít samostatně pouze jako změna tohoto subjektu, ale jako důsledek změny subjektu vlastnického práva k nemovitosti, s nímž je právo odpovídající věcnému břemenu spojeno.

V druhé skupině případů nemá právo věcného břemena věcně právní charakter. Naopak toto právo má ryze osobní povahu, v tom smyslu, že je vázáno na určitou konkrétní osobu. Z tohoto faktu vyplývá jednoznačný závěr, že změna oprávněného subjektu není možná. Dokonce lze uzavřít, že takové právo není ani součástí společného jmění manželů, i když ho získal jeden z manželů za trvání manželství.

Změna obsahu věcného břemene

Změna obsahu může nastat především těmito právními skutečnostmi:

a). Dohodou

Může dojít jak k rozšíření nebo zúžení práv a povinností, stejně tak i k jejich záměně apod.

b). Rozhodnutím oprávněného orgánu

Rozhodnutím oprávněného orgánu se omezí jak rozsah povinností, tak zároveň i rozsah jím korespondujících práv, aniž by nutně muselo být stanoveno, že se omezují jak práva, tak povinnosti. Současné omezení práv i povinností je důsledkem jejich vzájemné souvislosti (*Bradáč A., 2009*).

5.5 Zánik věcných břemen

Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo smlouvou ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí. Věcné břemeno rovněž zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti; přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká. Vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na

věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění. Patří-li právo odpovídající věcnému břemenu určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem (*Zákony II/2010, 2009*).

Zánik věcného břemena ze zákona

K zániku věcných břemen ze zákona dochází, jsou-li splněny skutečnosti předpokládané hypotézou příslušné právní normy. Účinky tedy nastávají automaticky, není třeba o nich konstitutivně rozhodovat. Dojde-li ke sporu, bude připadat v úvahu určovací žaloba.

Jednotlivé případy zániku věcných břemen ex lege jsou následující:

a). Zánik věcného břemena nastoupením trvalých změn - § 151p odst. 2 obč.

zákoníku

Tento způsob zániku přinesla opětovně novela obč. zákoníku k 1.4.1983 a postihuje případy, kdy věcné břemeno již nemůže plnit své funkce. K takové situaci může dojít nastoupením trvalých změn, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Z použité dikce vyplývá, že k zániku věcného břemena dojde při splnění těchto podmínek:

- nastoupení kvalifikovaných, tj. trvalých změn,
- nemožnost využití zatížené věci ve prospěch:
 - oprávněných subjektů u věcných břemen působících in personam,
 - vlastníka oprávněné nemovitosti.

b). Zánik věcného břemena smrtí nebo zánikem oprávněného - § 151p odst. 4 obč.

zákoníku

U věcných břemen působících in personam zanikne věcné břemeno nejpozději smrtí nebo zánikem oprávněné osoby. Tento způsob zániku vyplývá ze samotné podstaty tohoto druhu věcných břemen, u nichž je právo vázáno na určitou osobu. Citované ustanovení § 151p odst. 4 je ve vztahu k fyzickým osobám konkretizací obecného ustanovení § 579 obč. zákoníku na podmínky věcných břemen. Smrt nebo zánik osoby povinné nemá z hlediska zániku věcných břemen in rem žádnou právní relevanci.

c). Zánik věcného břemena soudní dražbou - § 337h obč. soudního řádu

Podle § 337h odst. 2 na nemovitosti, která byla předmětem soudní exekuce, zanikají věcná břemena, vyjma věcných břemen, o nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou, a věcných břemen, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada (*Bradáč A., 2007*).

Zánik věcného břemena rozhodnutím oprávněného orgánu

V těchto případech zaniká věcné břemeno právní mocí rozhodnutí, které má konstitutivní povahu (ev. dnem uvedeným v rozhodnutí).

A). Soud

Oprávněným orgánem je především soud na základě § 151p odst. 3 obč. z. Předpokladem vydání soudního rozhodnutí je nastoupení stanovených podmínek:

- 1). změna poměrů,
- 2). hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného,
- 3). příčinná souvislost mezi podmínkami výše uvedenými.

Tyto podmínky platí nejen pro zrušení věcného břemena, ale také pro jeho omezení.

B). Vyvlastňovací úřad

Orgánem oprávněným zrušit svým rozhodnutím věcné břemeno byl v rámci vyvlastnění stavební úřad, v současné době je jím vyvlastňovací úřad. Za předpokladu, že jsou dány podmínky vyplývající ze zákona č. 184/2006 Sb., odejme nebo omezí vyvlastňovací úřad právo odpovídající věcnému břemenu (*Bradáč A., 2009*).

C). Pozemkový úřad

Nejnověji mají pravomoc rozhodovat o zrušení věcného břemena pozemkové úřady. Toto oprávněním jim svěřuje zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů) jednak v souvislosti se schvalováním dohody o vydání nemovitosti, jednak v rámci pozemkových úprav, kdy může rozhodnout pozemkový úřad o zrušení

věcného břemene na základě dohody vlastníků, nedojde-li k dohodě, rozhodne pozemkový úřad za podmínek stanovených zákonem (www.sagit.cz).

Zánik věcného břemene na základě smlouvy

Stejně jako umožňuje občanský zákoník smluvní zřízení věcného břemene, výslovně zakotvuje možnost i jeho smluvního zrušení. Subjekty smlouvy o zrušení věcného břemene musí být oprávněný a povinný v době uzavírání smlouvy, což samozřejmě nevylučuje, že to budou osoby rozdílné od osob, které ev. smlouvou věcné břemeno zřizovaly. Smlouvou lze samozřejmě zrušit i věcná břemena, která vznikla i jiným způsobem než smluvně. Smlouva o zrušení věcného břemene může být uzavřena jak samostatně, tak i jako součást jiné, např. kupní smlouvy. Smlouvu o zrušení věcného břemene je možno považovat za specifický případ rozvázání závazku. Zákon vyžaduje k platnosti smlouvy písemnou formu, při jejím nedodržení nastává absolutní neplatnost smlouvy. Smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti, což je tehdy, kdy včasné přijetí návrhu, jako vyjádření souhlasu s obsahem návrhu, dojde navrhovateli, k zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Zánik věcného břemene splnutím

Ke splnutí může obecně dojít v osobě fyzické i právnické. Zánik věcného břemene nastává okamžikem splnutí oprávněného a povinného subjektu. Výslovně je nutno podotknout, že zánik splnutím je zánikem definitivním. Pokud by v budoucnu došlo k opětovnému rozdělení bývalé zatížené věci a oprávněné věci mezi různé subjekty (přesněji vyjádřeno: k rozdělení vlastnického práva mezi různé subjekty), věcné břemeno „neobživne“, neboť již jednou zaniklo. V případě existující potřeby věcného břemene by nezbývalo nic jiného, než věcné břemeno opětovně zřídit.

Zánik věcného břemena uplynutím doby

Věcné břemeno je svojí podstatou právním vztahem převážně časově neomezeným. Se zřetelem k sociálně ekonomické podstatě věcných břemen budou v

praxi obvykle věcná břemena skutečně zřizována na dobu blíže neurčitou. Nelze ovšem ani vyloučit zřízení věcného břemene na určitou dobu; ve zmíněném případě bude mít časový úsek, na který bylo věcné břemeno zřízeno, povahu lhůty omezující trvání práva. Zánik věcného břemene pak působí sama událost a tento nastává již samotným uplynutím stanovené doby (*Bradáč A., 2009*).

5.6 Promlčení věcných břemen

Promlčení neznamená zánik věcného břemene jako právního vztahu, promlčením se pouze právo odpovídající věcnému břemenu závažně oslabuje, neboť nárok, tj. vynutitelnost tohoto práva, u soudu se stává podmíněným na vznesení námitky promlčení. Uplynutím promlčecí doby vzniká právo povinného, tj. nositele povinnosti z věcného břemene, vznést námitku promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Toto právo nezanikne ani v důsledku vznesení námitky promlčení; vznesením námitky promlčení zaniká nárok oprávněného domáhat se vynutitelnosti povinnosti z věcného břemene, u soudu právo odpovídající věcnému břemenu i povinnost z věcného břemene trvající dále v naturální formě, tzn. že dále trvá i právní vztah věcného břemene (*Bradáč A., 2007*).

Pro přesné určení počátku promlčecí doby je rozhodné posouzení obsahu, které umožňuje konstatování, zda se věcné břemeno vykonává, či nikoliv:

- a). U věcných břemen, v nichž má povinnost formu *facere* (povinný má např. udržovat nemovitosti v určitém stavu), začne běžet promlčecí doba okamžikem, kdy povinný subjekt přestal plnit svoji povinnost, tj. až tehdy, kdy nastane nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemenu oprávněným. Spočívá-li věcné břemeno v opakující se povinnosti dané vždy k určitému termínu, začne běžet promlčecí doba dnem následujícím po dni, v němž povinnost měla být splněna. Půjde-li o povinnost udržovat určitý stav, začne běžet promlčecí doba tím dnem, kdy nastal stav odporující stanovené povinnosti.
- b). Obdobná situace nastane u věcných břemen, kde povinnost má formu *omittere* (např. povinný se má zdržet výstavby domu nad určitou výškou, aby nestínil sousedův pozemek). Právo odpovídající takovému věcnému břemenu spočívá v možnosti domáhat se, aby povinný zachovával stanovenou povinnost. Nevykonávání takového

práva nastává okamžikem, kdy povinný určitou povinnost porušil, tímto okamžikem začíná běžet promlčecí doba.

c). U práv odpovídajících věcným břemenům, kterým koresponduje povinnost pati (např. strpět přechod, přejezd přes pozemek), začíná běžet promlčecí doba již tím dnem, kdy oprávněný přestal svoje právo vykonávat, aniž by se musel nutně vyžadovat nějaký zásah znemožňující vykonávání. Je tedy rozhodný poslední výkon práva. Nechce-li oprávněný, aby došlo k promlčení jemu svěřícího práva, musí jej v průběhu promlčecí doby vykonat (podle konkrétního obsahu), čímž dojde k přerušování běhu promlčecí doby. Desetiletá promlčecí doba je dostatečně dlouhá, aby v ní mohlo být právo minimálně jedenkrát vykonáno.

Ani v jediném případě promlčení věcných břemen není rozhodující, zda k nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemenu došlo z objektivních nebo subjektivních důvodů. Rozhodující je, zda existuje stav nevykonávání (*Bradáč A., 2009*).

6. VYVLASTNĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Vyvlastnění je výjimečné odnětí vlastnického práva, ale i omezení vlastnického práva, ke kterému dochází proti vůli vlastníka na základě zákona a za náhradu a ve veřejném zájmu. Odnětí vlastnického práva je přechod vlastnického práva na nového vlastníka. Omezení vlastnického práva je zřízení práva cizí osoby, které odpovídá věcnému břemeni, tj. např. stanovení práva cizí osoby uskutečnit a provozovat stavbu na cizím pozemku, kterou je vlastník pozemku povinen strpět.

Ve veřejném zájmu rozhoduje o zřízení věcného břemene správní úřad, např. vyvlastňovací úřad, v soukromém zájmu rozhoduje o zřízení věcného břemene soud.

Vyvlastňovaný

Vyvlastňovaný je podle § 2 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění účastníkem vyvlastňovacího řízení, který je:

- vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby,
- nebo má k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemeni.

Vyvlastnitel

Vyvlastnitel je účastník řízení, žadatel o vyvlastnění. Je to podle § 2 písm. c) zákona o vyvlastnění ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku či stavbě, nebo aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno a nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemeni.

Vyvlastňovací úřad

Vyvlastňovací úřad rozhoduje o vyvlastnění ve vyvlastňovacím řízení. Je to podle § 15 zákona o vyvlastnění:

- obecní úřad obce s rozšířenou působností,
- Magistrát hlavního města Prahy,
- magistrát územně členěného statutárního města.

Vyvlastňovací úřady jsou příslušné podle:

- místa stavby nebo pozemku,
- toho, co určí nadřízený orgán.

6.1 Podmínky vyvlastnění

Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.

Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když to není nezbytné k dosažení daného účelu.

Vyvlastnění je přípustné, jestliže vyvlastnitel učinil vše pro to, aby vyvlastňovanému byl po dobu nejméně 6 měsíců znám účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem, a jestliže vyvlastňovaný nepřijal včas návrh vyvlastnítele na získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě dohodou; lhůta, kterou vyvlastnitel stanoví vyvlastňovanému pro přijetí návrhu na uzavření smlouvy, nesmí být kratší než 60 dnů. Dohoda o získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě musí obsahovat nárok vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření dohody. Splnění podmínky se nevyžaduje, není-li vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt nebo nepodařilo-li se mu doručit na známou adresu v cizině. Jsou-li pozemek nebo stavba ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnítele, lze vyvlastnění provést, jen jestliže účelu vyvlastnění nelze dosáhnout zrušením tohoto spoluvlastnictví (*Janderka K., 2010*).

6.2 Práva třetích osob

Vyvlastněním zanikají:

- a). zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku nebo stavbě,
- b). zajišťovací převod práva týkající se pozemku nebo stavby,
- c). nájem pozemku, stavby a jejich částí, není-li ve veřejném zájmu žádoucí, aby existoval dále,
- d). věcné břemeno váznoucí na pozemku nebo stavbě, není-li ve veřejném zájmu žádoucí, aby existovalo dále.

Nájemci nebo oprávněnému z věcného břemene náleží náhrada ve výši ceny těchto práv.

Zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího práva náleží náhrada do výše dosud neuhrazené zajištěné pohledávky s příslušenstvím, ledaže se práva na úhradu zajištěné pohledávky vzdali (*Pekárek M. a kol., 2010*).

6.3 Náhrady při vyvlastnění

Náhrada podle jednotlivých právních předpisů je upravena následovně:

- Listina základních lidských práv a svobod – zaručuje vlastníkovu nemovitosti náhradu za vykupovanou nebo vyvlastňovanou nemovitost, jejíž výši nspecifikuje.
- Občanský zákoník – výše náhrady ani způsob jejího určení též nejsou stanoveny.
- Zákon o vyvlastnění – za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému podle § 10 zákona o vyvlastnění náhrada:
 - a). ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo
 - b). ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene, nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Kromě těchto náhrad náleží vyvlastňovanému též náhrada:

- a). stěhovacích nákladů a
- b). nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.

Druh náhrady:

Náhradu lze poskytnout:

- finanční, nebo
- věcné plnění.

Finanční náhradu je vyvlastnitel povinen poskytnout jednorázově v penězích, a to ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění.

Místo finanční náhrady se vyvlastňovanému poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem. Náhradní pozemek nebo stavba má mít adekvátní hodnotu a vlastnosti jako pozemek původní. Právo na vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby není dotčeno. Současně je tedy zachováno právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby. Způsob náhrady, kdo a komu náhradu poskytuje, popř. maximální výši náhrady, stanoví vyvlastňovací zákon.

Náhrady se podle § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Přiměřenou (spravedlivou) náhradu je možné chápat jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, ekvivalent umožňující obstarání obdobné věci (tedy obvyklá cena).

Způsob stanovení určuje zákon o oceňování majetku a cenový předpis. V případě, že obvyklá cena nemovitosti při odnětí práva by byla nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné. Jak se stanoví cena obvyklá, stanoví § 2 zákona o oceňování majetku.

V případě, že obvyklá cena nemovitosti při odnětí práva byla nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné. Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost:

- vyvlastňovaného, nebo
- vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas, nebo
- vyvlastňovacího úřadu, nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele.

V případě, že osoba oprávněná k náhradě není známa, že není znám její pobyt nebo že je v prodlení, složí vyvlastnitel podle § 13 zákona o vyvlastňování náhradu ve stanovené lhůtě do úschovny u soudu. Zemřela-li oprávněná osoba a není-li možné náhradu v průběhu dědického řízení vyplatit správci dědictví a ani dědicům, složí ji vyvlastnitel ve stanovené lhůtě u soudu příslušného k projednání dědictví nebo u soudního komisaře pověřeného provést úkony v řízení o dědictví po zemřelé oprávněné osobě.

Náhrada za věcná břemena

Došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu, stanoví se náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu. Náhrady se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

Lhůta k poskytnutí náhrady

Finanční náhradu je vyvlastnitel povinen poskytnout jednorázově v penězích, a to ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění. Maximální lhůta je stanovena v § 24 odst. 2 písm. c) vyvlastňovacího zákona a činí 60 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí (Ambrusová E., 2009).

6.4 Vyvlastňovací řízení

Řízení o vyvlastnění je nezbytným předpokladem k vydání rozhodnutí, aby tak vyvlastnění bylo provedeno na základě zákona, jak to požaduje i Listina. Podle platné právní úpravy je jako vyvlastňovací úřad příslušný k řízení obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistráty územně

členěného statutárního města, v jehož obvodu se dotčený pozemek nebo stavba nachází (*Drobník J., 2010*).

Účastníci vyvlastňovacího řízení

Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou:

- vyvlastnitel,
- vyvlastňovaný,
- zástavní věřitel, podzástavní věřitel, oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucím na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká,
- nájemce pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká,
- oprávněný a povinný ze zajišťovacího práva.

Účastníkům, kteří nejsou známi, jejichž pobyt není znám nebo kterým se nepodařilo doručit návrh na známou adresu v cizině, ustanoví vyvlastňovací úřad opatrovníka (*Pekárek M. a kol., 2010*).

Zahájení řízení

Vyvlastňovací řízení začíná podáním žádosti vyvlastňovacímu úřadu. Žádost se podává u vyvlastňovacího úřadu, který je věcně a místně příslušný. Žádost je podána dnem, kdy tomuto orgánu došla.

Žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení podle § 18 vyvlastňovacího zákona musí zejména obsahovat:

- a). náležitosti podání podle správního řádu,
- b). označení vyvlastňovaného pozemku či stavby, a práv třetích osob na nich váznoucích,
- c). doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění,
- d). údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá,
- e). údaj o lhůtě a způsobu, jak vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.

K žádosti je vyvlastnitel v souladu s vyvlastňovacím zákonem povinen připojit:

- a). výpis z katastru nemovitostí a kopii katastrální mapy o pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká;
- b). listiny prokazující vlastnictví a jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nelze-li je zjistit z údajů uvedených v Katastru nemovitostí České republiky;
- c). kopii územního rozhodnutí, vyžaduje-li zvláštní právní předpis jeho vydání pro daný účel vyvlastnění a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem; územní rozhodnutí platí 2 roky a je možné jeho platnost jednou o 2 roky prodloužit;
- d). listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění uvedené v § 5 vyvlastňovacího zákona, tj. že bylo oznámeno vyvlastnění v zákonem stanovené půlroční lhůtě a že byl učiněn nejméně 6 měsíců předem marný pokus o dohodu;
- e). znalecký posudek potřebný k stanovení výše náhrad vyhotovený na žádost vyvlastňovaného nebo s jeho souhlasem na žádost vyvlastnitel. V případě, že vyvlastňovaný nedá souhlas vyvlastniteli k vypracování znaleckého posudku ani nepředloží vlastní znalecký posudek, tak se znalecký posudek nedokládá a posudek zadá k vypracování vyvlastňovací úřad. Znalecké posudky nesmí být při zahájení řízení starší 90 dnů;
- f). nebo doklad o tom, že vlastník nemovitosti není znám, že není znám jeho pobyt nebo že se nepodařilo doručit na jeho známou adresu v cizině, a proto mu pokus o dohodu a oznámení o vyvlastnění pro zákonný účel nebyl v zákonných lhůtách doručen;
- g). v případě, že nemovitosti jsou ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnitel, tak doklad o tom, že se nepodařilo dosáhnout zrušení spoluvlastnictví.

Podle správního úřadu je vyvlastnitel povinen v žádosti označit všechny jemu známé účastníky řízení (*Ambrusová E., 2009*).

Postup řízení

O zahájení vyvlastňovacího řízení uvědomí vyvlastňovací úřad písemně kromě účastníků řízení též příslušný katastrální úřad. O zahájeném vyvlastňovacím

řízení zapíše katastrální úřad do Katastru nemovitostí České republiky poznámku, týká-li se nemovitosti, která v něm je evidována.

Uvědomění se doručuje všem účastníkům řízení do jejich vlastních rukou.

Právní úkony, kterými vyvlastňovaný po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení převádí, pronajímá nebo jinak zatěžuje pozemek nebo stavbu, kterých se vyvlastnění týká, jsou neplatné. Při vyvlastnění se neuplatní smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě. O tomto důsledku musí být vyvlastňovaný poučen v uvědomění o zahájení řízení.

Za omezení je vyvlastnitel povinen poskytnout vyvlastňovanému náhradu v prokázané výši újmy způsobené tímto omezením.

Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas; znalecké posudky nesmí být při zahájení řízení starší 90 dnů. Nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.

Vyvlastňovaný a každý, kdo pozemek nebo stavbu užívá z jakéhokoliv právního důvodu nebo i bez právního důvodu je povinen umožnit znalci ustanovenému vyvlastňovacím úřadem prohlídku pozemku nebo stavby potřebnou k vypracování posudku, jestliže mu znalec prokazatelně oznámil dobu prohlídky alespoň 3 týdny předem.

Nesplní-li vyvlastňovaný tuto povinnost, znalec vypracuje posudek podle údajů, které lze opatřit jinak. Vyvlastňovaný v tomto případě nemůže vznášet námitky proti ocenění uvedenému ve znaleckém posudku.

Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku hradí vyvlastnitel (*Janderka K., 2010*).

Ústní jednání

Ústní jednání je povinné. Ústní jednání nařídí vyvlastňovací úřad podle § 49 správního řádu a § 2 zákona o vyvlastnění tak, aby o něm byli účastníci řízení a další osoby, jejichž přítomnost je třeba, uvědoměni nejméně 30 dnů přede dnem, kdy se má konat. V předvolání k ústnímu jednání vyvlastňovací úřad upozorní účastníky, že

námítky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání a že k později uplatněným námitkám a důkazům se nepřihlíží. O tomto následku musí být účastníci poučeni v uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení. Zmeškání lhůty nelze prominout (*Ambrusová E., 2009*).

Přerušení a zastavení řízení

Vyvlastňovací úřad přeruší vyvlastňovací řízení, jestliže o stejném pozemku, stavbě nebo věcnému břemenu již probíhá jiné vyvlastňovací řízení, a to až do doby, než bude dříve zahájené řízení pravomocně skončeno.

Vyvlastňovací úřad zastaví vyvlastňovací řízení, jestliže:

- a). již v jiném vyvlastňovacím řízení bylo pravomocně rozhodnuto o vyvlastnění vůči stejnému pozemku, stavbě nebo věcnému břemenu způsobem, jenž vylučuje provést navrhované vyvlastnění,
- b). V průběhu řízení došlo k dohodě o získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných k uskutečnění účelu vyvlastnění.

Proti rozhodnutí o zastavení vyvlastňovacího řízení se nelze odvolat. Zastaví-li vyvlastňovací úřad vyvlastňovací řízení z důvodu zpětvzetí žádosti, je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s podáním žádosti, ledaže by ke škodě nebo jiné újmě došlo jinak.

Je-li předmětem vyvlastnění nemovitost podléhající evidenci v katastru nemovitostí, vyvlastňovací úřad oznámí zastavení vyvlastňovacího řízení katastrálnímu úřadu ke zrušení poznámky bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení řízení (*Janderka K., 2010*).

Rozhodnutí

Rozhodnutí nelze podle § 25 odst. 1 zákona o vyvlastnění oznámit ústním vyhlášením.

Rozhodnutí o zamítnutí žádosti vyvlastnitele

Toto rozhodnutí se vydává, nebude-li ze řízení prokázáno, že jsou splněny podmínky pro vyvlastnitelem navržené vyvlastnění.

Rozhodnutí o vyvlastnění, pokud byly podmínky pro vyvlastnění splněny

Vyvlastňovací úřad rozhodne:

- o zrušení práva odpovídajícímu věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, postačuje-li k naplnění účelu vyvlastnění, nebo
- o omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah, bude-li tím naplněn účel vyvlastnění,
- anebo o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele, vyžaduje-li to účel vyvlastnění,
- o tom, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou,
- o výši náhrady pro vyvlastňovaného,
- o výši náhrady pro nájemce a oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají,
- o lhůtě, ve které má vyvlastnitel zaplatit náhrady a která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
- o náhradě nákladů, které je vyvlastnitel povinen zaplatit za vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu přiměřenou lhůtu
- o lhůtě a způsobu, kdy a jak je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění; lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí.

V poučení rozhodnutí vyvlastňovací úřad podle zákona o vyvlastnění uvede poučení o:

- a). tom, za jakých podmínek vyvlastnitel složí náhradu do úschovny u soudu, popř. u soudu příslušného k projednání dědictví nebo u soudního komisaře pověřeného provést úkony v řízení o dědictví po zemřelé oprávněné osobě. V případě, že na majetek vlastníka je nařízena exekuce, náhrada bude rovněž složena do úschovny soudu;
- b). možnosti a podmínkách zrušení vyvlastnění podle § 26 zákona o vyvlastnění;
- c). lhůtě odvolání proti rozhodnutí (15 dnů) a o tom, u kterého správního orgánu se odvolání podává a který správní orgán o něm rozhoduje;

d). tom, za jakých podmínek a v jaké lhůtě se účastníci mohou domáhat, aby vyvlastnění bylo projednáno v občanském soudním řízení (*Ambrusová E., 2009*).

6.5 Zrušení vyvlastnění

Nezaplatil-li vyvlastnitel vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění do uplynutí 30 dnů ode dne uplynutí lhůty určené podle § 24 odst. 2 písm. c) nebo nezahájil-li vyvlastnitel uskutečňování účelu vyvlastnění ve lhůtě určené podle § 24 odst. 2 písm. g) nebo prodloužené podle § 25 odst. 4, popřípadě bylo-li ještě před uplynutím této lhůty zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel, vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodne, že provedené vyvlastnění se zrušuje.

Práva, která byla vyvlastňovanému odňata nebo omezena, vyvlastňovaný znovu nabývá dnem právní moci rozhodnutí vydaného podle odstavce 1. Účinky spojené s vyvlastněním, které nastaly podle § 6, § 7 odst. 2 a §9, však zůstávají zachovány.

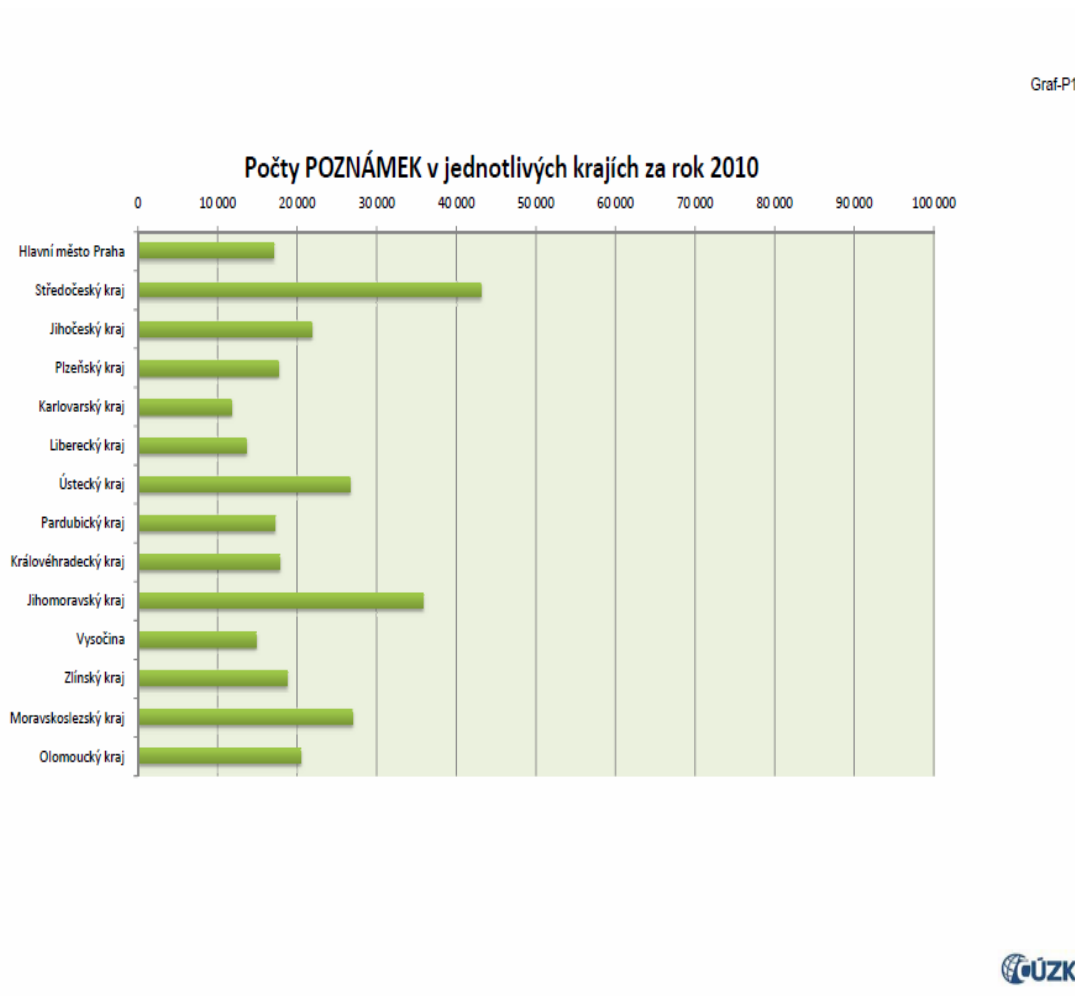
Vyvlastňovaný je povinen do 1 měsíce od právní moci rozhodnutí vydaného vrátit vyvlastniteli náhrady, které vyplatil podle § 10 odst. 1; podle § 10 odst. 2 ve výši, která dosud nebyla vyvlastňovaným skutečně vynaložena. Byla-li vyvlastňovanému poskytnuta náhrada podle § 11, přechází dnem právní moci rozhodnutí poskytnutý jiný pozemek nebo stavba zpět do vlastnictví vyvlastnitel.

Bylo-li vyvlastnění postupem podle § 26 odst. 1 zrušeno, je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s vyvlastněním, ledaže by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak (*Janderka K., 2010*).

7. PRAKTICKÁ ČÁST

V této části mé bakalářské práce se zabývám analýzou jednotlivých forem zapisů vlastnických práv do katastru nemovitostí (poznámkou, vkladem a záznamem) resp. jejich počty v jednotlivých krajích za rok 2010.

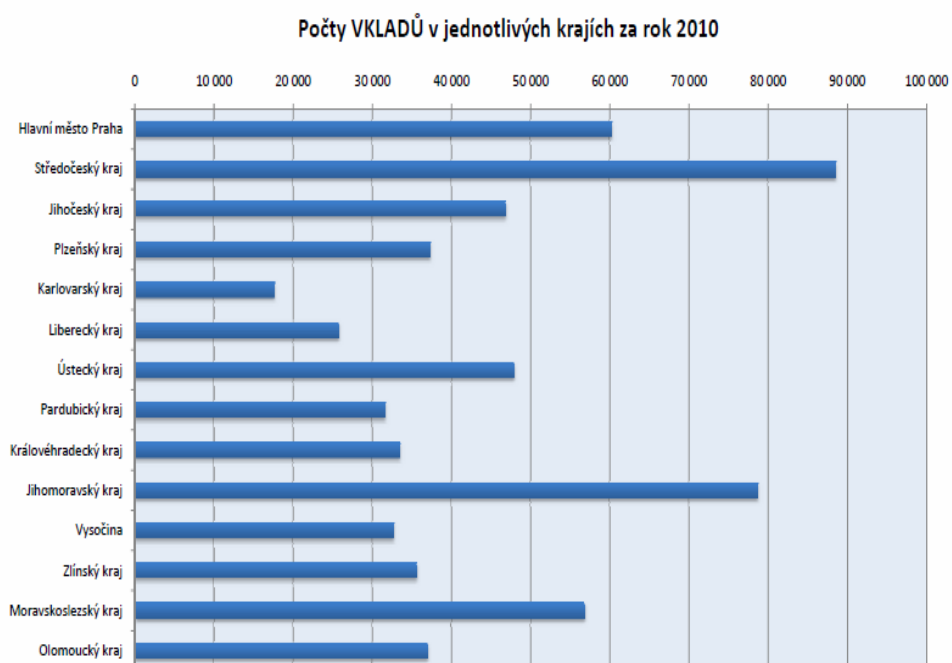
Poznámka



Zdroj: <http://www.cuzk.cz/>

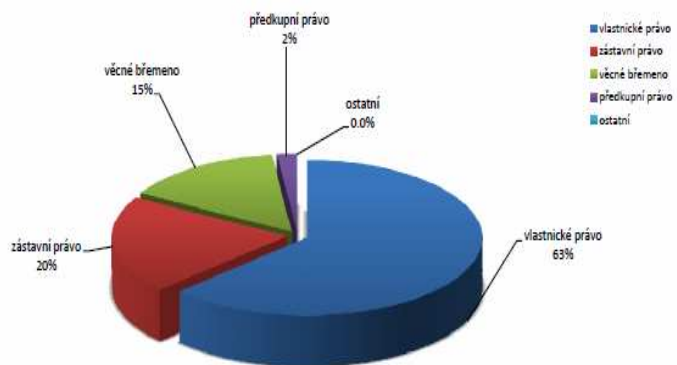
Vklad

Graf-V1



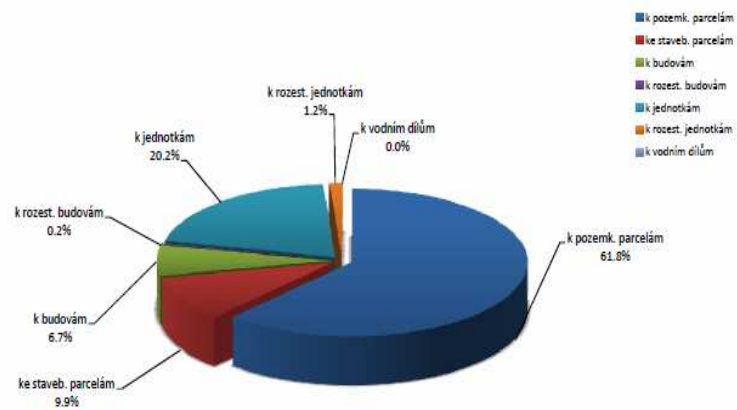
Zdroj: <http://www.cuzk.cz/>

Podíl práv zapisovaných VKLADEM - rok 2010
- celkový počet předmětů řízení: 678788



Zdroj: <http://www.cuzk.cz/>

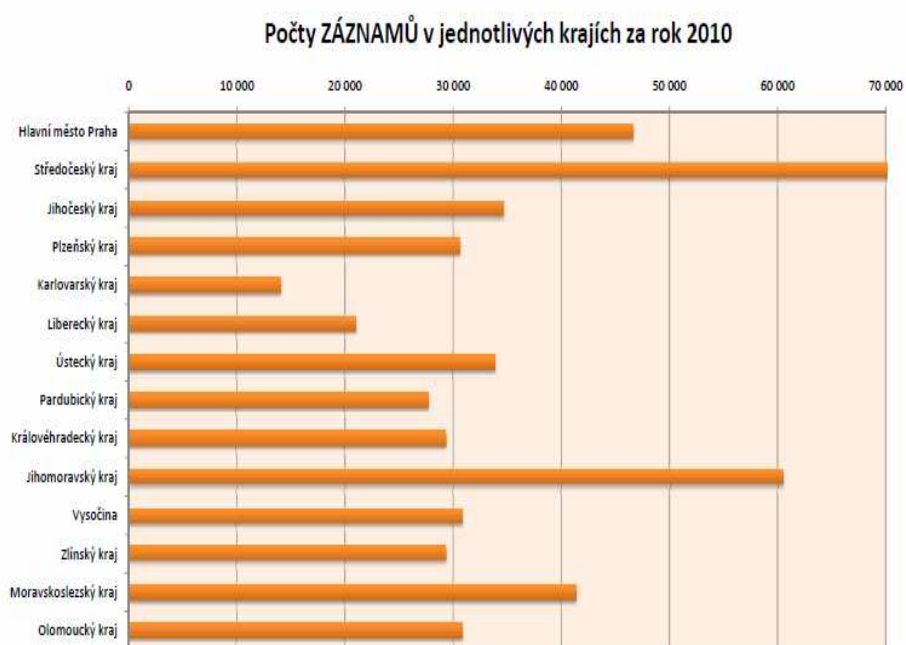
Struktura u předmětů řízení u vlastnického práva - VKLAD - rok 2010



Zdroj: <http://www.cuzk.cz/>

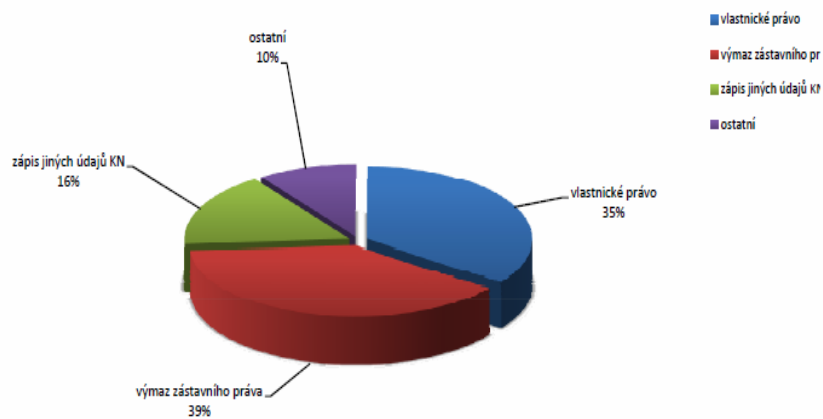
Záznam

Graf-Z1



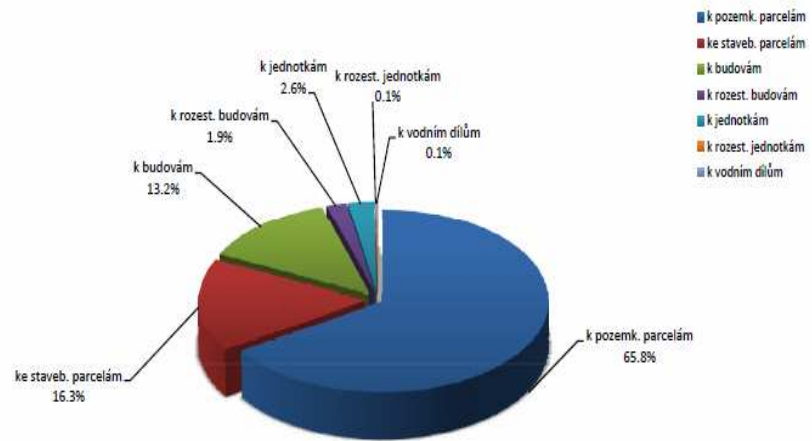
Zdroj: <http://www.cuzk.cz/>

Podíl práv zapisovaných ZÁZNAMEM - rok 2010
- celkový počet předmětů řízení: 560509



Zdroj: <http://www.cuzk.cz/>

Struktura u předmětů řízení ZÁZNAMU u vlastnického práva - rok 2010



Zdroj: <http://www.cuzk.cz/>

8. ZÁVĚR

V této bakalářské práci jsem se zabývala vlastnickými právy v České republice. V první řadě jsem se věnovala historii katastrů, kde jsem nastínila jednotlivé etapy vývoje katastrů až po současnost. V další kapitole jsem se zabývala jak problematikou nabývání vlastnického práva tzn. způsoby, kterými lze toto právo nabýt, tak i jeho ochranou a zánikem. Podrobně jsem vysvětlila jednotlivé způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem, též jsem rozebrala jednotlivé formy, které se používají k zápisu vlastnických práv do katastru nemovitostí (jak postupovat při podání návrhu na vklad, samotné vkladové řízení, kdy se vlastnická práva zapisují do katastru nemovitostí záznamem a k čemu slouží poznámka) a na závěr jsem popsala, kdy může dojít k zániku vlastnického práva. V další části mé práce, která je věnována spoluvlastnictví, píší o podílovém spoluvlastnictví a společném jmění manželů. Popisuji zde, co je podílové spoluvlastnictví, co se děje při jeho zrušení a dále popisuji, co tvoří společné jmění manželů, kdy vzniká a kdy naopak zaniká. V kapitole věnované problematice omezení vlastnického práva se zabývám tzv. věcnými břemeny. Jejich druhy, vznikem, obsahem a předmětem právního vztahu, změnami, zánikem a jejich promlčením. V poslední kapitole mé bakalářské práce píší o vyvlastnění nemovitostí, to jest jak o jeho podmínkách, tak o průběhu samotného vyvlastňovacího řízení a náhradách při vyvlastnění. V praktické části se zabývám analýzou zápisu vlastnických práv do katastru nemovitostí. Soustředuji se zde na jednotlivé formy zápisu do katastru nemovitostí (vklad, záznam a poznámku). Uvádím zde jejich počty za uplynulý rok 2010 v jednotlivých krajích.

Jako studentka oboru Pozemkové úpravy a převodu nemovitostí na katedře krajinného managementu považuji toto zvolené téma za velice přínosné co se týče mého budoucího uplatnění.

9. SEZNAM ZKRATEK

Sb. - Sběrka zákonů České republiky

Ust. - ustanovení

Obč.z., OZ – občanský zákoník

písm. - písmeno

zák. - zákon

10. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] AMBRUSOVÁ E.: Vyvlastňovací řízení od A do Z. Olomouc : ANAG, 2009. 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2
- [2] BIČOVSKÝ J., HOLUB M., POKORNÝ M.: Společné jmění manželů. Praha : Linde, 2009. 200 s. ISBN 978-80-7201-747-8
- [3] BUMBA, J.: České katastry od 11. do 21. století. Praha : Grada, 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1
- [4] BUMBA J.: Zeměměřické právo ; Zeměměřictví a katastr v technicko-právních souvislostech : metodická příručka. Praha : Linde, 2004. 201 s. ISBN 80-7201-510-9
- [5] BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V.: Nemovitosti : oceňování a právní vztahy. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2
- [6] BRADÁČ A.: Věcná břemena od A do Z. Praha : Linde, 2009, 364 s., ISBN 978-80-7201-761-4
- [7] DROBNÍK J.: Základy pozemkového práva. Praha : Eva Rozkotová, 2010. 199 s. ISBN 978-80-904209-8-4
- [8] JANDERKA K.: Zákon o vyvlastnění : poznámkové vydání. Praha : Linde, 2010. 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5
- [9] JANKŮ M.: Nemovitosti : koupě, prodej a další právní vztahy. Brno : Computer Press, 2007. 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5
- [10] Občanský zákoník a základní občanskoprávní předpisy : k 1.1.2009. Olomouc : Anag, 2009. 447 s.. ISBN 978-80-7263-494-1

[11] PEKÁREK M. a kol.: Pozemkové právo. Plzeň : Aleš Čeněk, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0

[12] Zákony II/2010 Obchodní zákoník - Občanský zákoník - Občanský soudní řád - Exekuční řád -Trestní právo - Správní právo - Ochrana spotřebitele: sborník úplných znění zákonů obchodního, občanského a trestního práva a souvisejících předpisů platných k 1.1.2010. Český Těšín: Poradce, 2010. 768 s. ISSN 1802-8276

[13] Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, katastrální zákon, zákon o zeměměřictví: právní vztah ke dni 1. března 2009. Praha: C.H. Beck, 2009. 279 s. ISBN 978-80-7400-089-8

<http://www.businessinfo.cz/>

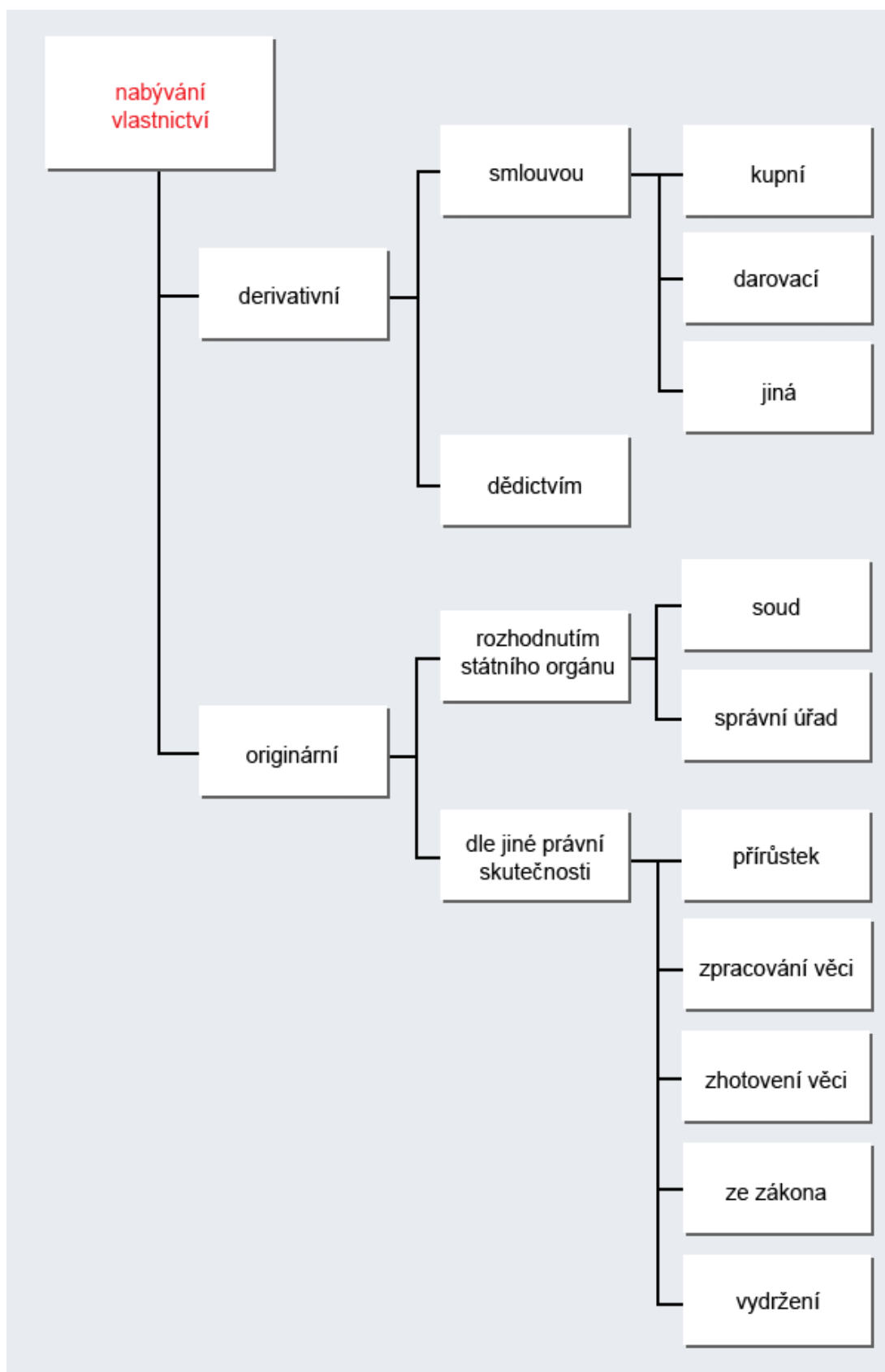
<http://www.sagit.cz/>

<http://www.cuzk.cz/>

11. PŘÍLOHY

1. Schéma: Způsoby nabývání vlastnického práva
2. Návrh na vklad práva k nemovitosti
3. Potvrzení o zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni (spojené s vlastnictvím nemovitosti)

Příloha č. 1: Schéma - Způsoby nabývání vlastnického práva



Příloha č. 3: Potvrzení o zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni

Potvrzení o zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni (spojené s vlastnictvím nemovitosti)

Katastrálnímu úřadu pro _____
Katastrální pracoviště _____
počet příloh _____

Potvrzují zánik práva odpovídajícího věcnému břemeni k níže uvedeným nemovitostem, zapsaného v katastru nemovitostí na základě (listiny):

pod číslem řízení Katastrálního úřadu (V,Z):

K zániku práva došlo na základě

Právní skutečnosti, které vedly k zániku práva:

Nemovitosti, u kterých věcné břemeno zaniklo:

Katastrální území: _____

parcela	parcelní číslo				
KN / ZE ³⁾	st. / p ⁴⁾	kmenové č. / podlomení	původní katastrální území u parcely ZE ²⁾	spoluvlastnický podíl	LV ⁵⁾
KN / ZE [*])	st. / p [*])	/		/	
KN / ZE [*])	st. / p [*])	/		/	
KN / ZE [*])	st. / p [*])	/		/	
KN / ZE [*])	st. / p [*])	/		/	

Další pozemky jsou uvedeny na přiloženém formuláři „Příloha A – Seznam pozemků“ - ano / ne^{*}).

Stavby⁷⁾

Část obce:⁶⁾ _____

stavba ⁷⁾		na pozemku (parcelní číslo) ⁷⁾			
č.p. / č.e. [*])	způsob využití ²³⁾	st. / p ⁴⁾	kmenové č. / podlomení	spoluvlastnický podíl	LV ⁵⁾
		st. / p [*])	/	/	
		st. / p [*])	/	/	
		st. / p [*])	/	/	

Další budovy jsou uvedeny na formuláři „Příloha B – seznam budov“ - ano / ne^{*}).

Nemovitosti, u kterých oprávnění z výše uvedeného věcného břemene zaniklo:

Katastrální území: _____

parcela	parcelní číslo				
KN / ZE ³⁾	st. / p ⁴⁾	kmenové č. / podlomení	původní katastrální území u parcely ZE ²⁾	spoluvlastnický podíl	LV ⁵⁾
KN / ZE [*])	st. / p [*])	/		/	
KN / ZE [*])	st. / p [*])	/		/	
KN / ZE [*])	st. / p [*])	/		/	

KN / ZE *)	st. / p *)	/	/
------------	------------	---	---

Další pozemky jsou uvedeny na příloženém formuláři „Příloha A – Seznam pozemků“ - ano / ne*).

Stavby⁷⁾

Část obce: ⁶⁾ _____

stavba ⁷⁾		na pozemku (parcelní číslo) ⁷⁾		spoluvlastnický podíl	LV ⁵⁾
č.p. / č.e. *)	způsob využití ²³⁾	st. / p ⁴⁾	kmenové č. / podlomení		
		st. / p *)	/	/	
		st. / p *)	/	/	
		st. / p *)	/	/	

Další budovy jsou uvedeny na formuláři „Příloha B – seznam budov“ - ano / ne*).

Osoba, která vydává potvrzení a jejíž oprávnění z věcného břemene zaniklo / vlastník zatížený nemovitostí při zániku věcného břemene uplynutím doby na kterou bylo jeho trvání omezeno / správce konkursní podstaty / insolvenční správce / dražebník / vyvlastňovací úřad *)²⁵⁾

příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ

ulice	č.p. / č.e. *)	č.orient.	část obce

městská část (obvod)	

PSC	telefon ¹⁰⁾	e-mail ¹⁰⁾	datum	podpis ^{**)}

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

příjmení, jméno, funkce	příjmení, jméno, funkce	razítko organizace
podpis ^{**)}	podpis ^{**)}	

příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ

ulice	č.p. / č.e. *)	č.orient.	část obce

městská část (obvod)	

PSC	telefon ¹⁰⁾	e-mail ¹⁰⁾	datum	podpis ^{**)}

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

příjmení, jméno, funkce	příjmení, jméno, funkce	razítko organizace
podpis ^{**)}	podpis ^{**)}	

Další osoby, které potvrzení vydávají, jsou uvedeny na formuláři „Příloha E – seznam vlastníků a jiných oprávněných“ - ano / ne*).

Poznámky:

¹⁰⁾ Údaj není povinný, ale jeho vyplnění urychlí Vaše případné kontaktování.

²⁵⁾ U cizinců, kterým nebylo přiděleno rodné číslo, uveďte datum narození.

Uveďte adresu trvalého pobytu nebo sídla. U cizinců, pokud nemají povolen trvalý pobyt v České republice a u občanů ČR, kteří nemají trvalý pobyt v ČR, uveďte adresu bydliště v zahraničí.