

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: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vývoj právních vztahů k nemovitým věcem v České republice a v Evropě

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jana Moravcová Ph.D.

Konzultant bakalářské práce: Ing. Jiří Pečenka

Autor bakalářské práce: Petra Kohoutová

České Budějovice, 2016

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2015/2016

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petra KOHOUTOVÁ**
Osobní číslo: **Z13030**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Vývoj právních vztahů k nemovitým věcem v České republice
a v Evropě**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**


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

Vysvětlení pojmů týkajících se práv k pozemkům.
Věcná práva k nemovitým věcem v různých časových obdobích historického vývoje na území České republiky.
Práva a povinnosti vlastníků nemovitých věcí v různých časových obdobích historického vývoje na území České republiky.
Možnosti omezení vlastnických práv k nemovitým věcem v různých časových obdobích historického vývoje na území České republiky.
Nabývání a převod vlastnických a dalších práv k nemovitým věcem v různých časových obdobích historického vývoje na území České republiky.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **30 stran textu**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

CÍLEK, V., DRESLEROVÁ, D., HÁJEK, P., POKORNÝ, P., SÁDLO, J. 2005. Krajina a revoluce: Významné přelomy ve vývoji kulturní krajiny Českých zemí. Malá Skála. 256 s. .
LAMBIN, E.F., GEIST, H.J. 2006. Land-Use and Land-Cover Change. Berlin: Springer. 176 s. ISBN 978-3-540-32201-6. .
LÖW, J., MÍCHAL, I. 2003. Krajinný ráz. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce. 551 s. ISBN 80-86386-27-9. .
SKLENIČKA, P. 2003. Základy krajinného plánování. Praha: Naděžda Skleníčková. 321 s. ISBN 80-903206-1-9. .
Časopisy Landscape and Urban Planning, Land Use Policy, Landcape Ecology, Urbanismus, Pozemkové úpravy.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jana MORAVCOVÁ, Ph.D.**
Katedra krajinného managementu
Konzultant bakalářské práce: **Ing. Jiří Pečenka**
Katedra krajinného managementu
Datum zadání bakalářské práce: **18. února 2016**
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2016**


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

ČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
LESNICKÁ FAKULTA
Jiřiněvská 1
370 01, 370 06 České Budějovice

L.S.

doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 18. února 2016



Prohlášení autora bakalářské práce

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, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

.....
V Českých Budějovicích

.....
Petra Kohoutová

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Janě Moravcové Ph.D. a Ing. Jiřímu Pečenkovi za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování bakalářské práce.

Abstrakt

Tato práce řeší vývoj právních vztahů k nemovitým věcem v České republice a v Evropě. V práci popisují jednotlivá práva k nemovitým věcem, jejich obsah a postupný vývoj. Také popisují vývoj pojmu nemovitá věc a způsoby evidence věcných práv. Vývoj sledují v průběhu důležitých historických období z hlediska věcných práv od starověkého Říma až po současnou právní úpravu. Na základě této práce lze pozorovat, že se právo k nemovitým věcem nejvíce měnilo spolu s důležitými společenskými změnami.

Klíčová slova: právní vztahy, nemovitá věc, vlastnictví, historický vývoj

Abstract

This thesis deals with development of real estate law in Czech Republic and Europe. I describe individual real estate rights, their content and development. I also describe development of the concept of real estate and the way of recording real rights. It offers a view on development during critical periods of history in terms of property rights since ancient Rome to the current legislation. Based on this thesis it can be seen that the real - estate rights have been changed alongside the most important social changes.

Key word: legal relationships, real estate, ownership, historical development

Obsah

1. Úvod.....	8
2. Vývoj pojmu nemovitá věc	9
3. Římské právo	10
3.1 Vlastnické právo	10
3.2 Další majetková práva	11
4. Vývoj na území Čech	14
4.1 Období od 9. st. do roku 1918	14
4.1.1 Vlastnické právo	15
4.1.2 Další majetková práva	16
4.1.3 Evidence věcných práv	19
4.2 Období od roku 1918.....	20
4.3 Období od roku 1939 do roku 1945	21
4.4 Období do roku 1945 do roku 1989	22
4.4.1 Vlastnické právo	24
4.4.2 Další majetková práva	26
4.4.3 Evidence věcných práv	30
4.5 Česká republika po roce 1989	31
4.5.1 Vlastnické právo	32
4.5.2 Další majetková práva	33
4.5.6 Evidence věcných práv	38
5. Právní vztahy v Evropě	39
5.1 Východní část	39
5.2 Západní část.....	41
6. Závěr	43
7. Přehled použité literatury a zdrojů	45

1. Úvod

Nemovitě věci mají neodmyslitelný význam pro život člověka na zemi, dávají člověku potřebné podmínky k životu. Nejdůležitější nemovitou věcí je pozemek. Pozemky jsou součástí zemského povrchu, který zde existoval dávno předtím, než se na Zemi objevil první člověk. Již od počátku umožňovaly pozemky lidem žít a vyvíjet se, poskytovaly jim místo k životu a potravu. S vývojem lidstva začaly být pozemky pro člověka důležitější a důležitější. Lidé si začali vytvářet domovy a tím vznikaly další druhy nemovitých věcí. I v dnešní době je pro člověka nejdůležitější věcí mít domov a něco vlastnit.

Spolu s potřebou vytvářet si domov se pojí i vlastnictví. Vlastnictví půdy provází člověka již od počátku věků. Lidé si vždy chtěli chránit svá území, kde žili, lovili a později hospodařili. Dříve vlastnictví půdy určovalo postavení člověka ve společnosti, kdy největším vlastníkem půdy byl panovník. Nejrozvinutější právní úprava vznikla ve starověkém Římě. Římským právem jsou inspirované i dnešní zákony. Vlastnické právo, i další práva k nemovitým věcem, se v průběhu let postupně vyvíjela a stále se vyvíjí.

Důležité byly i možnosti ochrany vlastnictví. Lidé si chtěli pojistit svá práva, a tak vznikla evidence věcných práv, kam se jednotlivá práva zapisovala, spolu s tím, komu tato práva náležela. Stejně jako práva k nemovitým věcem prošla i evidence práv vývojem.

Vývoj práv k nemovitým věcem v České republice ovlivnily historické a společenské změny v celé Evropě. Z tohoto důvodu se tato práce zabývá také vývojem práv k nemovitým věcem v Evropě.

Do roku 2014 se používal pojem nemovitost a od počátku účinnosti nového občanského zákoníku č. 89/2012 došlo ke změně tohoto pojmu na nemovitá věc.

Předmětem a cílem této práce je seznámit s vývojem vlastnictví a práv spojených s nemovitými věcmi. Velmi důležitou částí práce je nastínit, jak se v průběhu let práva spojená s nemovitými věcmi vyvíjela a měnila. Součástí práce je rovněž vysvětlení obsahu těchto práv, možnosti jejich nabytí a zrušení. Obsahem práce je vytvořit přehledný vývoj práv spojených s nemovitými věcmi od starověkého Říma až do současnosti, a to v České republice i Evropě.

2. Vývoj pojmu nemovitá věc

Ve starověkém Římě byly nemovitými věcmi pozemky. Samostatnou věcí se pozemky stávaly ohraničením. K pozemku patřil kolmý nekonečný prostorový sloupec nad hranicemi pozemku, i pod hranicemi do vnitra země. Za součást pozemku (a tedy rovněž za věc nemovitou) byly považovány i všechny movitosti, které byly s pozemkem pevně a trvale spojeny, tedy např. budovy, stromy, rostliny (Kincl, Urfus, 1990).

V 9. století byly za nemovité obecně pokládány věci, kterými nešlo pohybovat bez změny jejich podstaty. Šlo zejména o pozemky a věci s nimi organicky spjaté, po případě mechanicky k půdě připevněné. Rozeznávalo se, zda jde o tzv. věci dědovské, to znamená o nemovité věci zděděné po otcích a dědech, nebo věci nově nabyté, to znamená nemovité věci, které si člen rodiny získal svou prací či jiným způsobem (Adamcová, 2001). Všeobecným občanským zákonem č. 946/1811 Sb. byly určeny za nemovité věci takové věci, které nešlo přenášet z místa na místo bez porušení jejich podstaty a věci, které o sobě byly movité, pokládaly se v právním smyslu za nemovité, tvořili-li na základě zákona nebo vlastníkovy určení příslušenství nemovité věci (zákon č. 946/1811 Sb.)

Nemovité věci v nejobecnější rovině, byly především pozemky jako součást všeobecného povrchu zemského a jeho součástí. Součástmi pozemku byly budovy, objekty a inženýrské stavby, obecně věci, které nešlo bez porušení jejich podstaty přemísťovat z místa na místo. Do nemovitých věcí se zahrnovala veškerá půda, zemědělská, lesní, stavební pozemky, vodní plochy, rybníky a vodní toky (Němec, 2004). Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník výslovně stanovil, že stavba není součástí pozemku. Stavba byla povýšena na samostatnou věc a vlastníkem stavby se mohla stát osoba rozdílná od vlastníka pozemku (Bumba, 2007).

Podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 jsou nemovitými věcmi pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k

pozemku táž osoba. Pokud je vlastníkem stavby osoba odlišná od vlastníka pozemku, stavba se nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku (zákon č. 89/2012 Sb.).

3. Římské právo

Význam římského práva spočívá v tom, že velká část současného soukromého práva je římskoprávního původu. Po rozpadu Římské říše a po příchodu Germánů do Galie vznikla francká říše, která se postupně rozšiřovala do západní a střední Evropy. Francká říše zahrnovala několik velkých území, jejichž civilizační úroveň byla značně rozlišná. Tyto rozdíly způsobovaly hospodářské důsledky. Frančtí osadníci, kteří pocházeli z volných bojovníků, posilovali především vrstvu drobných rolníků. Na území Galie však převládaly velkostatky. Velkým vlastníkem se stal především král. Zemědělství hrálo v hospodářství významnou roli, což dosvědčovalo již i individuální obdělávání půdy a její soukromé vlastnictví. Země byla rozdělena na hrabství, v jejichž čele stála hrabata. Jako odměnu za konání své funkce dostávala hrabata od panovníka pozemkový majetek. Většina římských státních statků se ocitla v panovníkových rukou, touto půdou a lidmi na ní pracujícími odměňoval družinu, své úředníky, svá hrabata a dával ji k dočasné držbě. Statky mu také přinášely podstatnou část příjmů. Velké pozemky vlastnila i církve (Krzemienska, 1968).

Spolu s příchodem Germánů na Britské ostrovy kolem 6. století je spojen počátek anglického právního vývoje. Postupně se právní systém v Anglii historicky vyvinul do tzv. common law; anglického nebo angloamerického práva (Kuklík, Seltenreich, 2007).

Římské právo bylo až do konce 19. století běžně používáno a je základem kontinentálního práva (Frýdek, 2011).

3.1 Vlastnické právo

Vlastnictví bylo právním panstvím, bylo všeobecné, přímé, úplné, výlučné a absolutní panství nad určitou věcí, jehož předmětem byly věci hmotné (Bartošek, 1994). Vlastník věc fakticky ovládal - držel, dále ji užíval a to buď běžným způsobem, nebo ji užíval tak, že těžil její plody - v tomto případě hovoříme o tom, že vlastníkovu bylo vyhrazeno požívání věci. Důsledkem jeho mocenského vztahu k věci bylo i to, že mohl věc zničit. Podstata vlastnického práva spočívala v celkovém,

všeobecném a ničím neomezeném působení na věc (Kincl, Urfus, 1990). Kviritské vlastnictví nebo také civilní vlastnictví bylo všeobecné právní panství, jehož subjektem mohl být pouze římský občan. Kviritské vlastnictví bylo od počátku individuálním právním panstvím a bylo nejdříve uznáno jen u věcí movitých. Vlastnictví k půdě se vyvíjelo pomaleji. Nejdříve se individuální vlastnický vztah prosadil k pozemku, na kterém stál dům se zahradou. Takovýto pozemek byl původně zděditelný, nikoli však zcizitelný. Vedle individuálního vlastnictví k půdě existovala půda ve státním vlastnictví. Ze státní půdy byly pak jednotlivcům pozemky přidělovány do individuálního soukromého vlastnictví. S provinční půdou, i když se považovala také za státní vlastnictví, bylo nakládáno jinak (Kincl, Urfus, Skřejpek, 1995). Pozemkové vlastnictví bylo tedy dvojího druhu, italské a provinční. Jenom italský pozemek byl prostý daňové povinnosti a jen on mohl být předmětem vlastnického práva kviritského. Provinční půda byla státu poplatná. Byla kolektivním vlastnictvím státu. Provinční pozemky byly soukromými a poplatnými. Soukromníci platili z provinční půdy poplatek. Soukromníci měli k provinční půdě právo obsahově a funkčně obdobné kviritskému vlastnictví, právo půdu držet a požívat (Tureček, 1963). Dále, protože hospodářskému ruchu časem nestačilo vlastnictví kviritské, vytvořili novou a pružnější formu vlastnictví prétorského. Stále více se uplatňovala neformální tradice na úkor starších forem převodu vlastnictví (Bartošek, 1995). Nabyvatelem vlastnického práva, vlastníkem, se stala osoba, u které nastaly skutečnosti, se kterými právní řád spojoval nabytí vlastnického práva. Římské právo rozeznávalo dva druhy nabytí vlastnického práva: derivativní - odvozené a originální- původní (Frýdek, 2011). Vlastnictví zanikalo jednak z důvodů obecných (zánik věci), jednak z důvodů zvláštních, jimiž byly zejména: jednostranné vzdání se vlastní věci s úmyslem zbavit se jí, nucený prodej pozemku státu ve veřejném zájmu, zabavení majetku osoby odsouzené pro zločin proti státu.

3.2 Další majetková práva

Vlastnictví k téže věci mohlo být společné několika osobám. Každý z nich směl volně nakládat se svou částí společné věci, ale výtěžky a náklady se dělily poměrně podle těchto částí (Bartošek, 1995). K nakládání se společnou věcí, jehož účinky postihovaly věc jako celek, se vyžadovalo souhlasu všech spoluvlastníků. Vzdal-li se jeden ze spoluvlastníků svého podílu, docházelo k přírůstku podílu. Uprázdňený podíl přirůstal k podílům ostatních spoluvlastníků v poměru k jejich velikosti.

Spoluvlastnický vztah bylo možno zrušit žalobou na rozdělení spoluvlastnictví. Soudce dělitelnou věc rozdělil mezi spoluvlastníky podle výše jejich podílu a věc nedělitelnou přiřkl jednomu ze spoluvlastníků a podíly na věci ostatních musely být vyplaceny, tím komu byla věc přiřknuta (Frýdek, 2011).

Držba byla faktická všeobecná moc nad věcí. O držbě bylo možno hovořit jen tehdy, jestliže byly splněny dva požadavky, které tvořily základní pojmové znaky držby: bylo to fyzické ovládnutí věci, které muselo být doprovázeno vůlí ovládat věc jako vlastní. Bylo definováno, že držba nebyla samostatným právem, ale pouhou skutečností, kterou se projevuje vlastnické právo (Kincl, Urfus, Skřejpek, 1995). Předmětem držby mohla být jen věc, která mohla být předmětem vlastnického práva. Při držbě bylo nutno rozlišovat držbu v dobré víře a držbu ve zlé víře. Držitelem v dobré víře byl ten, kdo žil v přesvědčení, že mu věc patřila, anebo že držbou nikomu nepůsobil újmu. Držitelem ve zlé víře byl ten, kdo věděl, že mu věc nepatřila (Frýdek, 2011). Držba v římském právu byla považována za faktický stav, aby byla získána, bylo třeba tento faktický stav vždy znovu realizovat. Proto nebylo možno držbu převést, nýbrž bylo ji třeba vždy znovu nabýt (Kincl, Urfus, 1990). Ke ztrátě držby docházelo odpadnutím obou znaků držby (fyzické ovládnutí věci, vůle ovládat věc jako vlastní) zároveň nebo i jedním z nich. Kromě toho zanikala držba i smrtí držitelovou, jakož i zánikem věci, ať již reálným nebo tím, že věc přestala existovat jako věc v právním smyslu, že přestala být samostatným předmětem práv (Kincl, Urfus, Skřejpek, 1995).

Služebnosti byly věcná práva k věci cizí, zaručující její plné nebo částečné užívání a byly nerozlučně spjaté s určitou osobou nebo určitým pozemkem. Způsobovaly absolutní a negativní povinnosti třetích osob i vlastníka služebního pozemku, aby něco snášel nebo nečinil. Byla nezczitelná (přecházela na další osobu jen společně s převodem pozemku) a nedělitelná (nešlo je zřídit jen k části pozemku nebo pro část pozemku). Služebnosti se dělily na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní. Pozemkové služebnosti (služebnosti cesty, vodní služebnosti, práva na plody a právo skládky, stavební práva, práva na vzduch, světlo a výhled) vytvářely zvláštní objektivní vztah mezi sousedícími pozemky, služebným a panujícím, jejichž vlastníci musely být rozdílné osoby. Rozhodující byla potřeba pozemku panujícího, který se díky služebnosti stal hodnotnějším, kdežto hodnota pozemku služebného se naopak zmenšila (Bartošek, 1995). Služebnosti osobní (právo požívací a právo užívací) měly výrazně osobní ráz. Prospívaly vždy určité fyzické osobě a znamenaly omezení

každého vlastníka věci, k níž byly zřízeny, trvaly ovšem jen tak dlouho, pokud oprávněný byl naživu (Kincl, Urfus, 1990). Služebnosti mohly vzniknout především právním jednáním osoby, která byla kviritským vlastníkem. Služebnosti bylo také možno zřizovat neformálními dohodami. K zániku služebností mohlo dojít zánikem služebné věci, změnou podstaty služebné věci, splynutím subjektů vztahu, které nastalo při spojení služebného a panujícího pozemku. Smrtí oprávněného u osobních služebností, nevykonáváním (2 roky u nemovitých věcí, později se lhůta rozšířila na 20 let). Vzdáním se výkonu služebnosti ze strany oprávněného (Frýdek, 2011).

Nájem pozemku byl spojený s právem stavby. Jednalo se o oprávnění pro nájemce postavit na pozemku stavbu a s povinností platit pravidelný plat. Postavení nájemce se podobalo postavení vlastníka. Se stavbou mohl volně disponovat, mohl ji zbořit, zřizovat k ní věcná práva k věci cizí a mohl ji zastavit. Právo nájemce bylo dědičné a převoditelné mezi živými. Nájemci náležela podobná ochrana jako vlastníkovi. Vlastník pozemku byl značně omezen. Měl právo jen na to, aby mu nájemce platil pravidelný plat. Právo stavby se zřizovalo smlouvou, ve které musel být přesně určen plat (Kincl, Urfus, 1990).

Zástavní právo bylo věcné zajišťovací právo, z něhož byl pro případ neschopnosti dlužníka splácet své dluhy uspokojen nárok věřitele. Předmětem zástavního práva nemusela být jen věc dlužníka, ale i osoby třetí. Zástavní právo bylo závislé na existenci hlavního závazku (dluhu). Obsahem zástavního práva bylo především oprávnění věřitele držet předmět zástavy a v případě prodlení dlužníka předmět zástavního práva prodat (Frýdek, 2011). Zástavní právo zanikalo v první řadě zánikem pohledávky. Zanikalo rovněž zástavním prodejem věci při realizaci zástavního práva. Jinak mohlo zástavní právo zaniknout tím, že věřitel se zástavního práva odřekl nebo zánikem zastavené věci.

Dlouhodobý pacht polních pozemků umožňoval pachtýři požívat i užívat pozemek, jenž byl předmětem jeho práva. Mohl rovněž měnit hospodářské určení pozemku, aniž je ovšem směl zhoršit. Nesl také veškeré náklady na jeho udržování a obdělávání, stejně jako platil daně a veřejné dávky. Jeho oprávnění přecházelo na dědice a mohl je rovněž zcizit. Vlastníkovi (propachtovateli) byl pachtýř povinen platit pravidelné pachtovné (Kincl, Urfus, Skřejpek, 1995). Dlouhodobý pacht polních pozemků se postupně vyvíjel. Nejprve docházelo k přenechávání veřejných pozemků občanům s povinností platit ročně část výtěžku. Později stát, městské obce i kněžské spolky, které nemohly hospodařit ve vlastní režii na pozemcích, pronajímaly

půdu navždy, na sto let nebo vůbec dlouhodobě za roční úrok (pacht). Takto vzniklé právo se nazývalo právem k úročnému pozemku. Později se na císařských pozemcích, na pozemcích fiskálních, na obecní půdě i posléze na soukromých velkostatecích vyvinuly dva právní instituty: trvalé právo - propůjčení pozemku za pacht navždy a časově omezený dlouhodobý pacht úročný. Dlouhodobý pacht polních pozemků vznikl splynutím trvalého a časově omezeného pachtu úročného. Účelem bylo osadit neobdělávanou půdu a zajistit její kultivaci.

Ve starověkém Římě, neznali ani nepoužívali žádnou veřejnou evidenci nemovitostí, proto ale pečlivě dbali na publicitu převodů vlastnických dalších práv k nemovitým věcem (Tureček, 1963).

4. Vývoj na území Čech

Po rozpadu římské říše došlo k tzv. stěhování národů. Největší část střední a východní Evropy zaplavily germánské a později slovanské národy (Pekař, 1991). Germáni byli sice zemědělci a tedy usedlí, jejich způsob obdělávání půdy byl však značně primitivní. Pole byla obdělávána dotud, dokud se nevyčerpala a pak bylo třeba hledat jiná. Úrody byly nejisté, proto bylo třeba pěstovat hodně dobytka, který potřeboval značné plochy pastvin. To vše způsobovalo, že tito polozemědělci - polodobytkáři museli často hledat novou půdu, byli nuceni se často stěhovat (Krzemienska, 1968). Také Slované původně neznali stálá vesnická sídla. Byli to především pastevcí a lovci, žijící v lesích a u vod. Převaha pastevectví a dobytkařství způsobila, že se kmeny snadno stěhovaly z krajiny do krajiny. Proto Slované neznali soukromé vlastnictví půdy. Předmětem vlastnického nároku mohl být pouze celý okres nezbytný pro výživu dobytka, náležející rodu nebo kmeni. Později se vznikem pokročilejšího zemědělství se začalo vyvíjet soukromé vlastnictví jednotlivých rodin k zorané půdě, kdežto les a pastviny byly stále společným majetkem rodové osady (Pekař, 1991). Na konci 8. století přestávala vyhovovat stará kmenová organizace a vytvořilo se zvláštní knížectví. V tomto procesu byla rozbita původní rodová organizace, jednotlivé kmeny ovládnuty a podmaněny (Malý, 2003).

4.1 Období od 9. st. do roku 1918

Z počátku byly využívány různé formy práva, které se postupně vyvíjely. Nejdříve se právo řídilo právem obyčejovým a nařízeními panovníka a postupně se práva začala

zapisovat do právních knih. Později, v první polovině 18. století, se začalo s kodifikací občanského práva. Výsledkem kodifikace byl Všeobecný občanský zákoník č. 946/1811 Sb. Základním rysem zákoníku byla jeho všeobecnost a výlučnost. Zákoník zrušil starší právní úpravu a platil bez výjimky pro všechny obyvatele státu (Strakosh, 1967). Zákoník zakotvoval představy o neomezeném vlastnictví: „vše, co někomu náleží, všechny jeho hmotné a nehmotné věci, nazýváme jeho vlastnictvím ... jako právo, jest vlastnictvím oprávnění nakládati podle libosti podstatou a užítky věci a každého jiného z toho vyloučiti“. Zákoník obsahoval určité zbytky feudální koncepce vlastnických vztahů. Projevovalo se to zvláště v instituci děleného vlastnictví. Zákoník ponechal koncepci lenního práva, tzv. dědičného pachtu. Mezi další přežitky občanského zákoníku patřila i ustanovení o lenních poplatcích (Malý, Sivák, 1988).

Základem občanského práva zůstal i po roce 1848 Všeobecný občanský zákoník č. 946/1811, který svými formulacemi dokonale upravovaly nedotknutelnost vlastnictví, plně vyhovoval i po zániku feudálních ekonomických vztahů, tj. po zrušení roboty, poddanství a pozemkových vrchností, které přinesl patent ze 7. září 1848 (Malý, 1995). Patentem byl odstraněn rozdíl mezi půdou panskou a poddanskou. Sedláci, jejichž statky do té doby náležely vrchnostem, se stali plnými vlastníky svých gruntů, byli zproštěni všech dávek a robot za náhradu. V roce 1862 byl zrušen lenní svazek, manové se stali za mírnou náhradu pravými vlastníky svých lén (Pekař, 1991).

4.1.1 Vlastnické právo

Majetkovým vlastnickým právem ve feudální společnosti rozumíme soubor právních předpisů, který upravoval složitý komplex vlastnických vztahů. Důležitost tohoto práva spočívala především v tom, že vlastnické právo upravovalo majetkové vztahy vládnoucích vrstev, na kterých byla založena jejich moc ekonomická a politická (Malý, 1995).

Zemědělskou půdu, lesy a rybníky vlastnily ve středověku především panovnické rody, církevní hierarchie a šlechta. Jen její malá část byla zejména pro účely společné pastvy v obecní držbě (Jech, 2008). V 10. - 12. století byl vlastníkem vši půdy neosazené kníže, jemu náleželo a připadalo i mnoho půdy obdělané, kterou dával k užívání svým dvorským hodnostářům, duchovenstvu nebo na ni usazoval nesvobodné rodiny. Vedle této půdy byla stará rodová půda svobodných rodů

českých. Sluší proto rozeznávat osady Čechů svobodných, statky povahy lenní a osady nesvobodných (Pekař, 1991). Od poloviny 12. století přicházeli do země cizinci, kteří zakládali velkostatky. Velkostatek se skládal z většího či menšího počtu dvorců. Spravoval je správce a jejich pozemky byly rozděleny na dvě části: na část panskou (dominikál) a na půdu závislých selských hospodářství (rustikál). Dominikál obdělával pán ve vlastní režii pomocí své čeledi a pomocí roboty závislých sedláků. Centrem tohoto panského majetku byl dvůr s budovami, zahradami, poli, lukami a lesem. Pozemky závislých rolníků byly rozděleny na jednotky. Jednotka označovala majetek jedné rodiny, který zaujímal dům se zahradou, polnosti a s částí lesa. Na jednotku byly vázány všechny povinnosti vůči gruntovnímu pánovi (dávky). Dávky byly placeny většinou v naturáliích a robotami (Krzemienska, 1968).

V období 12. - 14. století se začaly osídlovat okrajové (pohraniční) části země, aby půda i v těchto oblastech přinášela svým vlastníkům zisk. Dominantními vlastníky půdy byl panovník a feudálové, kteří půdu pronajímali. Pozemky se pronajímaly kolonistům v tzv. kolonizaci vnitřní a velké (Němec, 2004).

Vlastnictví k nemovitým věcem a především k půdě u svobodných se realizovalo v řadě právních forem. Vedle instituce léna to bylo i svobodné vlastnictví. Původně platilo, že jen to, co se dědilo, tj. co přecházelo od děda na vnuky, co tedy zůstávalo v rodině a nevracelo se k panovníkovi bylo skutečným vlastnictvím. Ve výkonu vlastnických oprávnění byl feudální vlastník neomezený. Mohl statky nejen užívat, ale měl právo je prodat, zastavit, mohl o nich pořídit pro případ smrti. Při ochraně jeho vlastnických oprávnění se uplatňovaly vedle práva trestního i předpisy práva majetkového i procesního. Také se uplatňovala obecná vydržecí a promlčecí lhůta, po kterou mohl držitel, jehož držba nebyla právně napadena, statek vydržet či naopak vlastník, který opomněl uplatnit své nároky, své vlastnické právo promlčet. Byla to tzv. zemská léta, tj. 3 roky a 18 neděl (Malý, 2003).

4.1.2 Další majetková práva

Pro majetkové právo šlechty byla od počátku 13. století charakteristická instituce nedílu, jak bylo tehdy označováno majetkové společenství, jehož účastníci byli mezi sebou navzájem příbuzní. Název instituce pocházel od jejího obsahu - byl jím původně nedělitelný majetek, ideální spoluvlastnictví. Nedíl jako spoluvlastnictví s ideálními podíly, individuálně neurčenými, představoval komplex majetku, ve kterém se jeho účastníci sice podíleli na výnosu podle rozhodnutí hlavy nedílu, avšak

svým podílem sami nedisponovali, a ani se původně nemohli od ostatních oddělit. Proto se také uvnitř nedílu v případě úmrtí nedělilo. Teprve vyměněním posledního člena nedílu mohl král uplatnit své odúmrtní právo. Vystupování z nedílů bylo prováděno tak, že otec přidělil synu poměrný díl, či že nejstarší člen nedílu rozdělil celou majetkovou podstatu tvořící nedíl na jednotlivé díly. Spolunedílníci ručili za své závazky společně. Oddělený člen nedílu ztrácel jakékoliv právo k majetku, jehož byl původně členem a i jakoukoliv odpovědnost za své bývalé společníky. Zůstalo mu jen právo, které se označovalo právo ssutí. Toto právo byl vlastně nárok na uplatnění předkupního práva odděleného člena nedílu v případě, že by se část či celý nedíl prodával. Instituce nedílu zanikla v roce 1627, kdy v Obnoveném zřízení byly staré nedíly zrušeny a nové se již nemohly tvořit (Malý, 1995).

Držba existovala ve spojení se šlechtickým velkostatkem, který byl ve vlastnictví feudála, který měl k němu dispoziční právo (Strakosh, 1967). Půda se na šlechtickém velkostatku dělila na tzv. rustikál, půdu selskou, a dominikál, půdu panskou. Dominikál byl obhospodařován pánem půdy v jeho vlastní režii, tedy prací sedláků. Selská půda byla v držení poddaných, kteří měli vlastnické právo jen k části výtěžku své práce. Statek a půdu sice obdělávali, užívali, ale neměli k ní dispoziční právo. Nesměli ji prodat, zastavit, zatížit dluhy. S držbou selské půdy byla spojena řada povinností, z nichž mezi nejdůležitější patřila robota a odevzdání povinných dávek v naturáliích a penězích. Původně se právo poddaných k půdě označovalo výrazem *ius bohemicum, slavicum* (české, slovanské právo). Tím byl míněn právní vztah, kdy sedlák mohl být z půdy odsazen, držel ji tedy do odvolání. V souvislosti s kolonizací, zvláště ve 13. století, se začínal objevovat i druhý typ držby, označovaný jako *ius theutonicum* (právo německé). Podstata tohoto druhého typu spočívala v tom, že pán půdy uzavíral se sedláky smlouvu, jejímž obsahem byl závazek pána poskytnout držbu půdy za pravidelný poplatek na věčné časy, tedy dědičně (Malý, 2003).

Starší feudální právo neznalo služebnosti tak, jak je chápalo římské právo. Vzdáleně se jim podobala řada užívacích práv k cizí věci (např. užívací právo k lesu vrchnosti, právo cesty či právo pastvy). Zformovala se také zapovídací práva, v souladu s nimi vrchnost zakazovala poddaným, aby např. mleli mouku jinde než na panském mlýně. Zvláštním typem osobní služebnosti byl výměnek, kdy si starý hospodář vyhrazoval pro sebe, svoji manželku a např. i nemocné děti užívání bytu na svém rodném gruntě. Služebnosti se zakládaly smlouvou, výrokem soudu nebo vydržením. Praktickými se staly pozemkové služebnosti. Vedle panujícího pozemku existoval i pozemek

služebný. Každý, kdo se stal vlastníkem panujícího pozemku, měl právo (např. cesty či braní vody) na pozemku služebném. Každý, kdo vlastnil služebný pozemek, musel strpět výkon práv tvořících obsah služebnosti majitele panujícího pozemku. Od služebností se lišila svou povahou reálná břemena. Zatímco služebnosti spočívaly prioritně na patí (strpět nějaké jednání), reálná břemena byla charakteristická aktivní složkou. Reálnými břemeny se rozuměly povinnosti k opětovnému plnění, váznoucí na určitém pozemku. Reálná břemena vznikala obvykle smlouvou. Mezi reálná břemena patřily roboty, pozemkové čínže (peněžité a naturální) a desátky (Adamcová, 2001).

Nájem pozemků byl spojený s kolonizací vnitřní a velkou. Kolonizace vnitřní se vyznačovala tím, že nájemci pozemků byli poddaní feudálovi. Nájem byl sjednáván ústně, byl nedědičný, kdykoliv vypověditelný. Nájemce pozemků byl nesvobodný na nesvobodné půdě. Kolonizace velká neboli německá byla prováděna kolonisty cizí národnosti, převážně německé. Nájemce získal půdu „zákupním penízem“, byl osobně svobodným na nesvobodné půdě, která nadále patřila feudálovi. Na rozdíl od vnitřní kolonizace nájem byl sjednán písemně, byl dědičný a nevypověditelný (Němec, 2004).

Zástavní právo spočívalo buď v tom, že nejvyšší purkrabí vystavil věřiteli exekuční příkaz, tzv. obranný list, který ho opravňoval k nabytí statku dlužníka nebo, že si strany při sjednávání smlouvy dohodly zřízení zástavního práva na majetek dlužníka ve prospěch věřitele. Zástavou mohly být věci movité i nemovité. U zástav nemovitých věcí se vyvinuly dvě formy: zástava s držbou a bez držby. Při první formě se statek dostával do užívání věřitele, jenž požíval i jeho výtěžek. Po zaplacení dluhu se vracel dlužníkovi, nebo při nezaplacení připadala věřiteli. Pro dlužníka byla výhodnější zástava bez držby, kdy teprve při nezaplacení dluhu se na ní věřitel hojil (Malý, 2003).

S rozvojem zemědělské výroby docházelo od 11. století k usazování družiníků na knížecí půdě, která je měla hmotně zajistit a připoutat k službě v zájmu knížete, a tedy i feudálního státu. Odtud i název této držby výsluha. Zásadně se výsluha po smrti držitele vracela zpět k panovníkovi, který ji pak znovu přiděloval. Výsluhové zřízení mělo základní význam pro stabilitu feudálního státu. Postupem doby se držba výsluh stávala dědičnou a tím se měnila v léna.

Značný význam pro organizaci feudálního státu a jeho vnitřní uspořádání mělo lenní zřízení. Podstatou lenních vztahů byla představa o děleném vlastnictví, tj. o tom, že

vlastnické právo se dělilo na vrchní (vlastnictví k podstatě) a užitkové (k užitku). Vrchní vlastník (lenní pán) propůjčoval k užívání objektu lenního vztahu vlastníku užitkovému, označovanému jako vazal. Tento měl právo léno užívat, ale jen se souhlasem svého lenního pána (Malý, Sivák, 1988). Lénem se mýnila především půda, postupovaná nikoli za peněžní závazky, nýbrž za závazky faktické (vojenská služba, dodávky služeb, produktů). Bylo nezbytné, aby tyto služby byly přesně specifikovány a individualizovány (Bloch, 2010). Léna se zapisovala do lenních knih, později do dvorských desek. V nejstarší době byl lenní poměr pro pána i pro vazala doživotní, smrtí jednoho nebo druhého zanikal. Později začala převažovat léna dědičná. Lenní páni a jejich dědici zpravidla udíleli uprázdněná léna synu zemřelého vazala. Ke skončení lenního poměru docházelo zejména: když lenní statek zanikl, jestliže jej vazal vrátil pánovi, hrubým porušením závazků z lenního poměru a pokud z viny lenního pána došlo ke zrušení lenního závazku. České lenní právo znalo i léno činžovní, spočívající v tom, že lenní pán měl nárok jen na určitou činži od vazala, aniž by se vazal musel pánovi přísahou zavazovat k lenní věrnosti (Adamcová, 2001).

4.1.3 Evidence věcných práv

Prvopočátky evidence představovaly tzv. desky zemské, ve kterých byl veden majetek šlechty (Němec, 2004). Zemské desky vznikly v druhé polovině 13. století za krále Přemysla Otakara II. Původně byly desky knihami protokolními, do kterých se zapisoval průběh soudního řízení. Záhy však do nich začaly být zapisovány převody vlastnictví a vůbec všechny dispozice se svobodnými statky. Zápis v zemských deskách se stal dokladem vlastnictví (Malý, 2003). Značnou nevýhodou zemských desek byla jejich nepřehlednost. Všechny vklady do desek byly prováděny v časové posloupnosti v rámci celých zemí. Značnou nepřehlednost zemských desek napravil až patent císaře Josefa II. z roku 1783. Podle tohoto patentu byly zemské desky rozčleněny do tří skupin:

1. desky zemské menší, které obsahovaly dosavadní zápisy související s uplatňováním někdejší trestněprávní problematiky,
2. desky zemské stavovské, které zahrnovaly všechny zápisy zemských a stavovských výsad,
3. zemské desky větší, které evidovaly majetková práva k dominikálnímu nemovitému majetku včetně váznoucích dluhů a pohledávek (Bumba, 2007).

V 19. století pozbyly zemské desky svůj význam, když se z nich vyvinuly pozemkové knihy (Malý, Sivák, 1988).

V pozemkových knihách se zapisovaly všechny právní poměry vztahující se k nemovitým věcem. Vlastnické vztahy a další věcná práva vznikaly, měnily se a zanikaly zápisem do pozemkových knih. Pozemková kniha obsahovala čtyři části: hlavní knihu, sbírku listin, mapu pozemkové knihy a pomocné rejstříky. Hlavní kniha byla vedena pro každé katastrální území zvlášť. Skládala se z jednotlivých knihovních vložek, které se dělily na tři části (listy), označené písmeny A, B, C.

List A (podstaty statkově) se dělil na dva oddíly. V prvním byly zapsány všechny nemovité věci a v druhém byly uvedeny různé služebnosti a věcná břemena, tedy oprávnění spojená s vlastnictvím sledovaných nemovitých věcí.

List B (vlastnictví) uváděl vlastníka zapsaných nemovitých věcí, způsob nabytí a změny vlastnictví, dále případné spoluvlastníky a jejich ideální spoluvlastnický podíl.

List C (závad) obsahoval věcná práva váznoucí na knihovním tělese (výměnky, služebnosti, věcná břemena, zástavní práva apod.).

Sbírka listin obsahovala ověřené kopie všech písemností, na jejichž základě došlo ke knihovním zápisům (Bumba, 2007).

Evidence nemovitých věcí vedená v pozemkových knihách měla konstitutivní charakter. Jednalo se o intabulační princip znamenající, že vlastnické vztahy a další věcná práva k nemovitým věcem vznikaly, měnily se a zanikaly teprve zápisem do pozemkových knih (Němec, 2004).

Dalšími nástroji ze skupiny veřejných knih evidujících majetková práva byly horní a železniční knihy. Obsahem horních knih byla různá horní oprávnění, kterým horní zákon přiznával charakter nemovitých věcí ve smyslu právním, avšak nemovité věci definované občanským zákoníkem zapisovaly spíše výjimečně. Železniční knihy byly specializovaným evidenčním instrumentem pro železnice a další dráhy sloužící veřejné dopravě (Bumba, 2007).

4.2 Období od roku 1918

V období od roku 1918 zůstávala vlastnická a další majetková práva stejná jako v předcházejícím období. Stejně tak i způsob evidence práv k nemovitým věcem zůstal zachován.

V roce 1920 byl publikován zákon ze dne 29. února 1920, kterým se uvozovala ústavní listina Československé republiky. Zákon zaručoval svobodu osobní zahrnující možnost, aby se každý občan mohl usadit, nabývat nemovitých věcí a být výdělečně činný na kterémkoli místě republiky. Soukromé vlastnictví šlo omezit jen zákonem, vyvlastnění bylo možné pouze na základě zákona a za náhradu, pokud nebylo zákonem stanoveno vyvlastnění bez náhrady (zákon č.121/1920 Sb.).

Po vzniku samostatné Československé republiky v roce 1918 byl vydán zákon o obstavení velkostatků k zabránění manipulace s půdou velkostatkářů, šlechty a církve. Byla odstartována první pozemková reforma. V následujícím roce 1919 byl vydán záborový zákon, kterým byl zabrán „velký pozemkový majetek“, tj. nemovité věci vlastníků výměry nad 150 ha obdělávané půdy, případně 250 ha celkové výměry. Formulace zákona umožňovala z důvodu ekonomické účelnosti zvýšit tuto hranici do 500 ha. Konfiskovaná půda se měla vykupovat za ceny z let 1913 - 1915, přičemž prodejní cena byla o 45 % vyšší než cena výkupní (Němec, 2004). Ze záboru byly vyloučeny objekty právně i hospodářsky samostatné, které nesloužily hospodaření na zabraných nemovitých věcech, dále pak majetek zemský, okresní a obecný s výhradou zvláštních zákonných ustanovení o jejich úpravě. Návazně na zákon záborový byl roku 1920 vydán zákon přidělový, tj. zákon, jenž vymezil hlavní zásady přidělování půdy a jejího právního režimu. Byl v něm stanoven okruh osob, kterým měla být přidělena půda do vlastnictví, nebo do pachtu. Jednalo se o jednotlivce nebo sdružení jednotlivců různého druhu (Malý, 2003). Výzkumným orgánem československé pozemkové reformy byl Státní pozemkový úřad (Němec, 2004).

4.3 Období od roku 1939 do roku 1945

Během druhé světové války zůstávala v platnosti vlastnická a další majetková práva z období předcházejícího. Neměnila se ani evidence věcných práv.

Rozdíl v tomto období byl, že docházelo k vysídlování českého obyvatelstva a ke konfiskování pozemkového majetku. Konfiskovaly se i polnosti českých zemědělců v případě, že byli odsouzeni za nějaký politický nebo kriminální delikt. Definitivně měly být polnosti vydány až v době, kdy se vojáci vrátili domů z války. Do té doby pronajímala Německá osidlovací společnost pozemky „kolonistům“ - Němcům z Protektorátu nebo ze staré Říše. České majetky nemohly být předmětem dědictví, dědické ani kupní smlouvy se nepovolovaly (Brandes, 2015). V době existence

Protektorátu Čechy a Morava došlo k převodu téměř veškerého původně československého nemovitého státního majetku (Kuklík a kol., 2008). Docházelo k zabírání pohraničí. V Sudetech bylo snahou získat dosavadní český a židovský pozemkový majetek. Proto bylo vydáno nařízení, podle něhož mohli pověřenci jmenovat tzv. správce věrné ruky do správy majetků a půdy, jejichž vlastníci nebyli přítomni či známí. Nařízení umožňovalo uvalit nucenou správu na usedlosti, které nebyly řádně a včas obhospodařovány. U nucené správy formálně zůstala majitelům vlastnická práva, avšak ve skutečnosti ztratili vše (Benda, 2012). K majetkovým převodům pozemkového majetku ve prospěch německých subjektů byla využita i ustanovení záborového zákona první pozemkové reformy (Kuklík a kol., 2008).

Od roku 1939 byly vydávány předpisy, které omezovaly židovské obyvatelstvo v oblasti hospodářské. Bylo jasně stanoveno, že židovští obyvatelé nesmějí prodávat a kupovat nemovité věci. Židé nesměli zásadně vůbec disponovat svým majetkem. Na základě nařízení se přistoupilo k tzv. arizaci židovského majetku. Docházelo k jeho konfiskacím a převodu do německého vlastnictví (Malý, 2003).

4.4 Období do roku 1945 do roku 1989

Události spojené s koncem druhé světové války a bezprostředně poválečným obdobím bezpochyby přinesly jedny z největších změn v podobě české (československé) společnosti a státu, a to jak v politickém, tak hospodářském a sociálním systému (Malý, Tomášek, 2009).

Po válce byly vydány dekrety prezidenta republiky, které určovaly, že jakákoliv majetkové převody a jakákoliv majetkově-právní jednání byla neplatná, pokud byla uzavřena po 29. září 1938 pod tlakem okupace nebo národní, rasové nebo politické persekuce (Gronský, 2002). Konfiskoval se bez náhrady movitý a nemovitý majetek a pro účely pozemkové reformy zemědělský majetek „osob státně nespolehlivých“. Za osoby státně nespolehlivé byly považovány osoby národnosti německé nebo maďarské, osoby, které vyvíjeli činnost směřující proti státní svrchovanosti, celistvosti, samostatnosti, demokraticko-republikánské státní formě, bezpečnosti a obraně Československé republiky (Kuklík a kol., 2008). Konfiskovaný majetek byl spravován Národním pozemkovým fondem (Malý, Tomášek, 2009). Ze zemědělského majetku spravovaného Národním pozemkovým fondem, se přidělovala půda do vlastnictví osob slovanské národnosti: deputátníkovi a zemědělskému dělníkovi, malozemědělci, mnohočlenné zemědělské rodině, obcím a

okresům, stavebním, zemědělským a jiným družstvům, dělníkům, veřejným a soukromým zaměstnancům a maloživnostníkům. Půda byla přidělována za úhradu (Gronský, 2002). Velmi důležitý byl zákon č. 128/1946 Sb. o neplatnosti některých majetkoprávních jednání z doby nesvobody a o nárocích z neplatnosti a z jiných zásahů do majetku vzcházejících. Tento zákon stanovil, jak mají postupovat ty osoby, které přišly o svůj majetek v době nesvobody v důsledku politické, národní nebo rasové perzekuce. Existovala možnost administrativní restituce, tj. vydání majetku, na nějž byla uvalena národní správa, národními výbory, nebo restituce soudní. O nárocích, kterým příslušné národní výbory nevyhověly, měly rozhodnout soudy, a to na základě podání oprávněných osob ve lhůtě dvou let ode dne účinnosti zákona.

Kvůli nápravě stavu po skončení války byl vydán zvláštní dekret prezidenta republiky č. 124/1945 Sb. o některých opatřeních ve věcech knihovních, který platil jen pro české země. Účelem dekretu bylo odstranění „knihovních zápisů“ zejména v pozemkových knihách, ke kterým došlo v době nesvobody ve prospěch německého či maďarského státu a dalších s nimi spojených právnických osob a jejich zpětnému přepsání na československý stát, země Českou a Moravskoslezskou, či na jimi zřizované právnické osoby. Na návrh vlastníka pak soud v pozemkových knihách nařizoval vymazání poznámky zabavení majetku, ke kterým došlo v době nesvobody zejména k návrhu gestapa, na základě vnucené správy nebo záboru (Kuklík a kol, 2008).

V roce 1946 byl vydán zákon č. 142/1947 Sb. o revizi první pozemkové reformy. Na základě tohoto zákona se přistoupilo k likvidaci velkého pozemkového vlastnictví, tj. k zabránění půdy soukromým vlastníkům, jejíž výměra přesahovala 150 ha zemědělské půdy, resp. 250ha půdy celkem. Zákon připouštěl výjimky, pokud šlo o majetek, který byl již ve vlastnictví státu, samosprávních svazků obcí a okresů, výrobních a hospodářských družstev a o majetek již zkonfiskovaný a znárodněný (Liška, 1994).

Ústava 9. května z roku 1948 výslovně stanovila, že nejvyšší přípustná výměra půdy, která smí být v soukromém vlastnictví jednotlivce nebo spoluvlastníků nebo společně hospodařící rodiny, je 50 ha, a že soukromé vlastnictví půdy je u zemědělců, kteří na ní sami pracují, do výměry 50 ha zaručeno (Jech, 2008). 21. března 1948 byl přijat zákon č. 46/1948 Sb. o nové pozemkové reformě. Zákon upravil vlastnické vztahy k půdě sloužící zemědělské výrobě tak, aby, pokud není v zákoně stanoveno jinak, půda náležela výkonným zemědělcům podle zásady „půda

patří těm, kdož na ní pracují“. Stát vykupoval pro účely přidělu půdu, která přesahovala výměru 50 ha a půdu, na které její vlastníci trvale sami nepracovali, nebo která byla ve vlastnictví právnických osob. Přídělci na sebe vzali povinnost na přidělených nemovitých věcech osobně a řádně hospodařit (Liška, 1994).

V roce 1960 byla schválena nová ústava Československé socialistické republiky. Ústava rozlišovala mezi osobním vlastnictvím občanů (vlastnictvím spotřebních předmětů osobní a domácí potřeby, rodinným domkům a k úsporám) a soukromým vlastnictvím (vlastnictvím výrobních prostředků, o kterém se ovšem zmiňovala jen jako o drobném soukromém hospodářství přípustném v mezích socialistické hospodářské soustavy). Pokud jde o vlastnictví výrobních prostředků, vycházela ústava z institutu socialistického společenského vlastnictví v jeho dvou základních formách: státní vlastnictví, které bylo vlastnictvím všeho lidu (národní majetek) a družstevní vlastnictví (majetek lidových družstev) (Gronský, 2007).

Důsledkem zachování soukromého vlastnictví bylo zrušení tradiční římskoprávní zásady, že stavba je součástí pozemku. Právní oddělení stavby od pozemku mělo nejen zajistit samostatné hospodaření družstev s vlastním majetkem, ale především mělo zamezit právnímu přirůstání staveb postavených na družstevní půdě, která setrvala v soukromém vlastnictví jednotlivých členů družstva i po jejich vstupu do družstva. Vstupem do družstva člen sice odevzdal svůj hospodářský majetek družstvu ke společnému hospodaření, avšak nepřeváděl vlastnictví tohoto majetku. Aplikací zásady, že stavba je součástí pozemku by tedy docházelo k tomu, že by se člen družstva stal vlastníkem staveb postavených družstvem na pozemcích vnesených do družstva (Kuklík a kol, 2008).

4.4.1 Vlastnické právo

Jelikož půda nemohla být předmětem osobního vlastnictví, nacházel se velký počet pozemků v soukromém vlastnictví velkého počtu občanů, kteří je užívali k uspokojování svých osobních potřeb. Ústava se sice o soukromém vlastnictví nezmiňovala, připouštěla však v mezích socialistické hospodářské soustavy drobné soukromé hospodářství založené na osobní práci. Tím bylo míněno především soukromé zemědělské hospodářství malých a středních rolníků. Ústava tím uznávala i právo soukromého pozemkového vlastnictví jako základu rolnického hospodářství, i když mu neposkytovala ústavněprávní ochranu. Subjekt práva soukromého pozemkového vlastnictví zůstával převážně nedotčen. I pozemky v soukromém

vlastnictví byly zařazeny do celospolečenského územně plánovacího procesu a tvorby a ochrany životního prostředí. Vlastnické právo bylo odloučeno od užívání půdy. To, co se považovalo za součást pozemku, se právně od pozemku odlučovalo a přecházelo do společenského, zejména státního socialistického vlastnictví (nerosty, voda, vegetace, prostor nad pozemkem přesahující výši potřebnou pro realizaci daného účelového určení pozemku). Soukromý vlastník měl právo věc užívat, držet a využívat ochrany práva. Věci, které byly v soukromém vlastnictví bylo možno smluvně převádět a dědit. Nezastavěné stavební pozemky směli občané převádět jen na stát nebo na socialistickou organizaci k tomu zvlášť oprávněnou. K smluvnímu převodu budovy, která byla v soukromém vlastnictví, a k smlouvě o převodu (také nájmu) zemědělského a lesního pozemku bylo třeba souhlasu okresního národního výboru (Fábry, Drobník, 1983).

Institut osobního vlastnictví měl zajistit uspokojování osobních potřeb občanů v mezích socialistického hospodářství a vyloučit z individuálního vlastnictví výrobní prostředky. Předmětem osobního vlastnictví byl osobní majetek. Do popředí se kladla především jeho spotřební hodnota nebo pracovní původ. Osobní vlastnické právo občanů na své pracovní důchody a úspory, na obytný dům a vedlejší domácí hospodářství, na předměty domácího hospodářství a domácí potřeby, na předměty osobní spotřeby a osobního pohodlí, stejně jako na dědické právo na osobní vlastnictví občanů bylo chráněno zákonem. Do osobního vlastnictví patřily také byty, rekreační domky a chaty. Nevýrobní charakter předmětu osobního vlastnictví měl zamezit tomu, aby prostřednictvím věcí v osobním vlastnictví nedocházelo k obohacování na úkor společenského vlastnictví. Předměty osobního vlastnictví mohly být nabyty prací (Kuklík a kol, 2008).

Národní majetek byl výhradně v státním socialistickém vlastnictví. Aby národní majetek sloužil co nejúčelněji svému společenskému poslání, zejména k plnění jednotného hospodářského plánu, svěřoval stát jeho části národním a komunálním podnikům nebo jiným socialistickým právníckým osobám (Liška, 1994).

Zemědělská družstva byla způsobilá být vlastníkem půdy. Družstevní vlastnictví mohlo družstvo nabýt děděním, koupí a darem od družstevníka (členská půda). V roce 1964 vznikala některá tzv. rekreační družstva, která vykupovala půdu od soukromníků, aby ji přidělovala svým členům do osobního užívání. Obsahem družstevního vlastnického práva bylo oprávnění vlastníka pozemek užívat, disponovat jím a držet ho. Družstevní organizace mohla se svým majetkem nakládat,

zejména jej převádět, jen k plnění svých úkolů nebo vyžadoval-li důležitý společenský zájem.

4.4.2 Další majetková práva

Nemovitá věc mohla být v osobním spoluvlastnictví více občanů. Spoluvlastnictví mohlo být podílové nebo bezpodílové. Bezpodílové spoluvlastnictví mohlo vzniknout jen mezi manžely. V podílovém spoluvlastnictví podíl vyjadřoval míru, jakou se spoluvlastníci podíleli na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Spoluvlastník mohl volně disponovat se svým podílem. V bezpodílovém spoluvlastnictví mezi manželi nebyly určeny podíly, tím pádem nepřicházelo v úvahu zcizení tohoto podílu. Spoluvlastnictví zanikalo dohodou podílových spoluvlastníků, rozvodem nebo smrtí jednoho z manželů u bezpodílového vlastnictví (Fábry, Drobník, 1983).

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. vyřadil právní úpravu držby. V návaznosti an tento krok zmizelo z úpravy občanského zákoníku také vydržení. To se ukázalo jako chybný krok a držba byla do občanského zákoníku znovu zavedena, společně s vydržením, velkou novelou z roku 1982 (Kuklík a kol, 2008). Podle zákona č. 131/1982 Sb. ten kdo s věcí nakládal jako se svou a byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patřila, měl - pokud nebylo stanoveno jinak - obdobná práva na ochranu, jaká měl vlastník věci.

Institut věcných břemen se stal součástí československého právního řádu od počátku padesátých let, kdy došlo v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. ke zjednodušení tehdejší úpravy služebností a reálných břemen a na jejich základě k zavedení věcných břemen. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. úpravu věcných břemen téměř vyloučil, zejména nebylo možné jejich zřizování na základě smlouvy. Vzniklá situace se projevila velmi negativně, a proto byla v zákoně č. 131/1982 Sb. úprava věcných břemen podstatně rozšířena (Bradáč a kol., 2009). Věcná břemena omezovala vlastníka nemovité věci a toho, komu náleželo právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného tak, že byly povinni něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet. Práva odpovídající věcným břemenům byla spojena buď s vlastnictvím určité nemovité věci, nebo s osobním užíváním určitého pozemku anebo náležela určité osobě. Věcná břemena vznikala ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou a na základě závěti. Věcná břemena přecházela s vlastnictvím věci nebo s právem osobního užívání pozemku na nabyvatele. Věcná

břemena zanikala ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu nebo písemnou smlouvou. Věcné břemeno zaniklo, jestliže nastali takové trvalé změny, že věc již nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovité věci, popřípadě pozemku, k němuž bylo zřízeno právo osobního užívání (zákon č. 131/1982 Sb.).

Zásadní obrat ve strategii postupné transformace občanského práva nastal s přijetím občanského zákoníku z roku 1964. Klíčovou změnou v dosavadní úpravě majetkových práv bylo prosazování nových institutů užívacích práv (Kuklík a kol, 2008).

Právo osobního užívání pozemků sloužilo k tomu, aby si občané na pozemcích, ke kterým se právo zřídilo, mohli vystavět rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž anebo zřídit zahrádku. Toto právo bylo možno zřídit i k pozemkům, na kterých tyto stavby byly již vystavěny nebo zahrádky zřízeny. Právo osobního užívání nebylo časově omezeno a přecházelo na dědice, zřizovalo se za úhradu. Mohlo být zřízeno jen k pozemkům, které byly v socialistickém společenském vlastnictví a které podle územních plánů nebo územních rozhodnutí byly určeny k výstavbě rodinných domků, rekreačních chat nebo garáží anebo ke zřizování zahrádek. Ke stejnému účelu mohl být v osobním užívání občana jen jeden pozemek (zákon č. 40/1964 Sb.). Rodinný domek, rekreační chata nebo garáž vystavěné uživatelem na pozemku k tomu účelu určeném byly v jeho osobním vlastnictví. S převodem vlastnictví ke stavbě zřízené na pozemku v osobním užívání přešlo na nabyvatele stavby i právo osobního užívání pozemku. Právo osobního užívání pozemku, na němž byla zřízena stavba, zaniklo, přešla-li stavba do socialistického společenského vlastnictví (Liška, 1994).

Části národního majetku mohly být odevzdány bezplatně do trvalého užívání jiným socialistickým organizacím než státním, zejména družstevním nebo společenským.

Organizace, které byl majetek odevzdán do trvalého užívání, byla oprávněna užívat majetku jen k účelu, ke kterému jí byl odevzdán. Byla povinna majetek udržovat a chránit. Mohla jí být uložena zvláštní omezení práva trvalého užívání. Majetek odevzdaný do trvalého užívání mohl být organizaci odňat, neplnila-li své povinnosti trvalého uživatele; jinak jen tehdy, vyžadoval-li to vyšší společenský zájem (zákon č. 109/1964 Sb.). K zániku práva trvalého užívání mohlo dojít rozhodnutím o odnětí a dohodou (Fábry, Drobník, 1983).

Vlastnická a užívací práva k pozemkům vedla ke vzniku práva dočasného užívání pozemků. Bylo možné nemovitou věc nebo její část dohodou přenechat jinému k dočasnému užívání. Ten, jemuž byla nemovitá věc k dočasnému užívání přenechána, ji směl užívat jen dohodnutým způsobem, a pokud nebyl způsob dohodnut, obvyklým způsobem odpovídajícím účelu, kterému nemovitá věc sloužila. Užívání skončilo uplynutím doby, na kterou bylo dohodnuto. Nebyla-li doba určena, skončilo užívání uplynutím doby, v níž bylo anebo mohlo být dosaženo účelu, ke kterému byla nemovitá věc do užívání přenechána. Tato úprava platila rovněž o nájmu zemědělského pozemku. Na rozdíl od práva trvalého užívání pozemků, jehož subjektem mohla být jen nestátní organizace, subjektem práva dočasného užívání státní půdy mohla být státní i nestátní organizace i občan (Liška, 1994).

Právo družstevního užívání bylo založeno na specifickém vztahu mezi družstvem a členem (vlastníkem půdy). Odráželo zájem společnosti na účelném a efektivním využívání půdy. Šlo o právo bezúplatné a časově neomezené. Vznik práva družstevního užívání byl vyjádřen termínem sdružení půdy (Fábry, Drobník, 1983). Členové družstva byli povinni sdružit ke společnému družstevnímu hospodaření veškeré pozemky (včetně lesních pozemků a vodních ploch), které vlastnili nebo na kterých hospodařili v době vstupu do družstva, jakož i pozemky, které získali později za trvání členství. Ke společnému družstevnímu hospodaření se nesdružovaly pozemky, na nichž byly zřízeny stavby, které mohly být v osobním vlastnictví, nádvoří, jakož i zahrady, které souvisely s pozemkem, na němž byla obytná budova. K pozemkům sdruženým ke společnému družstevnímu hospodaření náleželo družstvu právo družstevního užívání. Právo družstevního užívání opravňovalo družstvo k tomu, aby v souladu s právními předpisy užívalo sdružené pozemky pro plnění všech úkolů, které byly předmětem jeho činnosti. Právo družstevního užívání zanikalo převodem nebo přechodem sdruženého pozemku do socialistického společenského vlastnictví. Jinou změnou vlastnictví nebylo právo družstevního užívání dotčeno (zákon č. 122/1975 Sb.).

Vlastník zemědělské půdy, která nebyla v užívání socialistické organizace, byl povinen zajistit v souladu s dosaženým stupněm rozvoje zemědělské výroby její řádné obdělávání ve shodě se zájmy společnosti a využívat ji k zajištění produkce společensky žádoucích zemědělských výrobků. Nemohl-li vlastník zemědělské půdy tyto povinnosti plnit, byl povinen oznámit to bezodkladně prostřednictvím místního národního výboru okresnímu národnímu výboru (zákon č. 123/1975 Sb.). Objektem

práva užívání k zajištění zemědělské výroby nebyly lesní pozemky, pozemky v družstevním a náhradním užívání, pozemky, na nichž byly zřízeny stavby v osobním vlastnictví a nádvoří u těchto staveb, zahrady, které souviseli s pozemkem, na němž byla obytná budova a pozemky v socialistickém společenském vlastnictví (Fábry, Drobník, 1983). Právo užívání bylo bezúplatné a časově neomezené; opravňovalo zemědělskou organizaci k tomu, aby hospodařila s půdou a jiným zemědělským majetkem ve stejném rozsahu, jako by byla vlastníkem, a využívala ji v souladu s právními předpisy pro plnění všech úkolů, které byly předmětem její činnosti. Právo užívání zanikalo přechodem nebo převodem užívaného majetku do socialistického společenského vlastnictví. Jinou změnou vlastnictví nebylo právo užívání dotčeno. Právo užívání zanikalo také v případě, jestliže pozemky byly podle zvláštních předpisů rozhodnutím orgánu státní správy určeny k zalesnění a byly převedeny do užívání státní organizace lesního hospodářství (zákon č. 123/1975 Sb.)

Právo náhradního užívání bylo založeno kvůli tzv. rozvoji socialistické zemědělské velkovýroby. Zabezpečení tohoto vývoje si vyžádalo mimo jiné provedení centralizace zemědělské půdy do větších celků a novou organizaci půdního fondu družstev a jiných zemědělských organizací. Při zachování soukromého vlastnictví k půdě se vytvořil nový uživatelský institut právo náhradního užívání. Vlastníkovi pozemku se za jeho pozemek přidělil do tzv. náhradního užívání jiný náhradní pozemek. Pozemky, které byly vlastníkově odebrány, získalo do užívání družstvo nebo jiný zemědělský podnik. Vlastníkovi zůstalo vlastnické právo zachováno, byť jeho obsah byl značně omezen (Liška, 1991). Pozemky přidělené uživateli jako náhradní se nestaly vlastnictvím uživatele, neboť mu zůstalo zachováno vlastnické právo k původnímu pozemku. Uživatel měl k pozemku v náhradním užívání rozsáhlá práva. Měl právo na výnos z pozemku, mohl měnit jeho podstatu a mohl na tomto pozemku i zřizovat stavby. Právo náhradního užívání bylo trvale spojeno s vlastnictvím pozemku, ve spojitosti s nímž bylo zřízeno. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k pozemku, novému vlastníkově vzniklo vlastnické právo k pozemku, ale užívat mohl pouze pozemek náhradní. Právo náhradního užívání pozemků zanikalo zásadně administrativním právním aktem o změnách v hospodářsko-technických úpravách pozemků. K zániku rovněž docházelo v důsledku vstupu vlastníka pozemku do družstva (Liška, 1994).

Socialistické organizaci, která užívala lesní pozemky ve vlastnictví občanů nebo jiných než socialistických organizací, příslušelo právo užívání lesních pozemků k zajištění lesní výroby a ostatních funkcí lesů. Právo užívání lesních pozemků se nevztahovalo na lesní pozemky, které užívali zemědělské družstevní organizace na základě práva družstevního užívání. Právo užívání lesních pozemků bylo bezplatné a časově neomezené, opravňovalo socialistickou organizaci k tomu, aby hospodařila na lesních pozemcích ve stejném rozsahu, jako kdyby byla vlastníkem a využívala je v souladu s právními předpisy pro plnění úkolů, které byly předmětem její činnosti. Právo užívání lesních pozemků zanikalo jejich převodem do socialistického společenského vlastnictví. Jinou změnou vlastnictví nebylo právo užívání lesních pozemků dotčeno. Právo užívání lesních pozemků zanikalo také v případě, jestliže lesní pozemky byly trvale vyňaty z lesního půdního fondu a prohlášeny za součást zemědělského půdního fondu (zákon č. 61/1977 Sb.).

4.4.3 Evidence věcných práv

Z důvodů konfiskace majetku po druhé světové válce a jeho následnému přidělování novým vlastníkům vznikla evidence těchto přidělovaných pozemků. Operát přidělového řízení se skládal z grafického přidělového plánu, seznamu zkonfiskovaných pozemků, návrhu přidělů a přehledu návrhů přidělů (Bumba, 2007). Zákonem č. 141/1950 Sb. byl zrušen konstitutivní charakter zápisů (zásada intabulace - vlastnické vztahy a další věcná práva k nemovitostem vznikaly, měnily se a zanikaly zápisem do pozemkových knih) do pozemkových knih a zápisy do nich získaly jen tzv. deklaratorní charakter, tzn. právního prohlášení, kterým se určitá skutečnost pouze zjišťovala, aniž tím vznikali právní závazky nebo důsledky (Němec, 2004).

Vlastnictví se po 1. 1. 1951 převáděla na základě smlouvy. Nařízením vlády z roku 1956 došlo k vytvoření Jednotné evidence půdy. Jednotná evidence půdy evidovala pouze faktické uživatelské vztahy k pozemkům. Operát Jednotné evidence půdy tvořily tři části: písemná část, měřičská část a úhrnné výkazy a sbírka listin. Písemnou část tvořily: soupis parcel podle obcí a v nich podle katastrálních území, evidenční listy (seznam nemovitých věcí užívaných tímž uživatelem), seznam evidenčních listů, seznam domů, rejstřík uživatelů a výkaz změn.

Postupem doby byla pocíťována absence řádné evidence vlastnických vztahů k nemovitým věcem, a proto byl roku 1964 přijat zákon č. 22/1964 Sb., který založil

evidenci nemovitostí. Tato evidence navázala na předchozí Jednotnou evidenci půdy s tím, že bude postupně doplňována evidencí právních vztahů k nemovitým věcem, založenou na využití zápisů v pozemkové knize a na přímém šetření u vlastníků nemovitých věcí (Kuba, Olivová, 1999). Právní vztahy se evidovaly na základě ověřených kopií nebo originálů listin předkládaných k zápisu na listech vlastnictví (Bumba, 2007). V Evidenci nemovitostí se zapisovaly změny vlastnických vztahů, vlastnická práva nově vzniklá, jakož i jejich omezení, obdobné údaje o správě národního majetku a nově vzniklá práva trvalého užívání národního majetku a osobního užívání pozemků (zákon č. 22/1964 Sb.). Operát evidence nemovitostí tvořil: písemný operát a měřičský operát. Písemný operát obsahoval: soupis parcel, evidenční listy, listy vlastnictví, seznam uživatelů a vlastníků, rejstřík uživatelů a vlastníků, výkaz změn a sbírku listin. Listy vlastnictví (LV) tvořilo pět částí rozdělených na organizační údaje a části A až D. Organizační údaje tvořily pořadové číslo LV, název okresu, název obce a později název katastrálního území. Část A (údaje o vlastníkově), část B (údaje o nemovitých věcech), část C (závady), část D (práva a jiné poznámky) (Bumba, 2007).

4.5 Česká republika po roce 1989

Mimořádně významnou součástí zásadních změn politických a společenských podmínek u nás byly změny v celém systému vlastnických vztahů. Byly charakterizovány postupným odstátňováním vlastnictví a posilováním vlastnictví občanů (fyzických osob) (Plíva, 1991). První kroky k odstranění nadřazenosti užívacích vztahů k půdě nad vlastnickými vztahy po 17. listopadu 1989 a ke zrovnoprávnění všech forem vlastnictví provedl ústavní zákon č. 100/1990 Sb. kterým se měnil a doplňoval ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky, a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci (Liška, 1991). Zákon č. 100/1990 Sb. udával, že vlastnické právo a jiná majetková práva občanů, právnických osob i státu byla chráněna ústavou a zákony. Stát poskytoval všem vlastníkům rovnocennou ochranu. Dědění bylo zaručeno. Vyvlastnění nebo jiné nucené omezení vlastnického nebo jiného majetkového práva bylo možné jen ve veřejném zájmu, a to zákonem nebo na základě zákona a za náhradu. Jedním ze základních symbolů nové politické reprezentace se stala tzv. privatizace. Představovala změnu státního a do značné míry i družstevního vlastnictví JZD znovu ve vlastnictví soukromé (Malý, Tomášek, 2009). Obnovu

soukromého vlastnictví v posttotalitním Československu bylo nutno chápat ve dvojím smyslu. Za prvé jako obnovu základních práv a povinností souvisejících s vlastnictvím, tj. zejména práva věci držet, volně s nimi disponovat, využívat jejich výnosy, ale i jako obnovu zodpovědnosti za způsob využití svého majetku a zejména povinnosti nést všechna rizika s tím spojená. Obnova vlastnictví ve druhém slova smyslu, kterou bylo rozuměno vrácení konkrétních věcí původním vlastníkům nebo jejich dědicům, tzn., kdy obnova vlastnictví představovala jednu z forem privatizace - tzv. restituci.

Z důvodu restituce byly vydávány zákony, které určovaly podmínky, za jakých mohl být majetek vrácen původnímu vlastníku. Vrácen měl být pouze majetek odňatý v období od 25.2.1948 do 1.1.1990, tzn., že z restituce byl vyloučen veškerý majetek, který přešel na stát v období od konce 2. světové války do února 1948. Vrácen měl být téměř výlučně nemovitý majetek, tj. půda, budovy, stavby apod. a zcela výjimečně majetek movitý (Tlustý, Tyl, Tomášek, 1991). Z předmětu vydání byl vyloučen pozemek, pokud na něm stála stavba, která nebyla odňata. Šlo tedy o pozemek, který byl odňat jako nezastavěný a byl dodatečně zastavěn. Nezáleželo na tom, kdo byl vlastníkem stavby. Z vydání původnímu vlastníku byl proto vyloučen i pozemek, ke kterému bylo občanovi zřízeno právo osobního užívání, a občan si na pozemku postavil rodinný domek (Plíva, 1991). Restituován byl i zemědělský majetek a to půda, která tvořila zemědělský půdní fond nebo do něj náležela a půda, která tvořila lesní půdní fond, obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby, které patřily k původní zemědělské usedlosti, včetně zastavěných pozemků, hospodářské budovy a stavby, které sloužily zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků a jiný zemědělský majetek (zákon č. 229/1991 Sb.). Zákon nenutil oprávněné osoby, aby odňaté věci převzaly. Dával jim pouze možnost vyzvat organizaci, která takové věci drží, aby je vydala (Plíva, 1991).

4.5.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo představuje plné a neomezené panství nad věcí. Vlastnické právo je též ústavě chráněným právem (Hulva, 2008). Podle Listiny základních práv a svobod má každý právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje. Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými

zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Z výše uvedené úpravy je zřejmé, že vlastnictví jako právní institut je nejen souborem práv a oprávnění, ale zároveň i souborem povinností a závazků, které přísluší vlastníkovvi vykonávat. Řada povinností stíhá vlastníka i v těch případech, kdy nevykonává práva a oprávnění vyplývající z vlastnického práva (Liška, 1994). Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním. Charakteristickým rysem vlastnického práva je jeho trvalost, to znamená, že nezaniká neuzíváním věci nevykonáváním dalších práv, která k ní vlastník má, ale pouze tehdy, nastane-li právní skutečnost, se kterou je spojen zánik vlastnictví. Dokonce i v případě, že by vlastník pozbyl všech svých práv k věci, ale vlastnictví nezaniklo, zůstává vlastníkem (Varvařovský, 2004). Vlastnické právo vzniká vždy na základě určité právní skutečnosti. Hovoříme o právním důvodu nebo též titulu (Hulva, 2008). K nabytí může dojít jednak originálním způsobem (první nabytí vlastnictví k určité věci), jednak odvozeným (derivativním způsobem), kdy je nabytí odvozeno od předchozího vlastníka (Janků, 2003). Při převodu či přechodu vlastnického práva dochází ve stejné míře k přechodu práv a povinností k věci, jaká svědčila původnímu vlastníkovvi (Hulva, 2008). Při převodu vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, která musí být evidována v katastru nemovitostí, dochází k nabytí vlastnictví teprve vkladem práva do katastru nemovitostí. V souvislosti s nabytím vlastnictví na základě smlouvy je třeba zmínit zásadu, že nikdo nemůže převést více práv, než má sám (Varvařovský, 2004). K zániku vlastnického práva může dojít absolutním zánikem, tj. v případě, kdy vlastnictví jedné osoby zanikne, aniž by je nabyla osoba jiná (zničením věci), zde spolu s vlastnictvím zaniká též věc samotná. Relativním zánikem, kdy vlastnické právo zaniká bývalému vlastníkovvi, avšak současně je nabývá někdo jiný (Janků, Lukeš, 2002).

4.5.2 Další majetková práva

Nemovitá věc, k níž existuje vlastnické právo, může být ve vlastnictví jednoho subjektu nebo může vlastnicky patřit více subjektům společně, aniž by byla mezi ně rozdělena. V těchto případech jde o spoluvlastnictví, přičemž se všichni spoluvlastníci pokládají za jediného vlastníka společné věci - tatáž práva, jako má individuální vlastník, příslušejí u spoluvlastnictví více osobám (Holub, Fiala, Bičovský, 2000). Jako právní formy spoluvlastnictví rozeznáváme podílové

spoluvlastnictví a společné jmění manželů, které může vzniknout jen mezi manželi (Janků, 2003). Český právní řád nezná tzv. reálné spoluvlastnictví, tj. takové, kdy jednotlivým spoluvlastníkům přísluší právo k přesně vymezené části nedílné věci (Holub, Fiala, Bičovský, 2000). Podílové spoluvlastnictví ve svém důsledku neznamená, že spoluvlastníkovi náleží určitá část věci. Podíl na věci vyjadřuje postavení spoluvlastníka ku spoluvlastníkům ostatním (Hulva, 2008). Všichni spoluvlastníci jsou tedy vlastníky celé věci (Varvařovský, 2004). Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci (Holub, Fiala, Bičovský, 2000).

Držba věci předpokládá, aby u jejího nositele, tj. u držitele byly splněny dva zákonné znaky: držitel musí mít věc ve své skutečné moci (panství), neboli musí věc skutečně ovládat. Držitel musí mít zároveň vůli s věcí nakládat jako s vlastní, neboli jako by mu patřila. Obě uvedené složky musí být dány zároveň (Knapp a kol., 1995). Rozlišuje se držba oprávněná (pocitivá) a neoprávněná (nepocitivá). Oprávněným držitelem je ten, kdo je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří. Neoprávněným držitelem je ten, kdo není držitelem v dobré víře (Fiala a kol., 1993). Společná držba téže věci dvěma osobami (např. manžely) či více osobami není vyloučena za podmínky, že u těchto dvou či více osob jsou splněny oba zákonné znaky držby. V takovém případě se hovoří o společné držbě, resp. o spoludržbě (Knapp a kol., 1995). Držba zanikne, jestliže přestanou existovat podmínky pro její trvání, tedy přestane-li subjekt ze své vůle nakládat s věcí jako se svou, nebo přestane-li být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří. Dobrá víra končí rozhodnutím příslušného orgánu o tom, že má věc být vydána prokázanému vlastníkovi (Holub, Pokorný, Bičovský, 2002).

Věcná břemena se vyznačují tím, že spočívají v omezení vlastníka nemovité věci buď k prospěšnějšímu využívání nemovité věci jiného konkrétního vlastníka, anebo k prospěchu určité konkrétní fyzické nebo právnické osoby. Toto omezení je spjato se zatíženou nemovitou věcí tak, že se na jeho trvání nezmění nic ani výměnou vlastnického subjektu. Zatížení přímo z povahy věci sleduje nemovitou věc, na které lpí (Knapp a kol., 1995). Práva plynoucí z věcných břemen poskytují svým vlastníkům různá oprávnění - přecházet či jezdit přes cizí pozemek, čerpat vodu z cizí studny, svádět dešťovou vodu do cizího okapu apod. (Bezouška, Piechowiczová, 2013).

Věcná břemena se dělí na:

1. věcná břemena s povinností zdržet se
2. věcná břemena s povinností něco trpět
3. věcná břemena s povinností konat.

Mezi jednotlivými případy vzniku věcných břemen je třeba uvažovat pouze o originálním vzniku a nikoliv o jejich nabytí tam, kde věcné břemeno již existovalo, ale došlo pouze ke změně některého z jeho subjektů (Fiala a kol., 1993). K zániku věcných břemen může dojít např. ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu, smrtí oprávněného nebo zánikem oprávněné právnické osoby, uplynutím doby. K zániku práv odpovídající věcnému břemeni nedochází jejich promlčením. Ale právo odpovídající věcnému břemeni se promlčí, není-li po dobu deseti let vykonáváno (Plecitý, Vrabec, Salač, 2010).

Nájemní smlouvou přenechává pronajímatel za úplaty (nájemné) nájemci věc, aby ji po dohodnutou dobu užíval nebo z ní bral užitky (Korbař, Pokorný, 1997). Pronajímatel je povinen přenechat věc ve stavu způsobitelném smluvenému užívání a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat. Pronajímatel má právo přístupu k pronajaté věci, aby mohl zkontrolovat, zda ji nájemce užívá řádně. Nájemce může také dát věc do podnájem, není-li ve smlouvě dohodnuto něco jiného. Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Za stejné podmínky může požadovat úhradu nákladů, které mu tím vznikly (Janků, 2010). U nájmu na dobu určitou je základní právní skutečností působící zánik nájemního vztahu uplynutí doby. U nájmu na dobu neurčitou je základní právní skutečností působící zánik nájmu výpověď. Výpověď lze charakterizovat jako jednostranný, adresovaný právní úkon, jehož právním následkem je zánik nájemního vztahu, a to i tehdy, když s tím druhá strana nesouhlasí. Odstoupení je podobně jako výpověď jednostranným, adresovaným právním úkonem působícím zánik nájemního vztahu. Důvodem zániku nájmu může být též zničení věci. Smrt některého ze subjektů nájemního vztahu nemá zásadně sama o sobě právní následky, tj. nepůsobí zánik nájemního vztahu, neboť v něm nejde o práva či povinnosti vázané pouze na určitou osobu (Fiala a kol., 1993). Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání nebo ve stavu v jakém ji převzal a s ohledem na obvyklé opotřebení (Janků, 2010). Pokud by byly na pronajaté věci provedeny změny bez souhlasu pronajímatele, musí nájemce věc uvést na své náklady do původního stavu (Korbař, Pokorný, 1997).

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy (Schelle, 2011).

Vznik zástavního práva předpokládá spojení tří prvků: zajišťovanou pohledávku existentní, popř. i budoucí, způsobilý předmět zástavního práva (zástavu) a některou z právních skutečností požadovanou zákonem ke vzniku zástavního práva (písemnou smlouvou, schválenou dědickou dohodou nebo zákonem). S ohledem na povahu zástavního práva k jeho zániku dochází vždy, zanikne-li zajištěná pohledávka. Zástavní právo může zaniknout, i když pohledávka zástavním právem zajišťovaná trvá nadále např., jakmile zástava přejde do držby zástavce, vzdáním se zástavního práva prohlášením vůle zástavního věřitele formou notářského zápisu, zpeněžením zástavy soudní dražbou, zánikem zástavy (Knapp a kol., 1995). Zánik zástavního práva k nemovité věci se provede v katastru nemovitostí výmazem k témuž dni. Promlčením zajištěné pohledávky zástavní právo nezaniká. Na základě toho lze dosáhnout uspokojení promlčené pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy (Plecitý, Vrabc, Salač, 2010).

4.5.2.1 Změny v novém občanském zákoníku č. 89/2012

Nový občanský zákoník rozlišuje držbu kromě držby poctivé a nepoctivé na držbu: řádnou a neřádnou - dělí se podle toho, zda se zakládá na platném právním titulu (smlouva, soudní rozhodnutí atd.) a pravou a nepravou - pravá držba je taková, která nebyla získána svémocně, lstí nebo výprosou (Ševčík a kol., 2013).

Nový občanský zákoník rozlišuje věcná břemena na služebnosti a na reálná břemena. Služebnost zavazuje vlastníka, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Služebnosti se dělí na pozemkové a osobní. Mezi pozemkové služebnosti patří např. služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost stezky, průhonu a cesty a právo pastvy (Bezouška, Piechowiczová, 2013). Osobními služebnostmi jsou užívací právo, požívací právo a služebnost bytu. Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat (zákon č. 89/2012 Sb.). Novým občanským zákoníkem bylo obnoveno právo stavby, který udává, že pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Podstata práva stavby spočívá v tom, že stavebníka

opravňuje k tomu, aby měl na cizím pozemku umístěnou stavbu. Právo stavby nezaniká se zánikem stavby. Právo stavby se zapisuje do katastru nemovitostí. Právo stavby je věc nemovitá (Bezouška, Piechowiczová, 2013). Právo stavby lze převádět i dědit. Je možné současně převést stavbu a právo stavby, které se váže k pozemku pod převáděnou stavbou. Navíc stavebníkovi vzniká ze zákona předkupní právo pro případ, že by majitel pozemku chtěl tento prodat (Ševčík a kol., 2013).

Výměnek byl zrušen roku 1948, nový občanský zákoník ho znovu zavádí. Smlouvou o výměnku si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Vlastník nemovité věci může pro sebe zapsat budoucí výměnek do veřejného seznamu ještě před převedením nemovité věci (zákon č. 89/2012 Sb.). Právo na výměnek nepřechází na výměnkářovi dědice (Nový občanský zákoník pro podnikání, 2014).

Zákaz zatížení nebo zcizení věci působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo. Vlastník věci se zavázal k tomu, že nepřevéde vlastnické právo na jiného nebo nedá věc do zástavy. Zákaz působí vůči třetím osobám pouze tehdy, je-li jim znám. V případě, že je sjednán jako věcné právo a je zapsán do veřejného seznamu, působí princip formální publicity a znalost se u každého předpokládá. Pojem zcizit je třeba vykládat ve smyslu převést vlastnické právo. Proto zákaz zcizení nebrání tomu, aby ke změně vlastnictví došlo na základě jiných právních skutečností, než je smlouva (Eliáš, Svatoš, 2012).

Novým občanským zákoníkem byl znovu zaveden institut pachtu a vyděluje jej z nájmu. Pacht od nájmu odlišuje tím, že kromě práva užívat obsahuje ještě navíc právo požívat věc, tudíž brát z ní užitky. Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci. Je-li propachtovaná věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i pachtovní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem pachtýř. Pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář. Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku. Má se za to, že u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září následujícího roku, u ostatních pachtů jde o kalendářní rok. Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu

propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné, jako by pacht trval (Nový občanský zákoník pro podnikání, 2014).

Vzdá-li se někdo práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku a je-li vzdání zapsáno do veřejného seznamu, působí to i proti pozdějším vlastníkům (Nový občanský zákoník pro každého, 2014).

4.5.6 Evidence věcných práv

Po čtyřicetiletém období, ve kterém byly pozemkové knihy archiváliemi přístupnými pouze pro badatelské účely, došlo po změně politické situace koncem roku 1989 k jejich opětovnému využívání. Výpisy z pozemkové knihy znovu začaly sloužit jako průkaz o věcných právech k nemovitému majetku, pokud v období po roce 1950 nedošlo k legální změně těchto práv (Bumba, 2007).

Od 1. ledna 1993 nabyl účinnosti zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Do účinnosti tohoto zákona se nabývalo vlastnické právo k nemovité věci registrací smlouvy o převodu nemovité věci státním notářstvím. Provedení záznamu do evidence nemovitostí mělo pouze evidenční charakter (Liška, 1994). Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitých věcech, který zahrnuje jejich soupis a popis a jejich polohové a geometrické určení. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitým věcem (Kuba, Olivová, 1999). Katastr nemovitostí je možno definovat jako oficiální záznam informací o nemovitých věcech zahrnující informace o jejich omezeních, držbě, využití a ceně (Zevenbergen, 2002). V katastru se evidují:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to:
 - 1. budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční
 - 2. budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje a jsou hlavní stavbou na pozemku
- c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů a občanského zákona
- d) právo stavby
- e) nemovité věci, o nichž to stanoví jiný právní předpis (Trajer, 2006).

Katastr nemovitostí funguje jako víceúčelový systém – zejména pro ochranu věcných práv k nemovitým věcem, daňové účely, oceňování půdy a její ochranu (Rydval a

kol., 2005). Vlastnická a další práva k nemovitým věcem, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, vznikají, mění se nebo zanikají dnem provedení vkladu práva či výmazu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu (Bumba, 2007).

5. Právní vztahy v Evropě

Tato práce sleduje jednotný vývoj práv k nemovitým věcem v Evropě do roku 1918. Po roce 1918 začaly vznikat nové státy, které si vytvářely své zákony. Kontinentální Evropu bylo možné po roce 1918 z hlediska práva rozdělit na východní a západní Evropu. Ve všech státech Evropy kromě Anglie platí kontinentální právo. V Anglii platí tzv. common law neboli anglo-americké právo (Kuklík, Seltenreich, 2007). V této práci se však budu zaměřovat na kontinentální právo.

5.1 Východní část

V Rusku bylo Dekretem o půdě z roku 1917 zrušeno veškeré soukromé vlastnictví půdy. Dekretem z roku 1918 bylo přechodně zrušeno také dědické právo. Soukromé vlastnictví, jelikož už nemohlo být zděděno, mělo společně se současnou generací vymřít (Hattenhauer, 1998). Nebyly definovány nové vlastnické poměry, provedla se tak nacionalizace půdy. Konfiskovala se půda kulaků a středních a malých farmářů včetně církve. Půda rolníků byla ponechána v dosavadním užívání. Konfiskovanou půdu přidělovali k užívání těm, kteří na ní chtěli pracovat. Omezeně se dovoloval i dočasný pacht (Adamová a kol., 2004).

Za druhé světové války došlo k zabránění téměř celé východní části Evropy. V okupovaných státech docházelo k zabírání půdy, znárodnění lesů a ke konfiskaci opuštěného majetku vládou Třetí říše. K okupaci nedocházelo ve státech, které byly na straně Německa nebo, které byly neutrální nebo na území Sovětského svazu. Mezi státy které byly na straně Německa patřily Maďarsko, Bulharsko a Rumunsko a Finsko, neutrálním státem bylo ve východní části pouze Švédsko (Blacksell, Born, Bohlander, 1996).

V zemích střední Evropy byly provedeny pozemkové reformy bezprostředně po druhé světové válce (1944-1949). Zemědělská půda a další majetek patřící Němcům a kolaborantům spolu se zemědělskou půdou z velkostatků byla konfiskována bez náhrady. Ve většině zemí, konfiskovaná půda byla rozdělena malým rodinným farmám, bezzemkům, venkovskému obyvatelstvu a válečným uprchlíkům.

Po liberalizaci zemí východní a střední Evropy od nacistické nadvlády sovětskou armádou byla brzy stanovena komunistická vláda (Estonsko, Litva, Lotyšsko, Bělorusko, Ukrajina, Polsko, východní Německo, Slovensko, Maďarsko, Ukrajina, Moldavsko, Rumunsko, Bulharsko, Slovinsko, Chorvatsko, Bosna a Hercegovina, Srbsko, Makedonie, Albánie, Kosovo a Černá Hora). Tato vláda přísně sledovala strategie a cíle SSSR, přinejmenším na počátku roku 1950. Usilovalo se o transformaci sovětského zemědělství a venkovských oblastí ve východní Evropě. Velké množství půdy a majetku bylo konfiskováno státem a znárodněno nebo přiděleno novým majitelům. Na Slovensku a ve východním Německu zemědělské pozemky a jiný majetek členů kolektivního hospodářství často nebyly formálně vyvlastněny v průběhu kolektivizace a jejich majitelé zůstaly v evidenci nemovitostí. Uživací práva, nicméně, náležela družstvu. V Polsku proces kolektivizace do značné míry selhal, 75% zemědělské půdy zůstal v soukromém vlastnictví, stejně i v soukromém užívání individuálních rodinných farem po celou dobu socialismu. V Sovětském svazu, veškerá zemědělská půda byla ve vlastnictví státu a ve velkém měřítku zemědělsky obhospodařována pomocí kolektivních (kolchozů) nebo státních farem (sovkhozes).

Kolektivizace ve východní Evropě byla dokončena kolem roku 1960 (Schmitt, 1993).

V Polsku zákoník rozeznával 3 typy vlastnictví:

- 1) sociální vlastnictví, které obsahuje národní majetek, výrobní prostředky a družstevní majetek
- 2) individuální vlastnictví farem, půdy, staveb a další výrobní prostředky pracujících rolníků a řemeslníků
- 3) osobní vlastnictví občanů (Rudzinski, 1956).

Pravděpodobně nejdůležitější od pádu sovětského systému byl ve výše uvedených státech přechod na soukromé vlastnictví majetku dříve vlastněného státem. V Rusku bylo vlastnictví půdy jednotlivci legalizováno pozemkovou reformou v roce 1990 (Skyner, 2001). Půda mohla být v soukromém, státním, městském, a dalších formách vlastnictví. Vlastník půdy měl právo jí prodat, darovat, zastavit, pronajmout a jinak s ní disponovat. Majetek byl restituován a vrácen původním majitelům (Skyner, 2003). Estonsko, Litva, Lotyšsko, Slovenská republika, Východní Německo, Rumunsko, Bulharsko, Slovinsko, Chorvatsko, kde byly soukromé zemědělské půdy znárodněny a formální pozemkové práva se ztratila, se rozhodly pro restituci pozemků práv

bývalým vlastníkům a jejich dědicům po roce 1989. Pobaltské země restituovali práva na zemědělské půdy, jaké byly v roce 1940 před druhou světovou válkou a následnou okupací Sovětským svazem. Středoevropské země a Rumunsko navracely majetek, který byl zabaven po druhé světové válce. Půda zabavená v letech 1944 - 1949 nebyla restituována (Hartvigsen, 2014). Na Slovensku a ve východním Německu po roce 1991, formální majitelé nebo jejich dědicové mohli ve většině případů převzít pozemky bez jakýchkoli formálních či právních postupů (Blacksell, Born, 2002). V Maďarsku byl vydán zákon o kompenzaci, podle něhož maďarští občané, jejichž majetek byl vyvlastněn po červnu 1949 měli nárok na náhradu škody (Blacksell, Born, 2002). Nástrojem na náhradu škody v Maďarsku byly kompenzační poukázky, které mohly být použity na nákup majetku státu, jako byly zemědělské půdy ve formě individuálních pozemků. S poukázkami se mohlo volně obchodovat na trhu (Hartvigsen, 2014). V Polsku státní pozemky, které se nacházeli hlavně v bývalých německých území, byly privatizovány pomocí prodeje. Cílem privatizace půdy bylo prodat státní půdy v aukcích a prostřednictvím přímého prodeje. Bývalí majitelé nebo jejich dědicové měli přednostní právo na nákup státní půdy. Rusko, Ukrajina a Moldavsko privatizovaly na počátku 1990 většinu státní zemědělské půdy spravované kolektivními a státními statky prostřednictvím rozdělení vlastnictví z velkých korporátních farem bývalým členům kolektivních farem a státním zemědělským dělníkům ve formě pozemkových akcií. Pozemkové akcie mohly být prodávány a kupovány od jednotlivců na trhu, pronajímány nebo investovány do základního kapitálu privatizovaného podniku. Pouze ti, kterým byla udělena užívací práva v průběhu Sovětské éry byly v počáteční fázi pozemkové reformy registrováni jako vlastníci jednotlivých pozemků. Následně v letech 1994 -1995 byla JZD přeměněna na akciové společnosti, kde se všichni členové stali společnými vlastníky půdy (Gidadhubli, 2001).

V Polsku stále existuje zvláštní forma užívacího práva s názvem trvalé užívací právo, které se používá k přidělení půdy jednotlivcům na delší dobu, zatímco formálně si jej udržují ve vlastnictví a pod kontrolou státu (Hertel, Schmid, 2005).

5.2 Západní část

Po první světové válce veškerý německý majetek v zahraničí, jež byl během války zabaven, měl posloužit ke krytí válečných dluhů vítězných států (Hattenhauer, 1998).

V západní části Evropy docházelo, za druhé světové války, stejně jako ve východní části k okupování států a zabírání půdy převážně kvůli vojenským účelům. K zabírání půdy nedocházelo na území Německa a Itálie, která byla na straně Německa. Neutrálními státy, které nebyly okupovány byly Švýcarsko, Španělsko a Portugalsko. Francie byla v roce 1940 rozdělena na dvě části na sever a západ, který byl okupován a zabírán pro vojenské účely a na jih a východ, který byl svobodný (Blacksell, Born, Bohlander, 1996).

Po druhé světové válce se ve státech Německa, Itálie, Francie, Portugalska a Španělska vytvářely nové občanské zákoníky, které zakotvovali soukromé vlastnictví. Občanské zákoníky vycházeli z Napoleonského občanského zákoníku z roku 1804, který definoval vlastnictví jako právo užívat a používat věci nejabsolutnější způsobem, pokud nebyly používány způsobem zakázaným podle právních předpisů nebo stanov. Nikdo nemohl být nucen vzdát se svého majetku s výjimkou veřejného blaha, a za spravedlivého a předchozího odškodnění. Vlastnictví věci, ať už nemovitě nebo osobní, zajišťovalo právo nad vším, co věc přinášela ať už přirozeně nebo uměle (Lobingier, 1918).

V praxi západní Evropy se užívací právo používá převážně u zemědělských pozemků. Odvozené z užívacího práva jsou usus (uznané mimo jiné ve Španělsku a Portugalsku), které rovněž dávají nárok na užití a k plodům pozemku, ale pouze v rozsahu nezbytném pro majitele a jeho rodinu. Další související právo uznáno ve Francii je dědičné právo stavby nebo dlouhodobý pronájem, který opravňuje dlouhé nebo trvalé využívání půdy za poplatek, v kombinaci s povinností vylepšení (Nocke, Peitz, Stahl, 2007).

Německo bylo jediným státem v západní části Evropy, kde část státu (východní Německo) bylo ovlivněno sovětským systémem a docházelo zde ke konfiskování a znárodňování nemovitého majetku. V roce 1990 došlo ke sloučení východního a západního Německa. Politikou státu bylo napravení křivd spáchaných minulým režimem. Proto se začalo s restitucí majetku ve východním Německu (Blacksell, Born, Bohlander, 1996).

6. Závěr

Cílem této práce bylo seznámit s vývojem práv k nemovitým věcem v nejdůležitějších historických obdobích v Čechách a v Evropě. Popsat jednotlivá práva, jejich obsah, možnosti nabytí a zrušení a jejich změny v průběhu let. Práce se zabývá vývojem věcných práv k nemovitým věcem v období od Římské říše až po současnost. V první řadě bylo potřeba vysvětlit pojem nemovitá věc a nastínit jeho vývoj.

Vlastnictví i další práva k nemovitým věcem prošla dlouhým vývojem. Tato práce začíná s vývojem ve starověkém Římě, protože Římské právo je základem dnešního kontinentálního práva. Ve starověkém Římě nejprve celý rod užíval pozemky, které mu skýtaly obživu, časem dostal k užívání i ty pozemky, na kterých žil. Veškerá půda byla vlastnictvím státu, který ji poskytoval k užívání. Po rozpadu římské říše docházelo ke stěhování národů, lidé se často stěhovali, a proto neznali soukromé vlastnictví. Později se lidé začali usazovat. V 9. století většina půdy náležela panovníkovi, který ji dával šlechtě a církvi. Šlechta poskytovala půdu poddaným za pravidelné dávky. Důležitým majetkovým právem bylo léno, kdy vlastník propůjčoval pozemky k užívání za faktické služby, např. vojenské služby nebo za dodávky produktů. V roce 1811 vznikl Všeobecný občanský zákoník, který zajišťoval neomezené vlastnictví. Byl odstraněn rozdíl mezi půdou panskou a poddanskou a později bylo zrušeno léno.

Tato práce sleduje jednotný vývoj v Evropě, až do roku 1918, kdy vzniklo samostatné Československo. V této době po první světové válce vznikaly i další samostatné státy, které si vytvářely své vlastní zákony. Po této době popisují odděleně Československou a později Českou republiku a ostatní státy Evropy. V Československé republice byla zahájena pozemková reforma v roce 1919, kterou se zabírala půda o výměře větší než 150 ha a přidělovala se do vlastnictví. Zatímco ve většině evropských států se nadále zachovávalo soukromé vlastnictví, v Rusku bylo Dekretem o půdě z roku 1917 zrušeno veškeré soukromé vlastnictví půdy. Za druhé světové války Němci zabavovali půdu téměř ve všech státech Evropy, mimo států, které byly na straně Německa. Důležitým obdobím bylo období po druhé světové válce, kdy se Evropa z hlediska věcných práv rozdělila na dvě části. Státy západní Evropy se vrátily k zachování soukromého vlastnictví, které platí dodnes. Zatímco státy střední a východní Evropy, kam patřila i Česká republika, byly

ovlivněny sovětskou vládou. Docházelo ke konfiskaci a znárodnování půdy. Po pádu sovětského systému docházelo k přechodu na soukromé vlastnictví a zabavená půda se vracela původním majitelům.

Současná právní úprava se v ostatních státech Evropy velmi neliší od práv k nemovitým věcem v České republice. Nové zákony se inspirovaly Římským právem a zakotvují instituci soukromého vlastnictví.

Na závěr je důležité říci, že právo se stále mění a vyvíjí. Právní vztahy zaznamenaly velký vývoj v průběhu staletí v souvislosti s vývojem společnosti a potřebami lidí. V této práci lze pozorovat, že největší změny v právu ovlivňovaly důležité společenské změny. Je tedy velmi pravděpodobné, že se právní vztahy budou dále měnit a vyvíjet nejen v České republice, ale i po celé Evropě.

7. Přehled použité literatury a zdrojů

1. Adamcová, K.: *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě. Stručný nástin*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, 136 s., ISBN 80-7179-283-7
2. Adamová, K., Bělovský, P., Císař, J., Falada, D., Horák, Z., Kindl, V., Pelikán, D., Seltenreich, R., Skřejpek, M., Tretera, J.: *Dějiny evropského kontinentálního práva*. 2. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2004, 852 s., ISBN 80-7201-490-0
3. Bartošek, M.: *Dějiny římského práva: (ve třech fázích jeho vývoje)*. 2. vydání. Praha: Academia, 1995, 280 s. ISBN 80-200-0545-5.
4. Bartošek, M.: *Encyklopedie římského práva*. 2. vydání. Praha: Academia, 1994, 471 s., ISBN 80-200-0243-X
5. Benda, J.: *Útěky a vyhánění z pohraničí českých zemí 1938 - 1939*. 1. vydání. Praha: Karolinum, 2012, 542 s., ISBN 978-80-246-2119-7
6. Bezouška, P.; Piechowiczová, L.: *Nový občanský zákoník nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: ANAG s.r.o., 2013, 375 s., ISBN 978-80-7263-819-2
7. Bloch, M.: *Feudální společnost*. 1. vydání. Praha: Argo, 2010, 520 s., ISBN 978-80-257-0236-9
8. Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N.: *Věcná břemena od A do Z*. 4. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009, 364s., ISBN 978-80-7201-761-4
9. Brandes, D.: *Germanizovat a vysídlit. Nacistická národnostní politika v českých zemích*. 1. vydání. Praha: Prostor, 2015, 360 s., ISBN 978-80-7260-310-7
10. Bumba, J.: *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vydání. Praha: Grada, 2007, 192 s., ISBN 978-80-247-2318-1.
11. Eliáš, K.; Svatoš, M.: *Nový občanský zákoník 2014 - Rejstřík*. Ostrava: Sagit, 2012, 320s., ISBN 978-80-7208-920-8
12. Fábry, V., Drobník, J.: *Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa*. 1. vydání. Praha: Academia, 1983, 472 s.
13. Fiala, J., Hrušáková, M., Hurdík, J., Korecká, V., Schellová, I., Telec, I.: *Občanské právo /I/*. Brno: Masarykova univerzita, 1993, 394s., ISBN 80-210-0734-6
14. Frýdek, M.: *Kurs římského práva*. 1. vydání. Ostrava: Key Publishing, 2011, 187 s., ISBN 978-80-7418-119-1.

15. Gronský, J.: *Dokumenty k ústavnímu vývoji Československa II/A (1945 - 1948)*. 2. vydání. Praha: Karolinum, 2002, 235 s., ISBN 80-246-0519-8
16. Gronský, J.: *Komentované dokumenty k ústavním dějinám Československa III 1960 - 1989*. 1. vydání. Praha: Karolinum, 2007, 441 s., ISBN 978-80-246-1285-0
17. Hattenhauer, H.: *Evropské dějiny státu a práva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1998, 708 s., ISBN 80-7179-056-7
18. Holub, M.; Fiala, J.; Bičovský, J.: *Občanský zákoník poznámkové vydání s judikaturou*. Praha: Linde Praha a.s., 2000, 776s., ISBN 80-7201-249-5
19. Holub, M.; Pokorný, M.; Bičovský, J.: *Občan a vlastnictví v českém právním řádu praktická příručka*. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, 336s., ISBN 80-7201-348-3
20. Hrochová, V., Krzemienska, B., Marek, J., Petráček, K., Pokora, T.: *Dějiny středověku I. Ediční řada světové dějiny 2. svazek*. 1. vydání. Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1968, 257 s.
21. Hulva, T.: *Ochrana majetku*. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, 374s., ISBN 978-80-7201-712-6
22. Janků, M.: *Nemovitosti - koupě a prodej*. Brno: Computer Press, 2003, 254s., ISBN 80-7226-899-6
23. Janků, M.: *Základy práva pro posluchače neprávnických fakult*. 4. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010, 497s., ISBN 978-80-7400-344-8
24. Janků, M.; Lukeš L.: *Byty, stavby, nemovitosti nejčastější problémy a jak je řešit*. Praha: Computer Press, 2002, 176s., ISBN 80-7226-731-0
25. Jech, K.: *Kolektivizace a vyhánění sedláků z půdy*. 1. vydání. Praha: Vyšehrad, s.r.o., 2008, 336 s., ISBN 978-80-7021-902-7
26. Kincl, J., Urfus, V.: *Římské právo*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, 476 s., ISBN 80-7038-134-5
27. Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s., ISBN 80-7179-031-1
28. Knapp, V.; Knappová, M.; Švestka, J.; Dvořák, J.; Macková, A.; Mikeš, J.; Radvanová, S.: *Občanské právo hmotné svazek I*. Praha: CODEX, 1995, 352s., ISBN 80-901683-1-0
29. Korbař, M.; Pokorný, M.: *Majetkoprávní vztahy v běžném občanském životě*. Praha: Prospektrum, 1997, 112s., ISBN 80-7175-043-3

30. Kuba, B., Olivová, K.: *Katastr nemovitostí po novele*. 6. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 1999, 361 s., ISBN 80-7201-154-5
31. Kuklík, J., Seltenreich, R.: *Dějiny anglo-amerického práva*. Praha: Linde Praha, a.s., 2007, 879 s., ISBN 978-80-7201-688-4
32. Kuklík, J., Adamová, K., Bělovský, P., Kühn, Z., Maršálek, P., Petráš, R., Rákosník, J., Soukup, L., Šouša, J., Skřejpková, P.: *Vývoj česko-slovenského práva 1945 - 1989*. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, 727 s., ISBN 978-80-7201-741-6
33. Liška, P.: *Příručka pro vlastníka půdy a jiných nemovitostí*. Praha: Prospektrum, 1994, 408 s., ISBN 80-7175-014-X
34. Liška, P.: *Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku a předpisy související. Výklad*. Praha: Prospektrum, 1991, 144 s., ISBN 80-85431-12-2
35. Malý, K.: *České právo v minulosti*. 1. vydání. Praha: Orac, 1995, 269 s., ISBN 80-85903-01-6
36. Malý, K.: *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2003, 673 s., ISBN 80-7201-433-1
37. Malý, K., Sivák, F.: *Dějiny státu a práva v Československu (I. díl do r. 1918)*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1988, 568 s.
38. Malý, K., Tomášek, M.: *Nové jevy v právu na počátku 21. století. I. historické impulzy rozvoje práva*. 1. vydání. Praha: Karolinum, 2009, 341 s., ISBN 978-80-246-1686-5
39. Němec, J.: *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. 1. vydání. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, 2004, 392 s., ISBN 80-86671-12-7
40. *Nový občanský zákoník pro každého*. Bratislava: DonauMedia, s.r.o., 2014, 176 s. ISBN 978-80-89364-55-8.
41. *Nový občanský zákoník pro podnikání*. Bratislava: DonauMedia, s.r.o., 2014, 285 s. ISBN 978-80-89364-58-9.
42. Pekař, J.: *Dějiny československé*. 2. vydání. Praha: Akropolis, 1991, 247 s., ISBN 80-900354-2-6
43. Plecítý, V.; Vrabc, J.; Salač, J.: *Základy občanského práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2010, 297s., ISBN 978-80-7380-293-6

44. Plíva, S.: *Privatizace majetku státu, restituce, malá privatizace, mimosoudní rehabilitace, vlastnické vztahy k půdě, velká privatizace, kupónová metoda, osnova privatizačního projektu*. Praha: Prospektrum, 1991, 278 s., ISBN 80-85431-18-1
45. Schelle, K.: *Základy občanského práva*. Ostrava: KEY Publishing, s.r.o., 2011, 228s., ISBN 978-80-7418-116-0
46. Strakosh, H.: *State absolutism and the rule of law*. First edition. Australia: Sydney university press, 1967, 267 p.
47. Ševčík, L.; Kincl, M.; Pšenko, R.; Wellech, E.: *Vyznejte se v novém občanském zákoníku*. Brno: BizBooks, 2013, 216s., ISBN 978-80-265-0071-1
48. Tlustý, V., Tyl, M., Tomášek, F.: *Půda příručka pro vlastníky zemědělského majetku a soukromé rolníky*. Praha: Farmconsult, 1991, 176 s.
49. Trajer, V.: *Katastr nemovitostí*. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2006, 424 s., ISBN 80-7357-190-0
50. Tureček, J.: *Světové dějiny státu a práva ve starověku*. Praha: Orbis, 1963, 636 s.
51. Varvařovský, P.: *Základy práva - o právu, státě a moci*, Praha: ASPI Publishing, 2004, 396s., ISBN 80-7357-038-6
52. Zevenbergen, J.: *Systems of Land Registration, Aspects and Effects*. Delft: Netherlands Geodetic Commission, 2002, 210p., ISBN 90-6132-277-4
53. Blacksell, M., Born, K.: *Private Property Restitution: The Geographical Consequences of Official Government Policies in Central and Eastern Europe*. The Geographical Journal. 2002, 168 (2), 178-190
54. Blacksell, M., Born, K., Bohlander, M.: *Settlement of Property Claims in Former East Germany*. Geographical Review. 1996, 86 (2), 198-215
55. Gidadhubli, R.: *Land Code: Compromise on Ownership*. Economic and Political Weekly. 2001, 36 (31), 2929-2930
56. Hartvigsen, M.: *Land reform and land fragmentation in Central and Eastern Europe*. Land Use Policy. 2014, 2014 (36), 330-341
57. Hertel, C., Schmid, C.: *Real Property Law and Procedure in the European Union*. General Report. European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. 2005
58. Lobingier, Ch.: *Napoleon and His Code*. Harvard Law Review. 1918, 32 (2), 114-134

59. Nocke, V., Peitz, M., Stahl, K.: *Platform Ownership*. Journal of the European Economic Association. 2007, 5 (6), 1130-1160
60. Rudzinski, A.: *Sovietization of Civil Law in Poland*. The American Slavic and East European Review. 1956, 15 (2), 216-243
61. Rydval, J., Slaboch, V., Tomandl, L.: *Strengths and Weaknesses of the Czech Cadastral System: An Analysis of Present System*. Business of Land Administration. 2005, 1- 14
62. Schmitt, G.: *Agrarian Reform in Eastern Europe after World War II*. American Journal of Agricultural Economics. 1993, 75 (3), 845-850
63. Skyner, L.: *Political Conflict and Legal Uncertainty: The Privatisation of Land Ownership in Russia*. Europe-Asia Studies. 2001, 53 (7), 981-999
64. Skyner, L.: *Property as Rhetoric: Land Ownership and Private Law in Pre-Soviet and Post-Soviet Russia*. Europe-Asia Studies. 2003, 55 (6), 889-905

Legislativní prameny

65. Zákon č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí
66. Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník
67. Zákon č. 61/1977 Sb. o lesích
68. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
69. Zákon č. 100/1990 Sb. ústavní zákon, kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky, a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci
70. Zákon č. 109/1964 Sb. hospodářský zákoník
71. Zákon č. 121/1920 Sb. zákon ze dne 29. února 1920, kterým se uvozuje Ústavní listina Československé republiky
72. Zákon č. 122/1975 Sb. o zemědělském družstevnictví
73. Zákon č. 123/1975 Sb. o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby
74. Zákon č. 131/1982 Sb. kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy
75. Zákon č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
76. Zákon č. 946/1811 Sb. obecný zákoník občanský