

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

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

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Druhy omezení vlastnických práv k pozemkům v komplexních
pozemkových úpravách

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jana Moravcová

Autorka: Lucie Rohová

České Budějovice, duben 2011

Prohlášení autorky

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Pelhřimově dne

Lucie Rohová

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucí bakalářské práce Ing. Janě Moravcové za odborné vedení, cenné připomínky a pomoc při zpracování této bakalářské práce. Dále JUDr. Stanislavu Vaverovi za poskytnuté materiály a v neposlední řadě rodině za podporu při zpracování mé práce.

OBSAH

1	ÚVOD	7
2	DRUHY VLASTNICKÝCH PRÁV A JEJICH OMEZENÍ V ČESKÉ REPUBLICE	8
2.1	VLASTNICKÉ PRÁVO	8
2.1.1	Nabývání vlastnického práva	8
2.1.2	Omezení vlastnického práva	10
2.1.3	Ochrana vlastnického práva	11
2.1.4	Zánik vlastnického práva	12
2.2	DRŽBA	13
2.3	SPOLUVLASTNICTVÍ	13
2.3.1	Podílové spoluvlastnictví	14
2.3.2	Společné jmění manželů	14
2.4	VĚCNÁ PRÁVA K CIZÍ VĚCI	16
2.4.1	Věcná břemena	16
2.4.2	Zástavní a podzástavní právo	17
3	VÝVOJ VLASTNICKÉHO PRÁVA A MOŽNOSTÍ JEHO OMEZENÍ V HISTORICKÉM VÝVOJI STÁTU	19
3.1	OBDOBÍ DO PRVNÍ SVĚTOVÉ VÁLKY	19
3.2	PRVNÍ POZEMKOVÁ REFORMA	20
3.3	DRUHÁ POZEMKOVÁ REFORMA	21
3.4	OBDOBÍ KOLEKTIVIZACE A SOCIALIZACE (1948 – 1989)	22
3.4.1	Užívací práva občanů k půdě	23
3.5	RESTITUCE A PRIVATIZACE PO ROCE 1990	24
4	EVIDENCE VLASTNICTVÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV V ČESKÉ REPUBLICE	26
4.1	ZEMSKÉ DESKY	27

4.2	URBÁŘE	27
4.3	HORNÍ KNIHY	28
4.4	POZEMKOVÉ KNIHY	28
4.4.1	Hlavní kniha	29
4.4.2	Sbírka listin	29
4.4.3	Mapa pozemkových knih	30
4.4.4	Pomocné rejstříky	30
4.5	ŽELEZNIČNÍ KNIHY	31
4.6	KATASTR NEMOVITOSTÍ	32
4.6.1	Zásady vedení katastru nemovitostí	33
4.6.2	Druhy zápisů do katastru nemovitostí	35
4.6.3	Současnost a budoucnost katastru nemovitostí	37
5	ZMĚNA VLASTNICKÝCH PRÁV A JEJICH OMEZENÍ V PROJEKCI KOMPLEXNÍCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV	40
5.1	ŘEŠENÉ POZEMKY A NÁROKY VLASTNÍKŮ	40
5.2	PROBLEMATIKA PŘÍDĚLŮ A ÚZEMÍ S NEDOKONČENÝM SCELOVACÍM ŘÍZENÍM	42
5.3	NÁVRH NOVÉHO USPOŘÁDÁNÍ POZEMKŮ	43
5.3.1	Zásady přiměřenosti	44
5.3.2	Společná zařízení	45
5.4	SCHVALOVÁNÍ NÁVRHU POZEMKOVÝCH ÚPRAV	45
5.4.1	Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv	46
5.4.2	Význam pozemkových úprav pro vlastníky pozemků	48
6	ZÁVĚR.....	49
7	POUŽITÉ ZDROJE	50

1 ÚVOD

Vlastnická práva představují v současnosti jedny ze základních lidských práv a nejlépe je můžeme sledovat v souvislosti s vlastnictvím půdy a nemovitostí obecně. Ale ne vždy mohli lidé se svým majetkem svobodně nakládat. V našich zemích prošla vlastnická práva mnohasetletým vývojem. Nejvýraznější proměny nastaly ve 20. století, kdy po první světové válce proběhl zábor půdy šlechty a její následné přerozdělení běžným rolníkům. Tato situace však neměla trvat dlouho. Po druhé světové válce muselo soukromé vlastnictví na dalších 40 let ustoupit do pozadí. Teprve po roce 1989 došlo k obnovení tradičních vlastnických práv i jejich omezení tak, jak je známe dnes.

Současně s rozvojem vlastnictví se vyvíjela i evidence vlastnických vztahů. V nejstarších dobách poskytovala panovníkovi přehled o jeho državách, později se využívala pro daňové účely. Její vývoj kopíroval hospodářský i politický vývoj země. Proto v období socialismu nebyla potřeba evidovat vlastnické vztahy – prakticky neexistovaly. Po sametové revoluci došlo opět k obnově tradic a vznikl současný katastr nemovitostí, který se stále vyvíjí v dokonalejší informační systém.

Nelze opomenout ani pozemkové úpravy, které zpočátku sloužily zájmům rolníků o účelné hospodaření a rozlišovaly pozemky jednotlivých vlastníků. Později se vyvinuly v technicko – hospodářské a hospodářsko – technické úpravy pozemků, které měly za úkol sjednotit veškeré pozemky ve velké lány zemědělských družstev. Až dnes se z pozemkových úprav stal multifunkční nástroj. Nejen že se zabývají možnostmi účelného hospodaření na pozemcích, také řeší neuspořádané vlastnické vztahy a nezapomínají ani na ochranu krajiny a životního prostředí.

Předmětem této práce je podat přehled o současné právní úpravě vlastnických práv a jejich omezení. Vysvětlit některé pojmy, jako je např. nabývání vlastnického práva či význam věcného břemene. V dalších částech se budu zabývat historickým vývojem nejen vlastnických práv, ale i možnostmi jejich evidence a současnou podobou katastru nemovitostí. Poslední část je věnovaná průběhu pozemkových úprav z pohledu vlastníků. Jsou zde nastíněny nároky vlastníků vstupující do pozemkových úprav a možnosti, které mohou nastat na výstupu v konečném uspořádání vlastnických práv.

2 DRUHY VLASTNICKÝCH PRÁV A JEJICH OMEZENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (Zákon č. 2/1993 Sb.) má každý právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu, ale zároveň odst. 3 říká, že 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.

Vlastnické právo, stejně jako právo držby a věcná práva k cizím věcem patří souhrnně do skupiny věcných práv (Schelle a kol., 2009). Věcná práva lze definovat jako práva, která působí vůči všem (nikdo nesmí rušit oprávněného ve výkonu práva) a tato práva se vztahují k určité konkrétní hmotné věci (Trajer, 2003).

2.1 VLASTNICKÉ PRÁVO

Vlastnické právo je základním a nejdůležitějším věcným právem. Jeho podrobnější právní úpravu najdeme v občanském zákoníku (Spirit a kol., 2008). Toto právo je realizací jednoho ze základních lidských práv zabezpečených a chráněných Listinou základních práv a svobod. Listina neprohlašuje za základní lidské právo vlastnictví, ale právo být vlastníkem, tj. právo nabývat vlastnictví. Vlastnické právo je chápáno jako soubor dílčích práv – oprávnění věc držet, věc užívat, tj. brát z ní plody a jiné užitky a zejména nakládat s ní, jehož nejvýznamnější složkou je oprávnění věc úplatně či bezúplatně zcizit a tak ji převést na jinou osobu (Knappová a kol., 2002). Tento výčet však není úplný, protože vlastník má, pokud mu v tom zákon nebrání, zejména i právo své věci neužívat, právo věc zničit nebo opustit (Spirit, 1996).

2.1.1 Nabývání vlastnického práva

Nabytím vlastnického práva se rozumí případ, kdy se vlastníkem konkrétní věci a nositelem subjektivního vlastnického práva stane někdo, kdo jím dosud nebyl, protože jejím vlastníkem byl někdo jiný nebo jím nebyl nikdo, tzn., věc nebyla předmětem vlastnického práva a zákon ji přitom z nabytí do vlastnictví nevylučoval

(týká se věcí nově vzniklých). Nabytí vlastnictví se rozlišuje na nabytí odvozené – derivativní, a původní – originární (Knappová a kol., 2002).

Odvozeně se vlastnictví nabývá v těch případech, kdy nabyvatel odvozuje své právní postavení od právního předchůdce. Vlastníkem věci se nabyvatel stane tím, že na něj dosavadní vlastník převede vlastnické právo k věci. Podle toho, zda se nabyvatel stane vlastníkem věci na základě projevu vůle obou stran, nebo jinak než z vůle dosavadního vlastníka, rozlišujeme převod a přechod vlastnického práva. Při převodu vlastnického práva k němu dochází na základě projevu vůle, např. kupní smlouvou, darovací smlouvou, ale i na základě jiných smluv. Smlouva sama však převod vlastnictví nezpůsobí. K převodu samotného práva dochází podle zákona různými právními způsoby u věcí movitých a u věcí nemovitých (Spirit a kol., 2008). Převádí – li se movitá věc, nabývá se vlastnické právo zpravidla převzetím věci. U nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí vzniká vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí. Při převodu nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy (Kliment, 1996). Přechod vlastnického práva nastává na základě jiných právních skutečností, než je smlouva, např. smrtí zůstavitele, rozhodnutím státního orgánu nebo výjimečně ze zákona (Spirit a kol., 2008).

Originárně se nabývá vlastnictví k věci nově vytvořené, tj. zhotovením věci (vyrobením věci). Věci, která už byla vlastnictvím někoho, se nabývá originárně každým jiným nabývacím titulem než smlouvou, tj.:

- ~ vydržením,
- ~ zpracováním cizí věci,
- ~ přírůstkem,
- ~ vlastnictví věcí ztracených či opuštěných a vlastnictví věcí skrytých, jejichž vlastník není znám, nabývá stát (Knappová a kol., 2002).

Prostřednictvím *vydržení* vzniká možnost transformace dlouhodobých vztahů oprávněné držby na vztahy vlastnické (popř. práva odpovídající věcným břemenům) za předpokladu nepřetržitého nakládání s věcí jako s vlastní (dobrá víra) po dobu 3 let u movitých věcí a 10 let u nemovitostí (Kliment, 1996).

Při *zpracování cizí věci na věc novou*, stává se vlastníkem nové věci ten, jehož podíl na ní je větší. Je však povinen uhradit druhému vlastníkovu cenu toho, o co se jeho majetek zmenšil (Schelle a kol., 2009).

Přírůstky jsou věci plodonosné, a to jak přírůstky dosud neoddělené (ovoce na stromě), tak oddělené, tzn. takové, které se už samy staly věcí (očesané ovoce), a jsou, resp. se oddělením stávají vlastnictvím vlastníka plodonosné věci (Knappová a kol., 2002).

2.1.2 Omezení vlastnického práva

Vlastnické právo je právem absolutním, tedy je chráněno proti všem dalším subjektům. Všechny další subjekty se musí zdržet jakéhokoliv zasahování do konkrétního vlastnického práva. Je však logické, že zejména při výkonu konkrétního vlastnického práva na konkrétní nemovitosti může mnohdy zasahovat do vlastnického práva sousedního vlastníka. Občanský zákoník tedy v zájmu nerušeného užívání nemovitostí stanovuje omezení vlastníka (Schelle a kol., 2009). Toto obecné omezení stanovuje, že výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy a že každý, tedy i vlastník, je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a na životním prostředí (Spirit a kol., 2008).

Omezení vlastnictví jsou podle své povahy:

- ~ *vnitřní* (pojmová, imanentní) – vyplývají přímo z pojmu vlastnictví a lze je odvodit z obecné zásady „vlastnictví zavazuje“,
- ~ *vnější* (ad hoc) – nevyplývají z povahy vlastnictví, ale vlastník si je ukládá sám nebo mu je ukládá soud či správní úřad nebo výjimečně zákon.

Z hlediska svého vzniku lze rozlišit omezení vlastnictví:

- ~ *daná zákonem* (zákonná) – do této skupiny patří především povinnost nerušit, zákaz poškozování lidského zdraví, přírody a životního prostředí, zákaz imisí, např. ohrožování sousedova pozemku úpravami, obtěžování hlukem, odpady, aj. a tzv. zákonná břemena, nebo použití věci bez souhlasu vlastníka, např. ve stavu nouze v naléhavém veřejném zájmu (Knappová a kol., 2002),

- ~ *omezení úředním výrokem* – nejzávažnějším případem nuceného omezení vlastnického práva je vyvlastnění a trvalé či dočasné omezení vlastnického práva, např. omezení vlastnictví pozemku za účelem postavení stožáru elektrického vedení (Spirit, 1996). *Vyvlastnění* je právním institutem postihujícím vynucenou změnu vlastnických práv. Cílem vyvlastnění je dosáhnout přechodu, popř. omezení vlastnického práva k pozemkům a stavbám, nebo zřízení, zrušení či omezení práva věcného břemene k pozemkům a stavbám, a to pro potřeby uskutečnění staveb nebo opatření ve veřejném zájmu. Občanský zákoník stanoví, že věc lze vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit ve veřejném zájmu, nelze – li dosáhnout účelu jinak, a to na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu (Průchová, Chyba, 1998),
- ~ *omezení právním úkonem vlastníka* – vlastník může své vlastnické právo omezit i svým vlastním právním úkonem, např. pronajmutím věci, dáním věci do zástavy nebo zřízením věcného břemene. Jde o dobrovolné omezení vlastnického práva jeho výkonem,
- ~ *omezení povinností něco konat* – omezení vlastnictví spočívají zejména v povinnosti určitého nekonání, ale soud může např. vlastníkovu pozemku uložit povinnost svůj pozemek oplotit nebo uložit aktivní chování, je – li toho potřeba k odvrácení hrozící škody (Spirit, 1996).

2.1.3 Ochrana vlastnického práva

Pro ochranu vlastnického práva je charakteristická prevence. V zákoně je stanovena povinnost předcházet stavům, které by ohrozily či porušily výkon vlastnického práva. Vedle prevence pak občanský zákoník upravuje sankce nastupující v případě porušení či ohrožení vlastnického práva (Schelle a kol., 2009). Vlastnické právo je chráněno právními předpisy téměř všech právních odvětví, ať již v právu občanském, obchodním, trestním nebo správním (Kliment, 1996). Vzhledem k tomu, že každý má možnost domáhat se stanoveným postupem svého práva u nezávislého soudu, popř. jiného orgánu, můžeme ochranu zaručenou občanským zákoníkem rozdělit na ochranu poskytovanou soudem, orgánem státní správy a na ochranu svépomocí (Spirit a kol., 2008).

Zvláštním prostředkem ochrany vlastnického práva před *soudem* jsou tzv. vlastnické žaloby:

- ~ *žaloba na vydání věci* – vlastník je oprávněn podat ji proti tomu, kdo neoprávněně zadržuje věc, která je předmětem vlastnického práva, u nemovitostí se jedná o žalobu na vyklizení,
- ~ *žaloba zápůřčí* (negatorní) – tj. žaloba proti zásahu do vlastnického práva jiným způsobem než odejmutím věci,
- ~ *žaloba na určení*, že konkrétní vlastnické právo existuje (Kliment, 1996).

Orgán státní správy (zpravidla obecní úřad) je oprávněn poskytnout rychlou a účinnou pomoc v případech, kdy došlo ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, zásah trvá nebo hrozí jeho opakování a o ochranu požádá ten, do jehož pokojného stavu bylo zasaženo. Příslušný orgán může zásah předběžně zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav.

Svépomoc je možnost určité osoby, která je ohrožena zásahem do svých práv, chránit přímo svá práva (Spirit a kol., 2008). Je dovolena jako velmi omezená výjimka z obecného státního monopolu poskytování právní ochrany. Svépomoc však není povinná a ten, kdo měl právo a mohl se bránit svépomocí, nenese žádnou újmu, jestliže tak neučinil. I on se může poskytnutí ochrany domáhat soudní cestou nebo žádostí podanou u orgánu státní správy (Knappová a kol., 2002).

2.1.4 Zánik vlastnického práva

Zánik vlastnického práva občanský zákoník výslovně neupravuje. Z povahy věci však plyne, že vlastnické právo může zaniknout absolutně nebo relativně. K absolutnímu zániku vlastnického práva dochází v těch případech, kdy vlastnické právo zaniká bez toho, že by je nabyl někdo jiný. Absolutně zanikne vlastnické právo v případě, že zanikne věc, která je jeho předmětem (Spirit a kol., 2008). Zanikne – li vlastnické právo v důsledku smrti vlastníka nebo v důsledku toho, že je nabude někdo jiný, mluví se o zániku relativním.

Relativně vlastnické právo zaniká:

- ~ *z vůle vlastníka* (právním úkonem vlastníka), tj. smlouvou nebo opuštěním věci,

~ *nezávisle na vůli vlastníka*, např. smrtí vlastníka, tím, že věci někdo nabude vydržením, ztrátou věci nebo rozhodnutím správního orgánu (Knappová a kol., 2002).

Rozhodnutím státního orgánu dochází k zániku vlastnického práva v případě, že je uplatňován institut vyvlastnění, je – li uložen trest propadnutí majetku v trestním řízení a v exekučním řízení prodejem věci (Schelle a kol., 2009).

2.2 DRŽBA

Právo držby je součástí vlastnického práva, tvoří součást jeho obsahu a je jedním z oprávnění vlastníka. Může však existovat i samostatně jako věcné právo a jako takové má všechny atributy věcných práv i právní ochrany. Držbu je možno charakterizovat jako určitý faktický stav, při kterém držitel nakládá s věcí jako s vlastní. Držitel je přitom osoba, která je od vlastníka odlišná. Držba věci v právním smyslu předpokládá, aby držitel měl věc fakticky u sebe a současně, aby měl vůli nakládat s ní jako s vlastní. Obě složky držby musí být splněny zároveň (Spirit a kol., 2008). Občanský zákoník rozlišuje držitele na oprávněného a neoprávněného. O oprávněného držitele věci jde tam, kde je držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří. V opačném případě se jedná o držitele věci ve špatné (zlé) víře neboli o držitele neoprávněného. Občanský zákoník také poskytuje právní prostředky ochrany jak držiteli oprávněnému, tak držiteli neoprávněnému. Oba mohou použít svépomoc právě tak jako předběžnou ochranu u orgánu státní správy. Jiné právní prostředky ochrany, tj. obdobu žaloby a vydání věci a žaloby zápůrčí však zákoník poskytuje jen oprávněnému držiteli (Knappová a kol., 2002).

2.3 SPOLUVLASTNICTVÍ

Vlastníkem věci může být jediný subjekt nebo více subjektů. Náleží – li vlastnické právo k jedné věci či souboru věcí společně více subjektům, jde o spoluvlastnictví. Občanský zákoník rozlišuje dvě formy spoluvlastnictví:

- ~ podílové spoluvlastnictví,
- ~ společné jmění manželů (Spirit, 1996).

2.3.1 Podílové spoluvlastnictví

Ke vzniku podílového spoluvlastnictví může docházet všemi způsoby, jakými se nabývá individuální vlastnictví – smlouvou, děděním, společným zhotovením stavby atd. (Kliment, 1996). Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Není – li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávnění a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů (Schelle a kol., 2009). Převádí – li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo (zákonné předkupní právo), ledaže se jedná o převod na osoby blízké. Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel. Podílové spoluvlastnictví může zaniknout buď dohodou spoluvlastníků, nebo rozhodnutím soudu na návrh některého z nich. Pokud spoluvlastnictví zanikne dohodou, je třeba dohodou provést i vzájemné vypořádání mezi spoluvlastníky. Pokud o zániku rozhoduje soud, rozhodne i o způsobu vypořádání, buď:

- ~ reálným rozdělením věci dle podílů,
- ~ přikázáním věci,
- ~ prodejem věci a rozdělením výtěžku (Kliment, 1996).

2.3.2 Společné jmění manželů

Společné jmění manželů (SJM) je s účinností od 1. 8. 1998 základním institutem manželského majetkového práva. Společné jmění nahradilo předchozí právní úpravu, kterou představovalo od 1. 4. 1964 bezpodílové spoluvlastnictví manželů. Pro společné jmění platí stejně jako pro bezpodílové spoluvlastnictví zásady rovnoprávnosti manželů, společné a stejné účasti na nabývání práv. Společné jmění vyjadřuje rovněž právní jednotu a nedělitelnost manželů, kteří společně věci užívají pro potřebou svou a své rodiny, aniž by byl vyjádřen jejich podíl na společném majetku. Manželům patří toto právo společně a nerozdílně. Na rozdíl od podílového spoluvlastnictví může společné jmění vzniknout jen mezi manželi. Společné jmění zůstává jedinou možnou právní formou uspořádání vzájemných majetkových vztahů manželů (Knappová a kol., 2002). Občanský zákoník vymezuje

předmět SJM předně pozitivně tím, že stanoví, co patří do společného jmění manželů:

- ~ majetek (věci a práva) nabytý některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství,
- ~ závazky, které některému z manželů nebo oběma manželům společně vznikly za trvání manželství.

Současně občanský zákoník předmět SJM vymezuje negativně tím, že určuje, který majetek a které závazky jsou ze SJM vyloučeny. Do společného jmění manželů nepatří:

- ~ majetek nabytý dědictvím nebo darem,
- ~ věci, které slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů,
- ~ věci, které byly vydány podle předpisů o restituci majetku jednomu z manželů,
- ~ závazky, týkající se majetku, který náleží výhradně jednomu z manželů, aj.

Dohodou mohou manželé buď rozšířit zákonem stanovený rozsah jejich společného jmění nebo tento rozsah naopak zúžit (Spirit a kol, 2008).

Společné jmění manželů zaniká zánikem manželství. Zanikne – li SJM, provede se vypořádání, při němž se vychází z toho, že podíly obou manželů na majetku jsou stejné. Stejně tak se vychází z toho, že závazky obou manželů vzniklé za trvání manželství jsou povinni manželé splnit rovným dílem (Schelle a kol., 2009). Při zániku manželství může dojít k vypořádání:

- ~ dohodou,
- ~ rozhodnutím soudu,
- ~ rozhodnutím soudu v dědickém řízení (o předmětu dědictví),
- ~ uplatněním zákonné domněnky v případě, že k vypořádání nedošlo v zákonné tříleté lhůtě (Kliment, 1996).

Dohoda o vypořádání SJM musí mít písemnou formu. Jestliže do SJM náleží též nemovitost, nabývá dohoda účinnosti vkladem do katastru nemovitostí. Neprovede – li se vypořádání dohodou, provede je na návrh některého z manželů soud. Nedošlo – li do tří let od zániku SJM k jeho vypořádání dohodou nebo rozhodnutím soudu, platí, že se manželé vypořádali podle stavu, v jakém každý z nich věci ze SJM pro

svou potřebu jako vlastník užívá. O ostatních movitých a nemovitých věcech platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné (Schelle a kol., 2009).

2.4 VĚCNÁ PRÁVA K CIZÍ VĚCI

Tato skupina práv umožňuje užívání cizích věcí zákonem vymezeným způsobem. Existence těchto práv představuje vždy určité zatížení, resp. omezení práv vlastníka, který může do budoucna disponovat s věcí tak, aby nenarušil výkon věcného práva jiné osoby. Dalším příznačným rysem těchto práv je skutečnost, že s převodem vlastnictví k této věci se převádí i právo, které na věci vázne. Mezi věcná práva k cizí věci patří:

- ~ věcná břemena,
- ~ zástavní, resp. podzástavní právo (Janků a kol., 2008).

2.4.1 Věcná břemena

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Jde vždy o zatížení nemovitosti, ať je to stavba nebo pozemek. K movitým věcem se věcné břemeno nezřizuje (Spirit a kol., 2008). Pokud je obsahem věcných břemen něco konat, jde zpravidla o určité opakující se plnění vůči osobě oprávněné z věcného břemene. Jednu skupinu věcných břemen představují ta, pro která je příznačný nepřetržitý trvající stav, aniž by u nich docházelo k jednotlivým výkonům (např. právo vodovodu). Druhou skupinu pak ta, jejichž výkon spočívá v jednotlivých opakovaných úkonech oprávněného (např. právo chůze). U věcných břemen je vyloučeno, aby se vyčerpala jednorázovým úkonem (Knappová a kol., 2002).

Právním důvodem vzniku věcného břemene může být písemná smlouva, závět' ve spojení s výsledkem řízení o dědictví, dohoda dědiců ve spojení s rozhodnutím soudu, rozhodnutí státního orgánu, zákon a vydržení. Pro zřízení věcného břemene smlouvou zákon vyžaduje její uzavření písemnou formou. Účinky smlouvy, a tedy věcné břemeno samo, vznikají až vkladem do katastru nemovitostí (Spirit a kol., 2008).

V rámci dědického nástupnictví rozeznává zákon dva způsoby vzniku věcného břemene. O první z těchto případů jde tehdy, ustanovil – li zůstavitel ve své závěti některého dědice nabyvatelem práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na nemovitosti, která případně jinému z dědiců. Druhý případ souvisí s možností dědiců vypořádat se mezi sebou dohodou tak, že některému z dědiců případně zůstavitelem zanechaná nemovitost a jinému z nich právo odpovídající věcnému břemenu zatěžující tuto nemovitost (Knappová a kol., 2002). Rozhodnutím příslušného orgánu (soudu nebo správního úřadu) vznikají věcná břemena v souvislosti s vyvlastněním, s rozhodnutím o vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo s rozhodnutím o režimu neoprávněné stavby. Ze zákona vznikají věcná břemena nejčastěji v zájmu uspokojování specifických společenských potřeb a vydržením, za předpokladu, že určitý subjekt vykonává právo odpovídající věcnému břemenu v dobré víře, že mu toto svědčí, a to nepřetržitě po dobu deseti let (Kliment, 1996).

Věcná břemena zanikají jednak obecnými způsoby a jednak zvláštními způsoby. K první skupině se řadí smrt fyzické osoby nebo zánik právnické osoby, patřilo – li právo odpovídající věcnému břemenu jí. I zánik nemovitosti, na které věcné břemeno vázne, vede k zániku tohoto zatížení. Zpravidla se jedná o zánik stavby jejím odstraněním nebo zničením, takže se výkon práva stane nemožným. Stejný následek mohou vyvolat i trvalé změny, pro které nemovitost již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby. Mezi zvláštní způsoby zániku věcného břemene patří smlouva (v písemné formě), rozhodnutí orgánu (soudu, stavebního či pozemkového úřadu) a zákon (Spirit, 1996).

2.4.2 Zástavní a podzástavní právo

Zástavní právo slouží k zajištění práv na plnění a povinností splnit závazek vyplývající ze závazkového právního vztahu. Věřitelovu právu na plnění odpovídá povinnost dlužníka splnit závazek, a to řádně a včas. V pozadí této povinnosti je hrozba, že si na něm věřitel může splnění povinnosti za využití zákonných možností vynutit, a tak dosáhnout uspokojení své pohledávky. Zástavní právo představuje pro věřitele určitý stupeň jistoty, proto se také zástavní právo využívá v praxi častěji než jiné způsoby zajištění práv a povinností. Mezi zástavními právy zaujímá přední

postavení zástavní právo k nemovitostem, označované jako hypotéka (Knappová a kol., 2002).

Vznik zástavního práva závisí na existující (či budoucí) pohledávce, způsobilém předmětu zástavního práva (zástavě) a existenci skutečností, které zákon pro vznik zástavního práva požaduje. Zástavní právo může vzniknout na základě smlouvy (dobrovolné zástavní právo), z rozhodnutí soudu (tzv. exekuční zástavní právo), kdy zástavou může být pouze nemovitost a ke zřízení tohoto práva dochází usnesením soudu o nařízení výkonu rozhodnutí, a také jako zákonné zástavní právo, které nastupuje, pokud se splní předpoklady jeho vzniku stanovené zákonem, aniž by k tomu bylo zapotřebí vůle za strany věřitele a dlužníka nebo soudního rozhodnutí (Kliment, 1996).

K zániku zástavního práva dochází z těchto důvodů:

- ~ zánikem zajištěné pohledávky,
- ~ zánikem zástavy,
- ~ vzdá – li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem,
- ~ uplynutím doby, na níž bylo zřízeno, aj.

Zanikne – li zástavní právo k nemovitým věcem, k nimž vzniklo vkladem do katastru nemovitostí, provede se k témuž dni jeho výmaz (Schelle a kol., 2009).

Podzástavní právo vzniká zastavením pohledávky, která je sama zajištěná zástavním právem, jestliže zástavou je věc. Podle zákona se na právo podzástavní přiměřeně použije ustanovení upravující právo zástavní. Aby vzniklo právo podzástavní, musí tu být především pohledávka, která byla zajištěna zástavním právem. Tato pohledávka se dává do zástavy jinému zástavnímu věřiteli (podzástavnímu věřiteli), vzniká tak vztah mezi podzástavním věřitelem a podzástavcem, kde předmětem zástavy je podzástava. Ke vzniku povinností z podzástavního práva vůči vlastníku věci zastavené je nutné, aby mu bylo oznámeno zřízení podzástavního práva. Jeho souhlas se však nevyžaduje (Spirit a kol., 2008).

3 VÝVOJ VLASTNICKÉHO PRÁVA A MOŽNOSTÍ JEHO OMEZENÍ V HISTORICKÉM VÝVOJI STÁTU

3.1 OBDOBÍ DO PRVNÍ SVĚTOVÉ VÁLKY

Počátky rozvoje vlastnických a uživatelských vztahů na území České republiky lze situovat do 12. až 14. století. V tomto období se začaly osídlovat okrajové části našich historických zemí, 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. Kolonizace vnitřní se vyznačovala tím, že nájemci pozemků byli poddaní feudálovi. Nájem byl sjednáván ústně, byl nedědičný a kdykoliv vypověditelný. Nájemce pozemků byl nesvobodný na nesvobodné půdě (Němec, 2004). Při kolonizaci velké – německé, zůstával kolonista osobně svobodný. Půdu si mohl koupit v dědičný nájem, nikoli v plné vlastnictví. Nájemného platil ročně stanovenou peněžní částku spolu s naturálními dávkami či drobnými robotami (Pekař, 1991).

Pokud jde o vlastnické právo šlechty, je pro ně od 13. století charakteristická forma nedílu, tj. majetkového společenství, jehož účastníci jsou mezi sebou navzájem příbuzní. Nedíl jako spoluvlastnictví s ideálními podíly individuálně neurčenými, představoval komplex majetku, ve kterém se jeho účastníci podíleli na výnosu, avšak svým podílem sami nedisponovali. Nedíl měl však také svou funkci ekonomickou, neboť bránil drobení velkostatků. Od 15. století bylo běžné vystupování z nedílů, tzv. oddělování. Každé oddělení muselo být zapsáno do zemských desek, neboť se tím podstatně změnila právní situace odděleného. Instituce nedílů zanikla v r. 1627, kdy byly nedíly v Obnoveném zřízení zemském zakázány (Malý a kol., 2003).

Šlechtické vlastnictví půdy prošlo u nás složitým vývojem. Vyvíjelo se přes léna až k svobodnému a neomezenému vlastnictví k půdě. Avšak instituce lén, která rozlišovala v duchu feudální právní teorie děleného vlastnictví právo k podstatě a právo k užítku, rozdělené mezi dva vlastníky, zůstala u nás zachována až do počátku nástupu kapitalismu volné soutěže v polovině 19. století (Malý, 1995). Feudální velkostatkáři měli zájem na udržení celistvých, výrobně a ekonomicky přiměřeně velkých selských hospodářství, protože jen tyto usedlosti mohly být spolehlivým zdrojem dostatečné feudální renty. Omezenost a nerozmnožitelnost

půdy, která se najednou stala zbožím, vedla jak k drobení její držby, tak k její koncentraci v rukách kapitalistických vlastníků. Dělení selské půdy bylo před rokem 1868 značně omezeno. Patent z 1. 12. 1867 o tzv. svobodné dispozici půdou zrušil jakákoliv omezení v nakládání s půdou jako zbožím. Znamenal tak proniknutí principů kapitalismu volné konkurence do zemědělství (Jeleček, 1985).

3.2 PRVNÍ POZEMKOVÁ REFORMA

Myšlenky na pozemkovou reformu na území Čech a Moravy zrály již před první světovou válkou. Podle tehdejších statistik vlastnilo v Čechách 81 % všech držitelů půd pouze 33 % veškeré půdy, na Moravě 75 % držitelů 17 % veškeré půdy a ve Slezsku bylo na 100 000 ha půdy jen 0,1 % ze všech držitelů, avšak vlastnili více než 42 % veškeré půdy. Vedle těchto nepříznivých majetkových poměrů docházelo k vyliďňování krajů emigrací (Němec, 2004). Po vzniku Československé republiky v roce 1918 byla zahájena první pozemková reforma. Svůj právní základ měla zejména v těchto předpisech:

- ~ zákon č. 215/1919 Sb. z. a n., o zabrání velkého majetku – zákon záborový,
- ~ zákon č. 81/1920 Sb. z. a n., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní – zákon přidělový,
- ~ zákon č. 329/1920 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový – zákon náhradový (Bumba, 1999).

Reforma směřovala zásadně k přesunu vlastnictví velké části půdy do rukou domácích, tedy do rukou českých a slovenských vlastníků. Pro účel zákona se „velkým majetkem pozemkovým“ rozuměly soubory nemovitostí, jejichž výměra převyšovala rozlohu 150 ha zemědělské půdy nebo 250 ha půdy celkem. Z této zásady připouštěl zákon výjimky vzhledem k místním poměrům apod. Maximální rozloha vyjmutého pozemkového vlastnictví byla stanovena na 500 ha půdy (Malý a kol., 2003). Zákon prováděl Státní pozemkový úřad. Za zabraný a převzatý majetek se poskytovala náhrada – přejímací cena. Zabraný majetek jeho původní majitelé měli spravovat jen dočasně, než stát přikročil k přidělení majetku. Ke skutečné parcelaci zabraných pozemků došlo až v roce 1921, kdy Státní pozemkový úřad vypracoval parcelační plán (Podzimková, 1994). Rozsah přidělů se pohyboval

v rozloze od 6 do 15 ha. Přestože smyslem zákona nebylo umožnit vznik velkých zemědělských usedlostí, objevuje se zde pojem „zbytkový statek“. Tyto zbytkové statky byly vytvářeny, protože nebylo možné veškerou zabranou půdu účelně rozparcelovat a bylo nutné zajistit její efektivní hospodářské využití.

Pozemková reforma se uskutečňovala od listopadu 1918 až do roku 1936, kdy byla přechodně zastavena z nedostatku státních finančních prostředků i zájemců o půdu ze strany obyvatelstva (Malý a kol., 2003). Po skončení pozemkové reformy se ukázalo, že na jednoho přídělce z řad drobných zemědělců připadl necelý hektar zemědělské půdy. Pozemková reforma tudíž nesplnila své základní poslání, jímž měla být vyřešena otázka zabezpečení existence rodin drobných rolníků.

3.3 DRUHÁ POZEMKOVÁ REFORMA

Po skončení 2. světové války se znovu projevil „hlad po půdě“. Chtěly se odčinit staré křivdy a stále více rodin chtělo samostatně hospodařit na zemědělské půdě (Podzimková, 1994). Již v dubnu 1945 byla v Košickém vládním programu vyhlášena druhá pozemková reforma. Tato pozemková reforma byla provedena ve třech etapách.

První etapu zahájil dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakožto i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa (Němec, 2004). Podle tohoto dekretu byl s okamžitou platností a bez náhrady konfiskován pro účely pozemkové reformy zemědělský majetek, jenž byl ve vlastnictví osob maďarské a německé národnosti a dále zrádců a nepřátel republiky. Označení těchto osob se provádělo veřejnou vyhláškou. Nekonfiskoval se majetek jen těm Němcům a Maďarům, kteří se aktivně zúčastnili boje za osvobození Československé republiky (Pavlíček, 2002). Dalšími právními normami poskytujícími oporu přidělovému řízení, byly dekrety prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy (...) českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci a dekret č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy (Bumba, 1999).

Tento dekret upravoval tvorbu rámcových plánů, které stanovily, kolik majetkových podstat má být v jednotlivých místech přiděleno a jak má být naloženo se zbývajících. Dále příslušné orgány připravily přidělová nařízení a nakonec se na

podkladě rámcových plánů a přidělových nařízení sestavily plány přidělové a úhradové (Dekret č. 108/1945 Sb.). V dekretu č. 28/1945 Sb. byly podrobněji upraveny podmínky pro přiděly zkonfiskovaného zemědělského majetku. Přednostní právo měly osoby, které se zúčastnily národně osvobozenického boje. Hranicí přidělu bylo 8 ha orné půdy nebo 12 ha zemědělské půdy podle její bonity. Početné rodiny měly právo na 10 ha půdy orné a 13 ha zemědělské (Němec, 2004). Byl vytvořen pozemkový fond, z něhož se měla půda do vlastnictví zemědělským rodinám, družstvům, ale i obcím přidělovat. Konfiskovaný majetek měl být využit jak pro zemědělské účely, tak i pro stavbu domků nebo zřízení zahrady (Pavlíček, 2002).

Druhá etapa pozemkové reformy spočívala v revizi první pozemkové reformy. Revize byla přijata Ústavodárným Národním shromážděním v červenci 1947, ale většina půdy byla rozdělena až na podzim 1948. Od roku 1947 byla také připravována nová pozemková reforma a zákon o ní (č. 46/1948 Sb.) byl přijat v březnu 1948. Tím byla zahájena poslední – třetí etapa pozemkové reformy (Podzimková, 1994).

V této etapě bylo téměř zcela zlikvidováno velké statkářské pozemkové vlastnictví. Zemědělská i lesní půda podléhala nucenému výkupu, stejně tak i půda neobdělávaná. Půda se vykupovala za průměrnou cenu posledních deseti let, avšak cena se jen výjimečně vyplácela v hotovosti. Třetí etapa znamenala dovršení pozemkových reforem, dovršila se likvidace statkářských a velkých hospodářství a byla odňata půda, jejíž vlastnictví sloužilo spekulacím účelům (Němec, 2004).

3.4 OBDOBÍ KOLEKTIVIZACE A SOCIALIZACE (1948 – 1989)

Koncepce pozemkové reformy nijak nenaznačovala kolektivizaci zemědělství, prosazovanou i vynucovanou v příštích letech. Zásahy do vlastnických práv fyzických osob k půdě uzákoňovaly nejrůznější normy, např. novela zákona o rozdělení pozůstalostí se zemědělskými podniky a o zamezení drobení zemědělské půdy omezovala možnosti převodu zemědělských pozemků (Soukup, 2004). Zákon č. 46/1948 Sb. výslovně uvádí, že: „*Vlastnické poměry k půdě se upravují tak, aby půda, sloužící zemědělské výrobě, náležela (...) výkonným zemědělcům podle zásady, že půda patří těm, kdož na ní pracují.*“ Na základě této zásady mohl vlastnit půdu jen

pracující zemědělec, ale pouze do výměry 50 ha. Půda nad tuto mez byla vykupována a přidělována na základě rozhodnutí rolnických komisí drobným rolníkům. Hlubokým zásahem do vlastnických práv bylo omezení dispozičního práva vlastníků s pozemky, provedené zákonem o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy. Ten stanovil, že převody lze provádět jen se souhlasem okresního národního výboru (Soukup, 2004). Půda již nemohla být nadále předmětem volné koupě a prodeje, spekulace, volného předávání do pachtu a získávání „bezpracného“ důchodu, ani nemohla být svévolně parcelována. Trh se zemědělskou půdou od roku 1951 v Československé republice prakticky ustal.

Období mezi roky 1949 až 1989 se vyznačovalo potlačením vlastnických vztahů k půdě, socializací zemědělství a snahou k nastolení „všelidového vlastnictví“. V tomto období do popředí vystupovaly uživatelské vztahy bez vazby na vlastnictví. Docházelo k rušení vlastnických hranic v terénu i v katastrálních mapách. Teprve po sametové revoluci v listopadu 1989 došlo k obnově vlastnických vztahů, k restitucím státem zabraného majetku a k prodeji zemědělské půdy (Němec, 2004).

3.4.1 Uživací práva občanů k půdě

Postupným zespolečňováním půdy došlo k rozhodující změně, při jejím užívání občany. Jako základ soukromé malovýroby byla půda využívána ve velmi omezeném rozsahu. Na druhé straně však rostl význam půdy pro uspokojování osobních nevýrobních potřeb občanů. Právě tato funkce se stala základem rozvoje uživatelských vztahů (institutů) občanů k půdě (Fábry a kol., 1977). Uživací instituty, které sloužily občanům pro uspokojování osobních potřeb, byly podle tehdejší platné právní úpravy:

- ~ právo osobního užívání pozemků,
- ~ právo dočasného užívání pozemků,
- ~ zvláštní uživatelská práva k půdě osobní povahy – např. právo záhumenkového užívání půdy.

Uživacími instituty, které občanům sloužily k užívání půdy pro účely soukromé malovýroby, byly nájem zemědělské a lesní půdy a právo náhradního užívání pozemků (Fábry, Dobroník, 1983).

3.5 RESTITUCE A PRIVATIZACE PO ROCE 1990

Mimořádně významnou součástí zásadních politických a společenských změn u nás byly změny v celém systému vlastnických vztahů. Byly charakterizovány postupným odstátňováním vlastnictví a posilováním vlastnictví občanů (fyzických i právnických osob). Právní základ procesu odstátnění a privatizace byl dán změnou Ústavy. Ústavním zákonem č. 100/1990 Sb. byly zcela nově upraveny vlastnické vztahy. K obecným principům této nové právní úpravy patří zejména ochrana vlastnického práva občanů, právnických osob a státu Ústavou a zákony a rovnocennost právní ochrany vlastnického práva pro všechny vlastníky (Plíva, 1991).

Restitucí se rozumí obnovení vlastnického práva k majetku, který byl odňat v období let 1948 až 1989. Jednalo se o navrácení majetku subjektům, kterým byl majetek odňat, nebo případně jejich právním nástupcům. Cílem restitučních procesů nebyla úplná náprava majetkových křivd, ale pouze zmírnění některých z nich. Základními právními předpisy upravujícími proces restitucí jsou:

- ~ zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd,
- ~ zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích,
- ~ zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, aj. (Hromek, In Omezení vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu, 2006).

Podle zákona č. 403/1990 Sb. bylo účelem především zmírnění některých majetkových křivd. Vydání věci osobě, které byla věc odňata, popřípadě některé další oprávněné osobě. Zákon nenutil oprávněné osoby, aby odňaté věci převzaly. Dával jim pouze možnost vyzvat organizaci, která takové věci držela, aby je vydala. Stejně tak zákon č. 87/1991 Sb. nesledoval pouze privatizaci majetku státu, ale zmírnění následků některých majetkových a jiných křivd. Podle tohoto zákona mohla být oprávněnou osobou zásadně fyzická osoba, jejíž věc přešla do vlastnictví státu. Na základě zákona č. 229/1991 Sb. bylo upraveno vydání nemovitých věcí, především půdy a to jak půdy tvořící zemědělský, tak i lesní půdní fond. Oprávněnou osobou mohla být pouze fyzická osoba. Zákon navíc řešil otázku tzv. *souběhu nároků*. Šlo o situaci, kdy právo na vydání určité nemovitosti uplatňovalo více oprávněných osob, které odvozovaly svůj nárok z odlišných titulů. Právo na vydání

v takovém případě náleželo té oprávněné osobě, která své vlastnické právo pozbyla v důsledku jednostranného úkonu státu.

Privatizace je proces převodu věcí z vlastnictví státu do vlastnictví fyzických a právnických osob. Tento převod se uskutečňuje buď přímo zákonem, nebo na základě zákona (Hendrych a kol., 2003). Proces privatizace znamenal definitivní konec snah o kolektivizaci půdy. Účelem privatizace nebyla náhrada majetkových křivd způsobených v minulosti. Restituční nároky byly ve vztahu k privatizaci považovány za prioritní a majetek, na který se restituční předpisy vztahovaly, byl z privatizace vyloučen. Právními předpisy upravujícími proces privatizace byly zákony č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, tzv. malá privatizace, a zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, tzv. velká privatizace (Hromek, In Omezení vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu, 2006).

Základním způsobem převodu majetku v malé privatizaci byl prodej ve veřejné dražbě. Měl zajistit co nejširší účast zájemců o koupi a současně dával určitou možnost proces prodeje kontrolovat veřejností. Podstatou velké privatizace byl převod majetku ve vlastnictví státu do vlastnictví právnických a fyzických osob. Privatizaci podléhal zásadně majetek státu, nikoliv majetek družstev, nestátních právnických osob nebo majetek fyzických osob (Plíva, 1991).

Je potěšitelné, že v celém rehabilitačním procesu obnovy a nápravy pokřivených majetkových vztahů zvládly pozemkové úřady za prvních 15 let své existence rozhodnout o skoro 99 % uplatněných restitučních nároků. Nedořešeno zůstalo větší množství nároků v Praze, Brně a jednotlivě v okolí větších měst, kde lze očekávat, vzhledem k cenám pozemků zdlouhavá a náročná řízení. Pozemkové úřady se nyní musí vypořádat s několika posledními stovkami restitučních věcí a ukončit tak etapu, ve které se oprávněným osobám navrátilo přibližně 1,3 milionu ha zemědělské půdy. Byl tak vytvořen předpoklad pro další stabilizaci majetkových poměrů a zkulturnění krajiny – pro provádění pozemkových úprav (Vejvoda, 2006).

4 EVIDENCE VLASTNICTVÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV V ČESKÉ REPUBLICE

Evidence půdy a ostatních nemovitostí má zcela mimořádný význam pro určení vlastnických, užívacích a jiných práv. Je základním předpokladem uplatnění nejen vlastnického, ale také zástavního práva a dalších institutů spojených s půdou a nemovitostmi (Němec, 2004). Evidence pozemků a dalších nemovitostí má v našich zemích staletou tradici, jejíž počátky sahají hluboko do středověku. V minulosti sloužily tehdy známé evidenční instrumenty o pozemcích a jiných nemovitostech především dvěma základním účelům – majetkoprávním a daňovým. Pro každý z nich byla vedena evidence samostatná. První zajišťovaly veřejné knihy, druhému sloužil pozemkový katastr (Fábry a kol., 1977). Významný rozdíl mezi těmito veřejnoprávními institucemi fungujícími souběžně v průběhu několika staletí spočíval v předmětu zájmu: zatímco pozemkové katastry až do konce 18. století (vznik josefského katastru) se týkaly pouze rustikálního (selského) majetku, veřejné knihy až do druhé poloviny 19. století (vydání knihovního zákona) se týkaly pouze dominikálního (šlechtického a církevního) majetku (Bumba, 2007).

Veřejné knihy byly písemným dokladem o vlastnických vztazích k nemovitostem a o dalších právech, která se k nim vztahovala (váznuocí dluhy, břemena...). Veřejné knihy byly spravovány příslušnými knihovními soudy a byly veřejné, tzn. přístupné (Sklenička, 2003). Podle knihovního zákona č. 95/1871 ř. z. (říšského zákoníku) skupinu veřejných knih tvoří:

- ~ zemské desky,
- ~ horní knihy,
- ~ pozemkové knihy,
- ~ železniční knihy.

Výčet veřejných knih je nutno rozšířit o katastr nemovitostí, neboť ten od 1. 1. 1993 převzal i evidenci právních poměrů k nemovitostem, evidenci vlastníků a splňuje i většinu knihovních zásad (principů) platných pro veřejné knihy (Bumba, 2007).

4.1 ZEMSKÉ DESKY

Zemské desky vznikly v Čechách asi ve druhé polovině 13. století za krále Přemysla Otakara II. Původně byly desky knihami protokolními, do kterých se zapisoval průběh soudních řízení. Záhy však do nich začaly být zapisovány převody vlastnictví a vůbec všechny dispozice svobodnými statky (Malý a kol., 2003). Historicky první doložený zápis do zemských desek je z roku 1278. Podle českého vzoru byly ve 14. století zemské desky zavedeny i na území Moravy a později i ve Slezsku. Šlechta považovala zemské desky za svůj archiv a současně za instituci zajišťující její výsostné postavení ve státě. Postupně se rozšiřoval obsah deskových vkladů, takže vzniklo několik řad zemských desek, mezi něž patřily: desky půhonné pro zápisy soudních procesů (od „pohnati před soud“), desky trhové, desky zápisné a desky památné (Bumba, 2007).

Zemské desky padly za oběť požáru v r. 1541, který zasáhl Malou Stranu a poškodil i paláce Pražského hradu, v nichž byly desky uloženy. Význam desek si vyžádal rychlé obnovení zápisů a zpočátku se dokonce nejdůležitější zápisy vedly dvojmo. Od roku 1541 máme zachovány všechny desky jako jedinečný pramen informací. V 19. století pozbyly zemské desky svůj význam, když se z nich vyvinuly pozemkové knihy (Malý a kol., 2003). Zemské desky jsou dnes již vzácnými historickými archiváliemi a výpisy z nich lze vyžádat pro celé Čechy v pozemkové knize v Praze, pro historické Země moravské v Brně a Země slezské v Opavě (Němec, 2004).

4.2 URBÁŘE

Urbáře byly významným druhem evidence, který neměl znaky veřejných knih podle knihovního zákona, ale který měl v historii vývoje evidence věcných práv své místo. Urbářem se nazývala kniha, do které vrchnosti před rokem 1650 nechaly zapisovat veškeré své držebnosti, zejména však požitková práva, držebnosti poddaných a jejich povinnosti k vrchnosti, ale i to, čím byly vrchnosti povinny svým poddaným. Avšak správnost a poctivost zápisů byla odvislá výlučně od charakteru a spravedlnosti vrchnosti (Bumba, 2007).

4.3 HORNÍ KNIHY

Horní knihy byly další odrůdou veřejných knih o nemovitostech. Jejich právní základ vycházel z obecného zákona horního č. 146/1854 ř. z. Horní zákon odňal dispozici s tzv. vyhrazenými nerosty vlastníkům pozemků a prohlásil právo jejich dobývání za samostatné majetkové právo (Fábry a kol., 1977). Předmětem zápisu byla těžební oprávnění, tzv. dolové míry (plocha cca 4,5 ha), dále dolové stavby atd. Knihy se vedly u krajských soudů. Po roce 1945 přešla veškerá práva k nerostům na československý stát a od roku 1948 byly další zápisy do horních knih zrušeny (Sklenička, 2003).

4.4 POZEMKOVÉ KNIHY

Pozemkové knihy jako veřejnoprávní instituce a základní nástroj evidence nemovitostí vznikly koncem 18. století. Významným datem v historii evidování půdy byl 27. květen 1871, kdy byl vydán tzv. knihovní zákon č. 95/1871, který upravoval zakládání pozemkových knih jako průkazného dokladu o vlastnictví půdy (Němec, 2004). V pozemkových knihách se obdobně jako v zemských deskách zapisovaly všechny právní poměry vztahující se k nemovitostem podle obecného zákoníku občanského z roku 1811 i ke skutečnostem, jimž speciální zákon přiznával charakter nemovitostí. Pozemkové knihy mají charakter reálných knih, tzn., že jednotlivé vložky jsou sepsány podle nemovitostí a nikoli podle jiných kritérií. Obsah pozemkových knih se týkal zápisů k veškerým nemovitostem, s výjimkou nemovitostí:

- ~ sledovaných v zemských deskách,
- ~ vedených podle speciálních zřetelů v horních knihách a v železničních knihách,
- ~ tvořících tzv. veřejný statek – silnice, ulice, náměstí, návsi, řeky apod. (Bumba, 2007).

Systém pozemkových knih byl založen na:

- ~ hlavní knize,
- ~ sbírce listin,
- ~ mapách pozemkových knih,

~ pomocných rejstřících a seznamech.

4.4.1 Hlavní kniha

Hlavní kniha byla vedena pro každé katastrální území a mohla mít podle potřeby i více svazků. Skládala se z jednotlivých knihovních vložek, určených vždy k zápisu jednoho knihovního tělesa (tj. jak jediného pozemku, tak i souboru pozemků a dalších nemovitostí spojených v souvislý celek osobou téhož vlastníka či spoluvlastníků). Každá knihovní vložka měla tři části (listy), označené velkými písmeny A, B a C (Fábry a kol., 1977).

List A (list statkové podstaty) se dělil na dva oddíly. V prvním byly zapsány všechny nemovitosti tvořící knihovní těleso. Pozemky byly označeny parcelními čísly a kulturou (druhem pozemku), stavby domovními či popisnými čísly nebo (pokud je neměly) výstižným verbálním označením. V druhém oddílu byly uvedeny různé služebnosti a věcná břemena svědčící ve prospěch právního subjektu, tedy oprávnění spojená a vlastnictvím sledovaných nemovitostí.

List B (list vlastnictví) uváděl vlastníka nemovitostí zapsaných na listu A, způsob nabytí a změny vlastnictví, dále případné spoluvlastníky a jejich ideální spoluvlastnický podíl. Dále se v listu B uváděla osobní omezení vlastníků (nezletilost, nesvéprávnost apod.).

List C (list závad) obsahoval věcná práva váznoucí na knihovním tělese (výměnky, služebnosti, věcná břemena, zástavní práva apod.). V podstatě šlo o obdobná práva jako v listu A, ale v neprospěch právního subjektu (Bumba, 2007).

4.4.2 Sbírka listin

Sbírka listin byla další podstatnou částí pozemkových knih. Byly v ní založeny ověřené kopie všech písemností, na jejichž základě docházelo ke knihovním zápisům v hlavních knihách.

4.4.3 Mapa pozemkových knih

Mapa pozemkových knih byla kopií katastrální mapy a sloužila k tomu, aby prostorově zachytila polohu a tvar knihovních těles zapsaných v hlavních knihách. Mapy byly vedeny podle katastrálních území a skládaly se obvykle z více navazujících listů (Fábry a kol., 1977).

4.4.4 Pomocné rejstříky

Pomocné rejstříky sloužily k usnadnění vyhledávání informací. Skládaly se z věcného a osobního rejstříku. Součástí rejstříku byl i seznam nemovitostí zapsaných v jiných veřejných knihách (Šíma, 2008).

Pozemkové knihy plnily významné poslání spočívající v garantování citlivých skutečností, jako jsou vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Jejich podstata spočívala na striktním respektování přesných právních pravidel. Tato pravidla označovaná jako hlavní principy či zásady tvořily:

- ~ zásada intabulace (vkládání),
- ~ zásada volnosti,
- ~ zásada legality (platnosti),
- ~ zásada priority (přednosti),
- ~ zásada speciality (přehlednosti, přesnosti),
- ~ zásada materiální publicity (věrohodnosti, důvěry ve veřejné knihy),
- ~ zásada formální publicity (veřejnosti),
- ~ zásada souladnosti se stabilním (pozemkovým) katastrem (Bumba, 2007).

Dalším významným datem byl 16. prosinec 1927, kdy byl vydán zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru, který vedl k jeho zkvalitnění (Němec, 2004). Katastrální zákon č. 177/1927 Sb. z. a n. kodifikoval pozemkový katastr jako právního nástupce předchozích katastrů. Ze zákona č. 83/1883 ř. z. převzal všechna užitečná ustanovení včetně povinnosti vzájemného předávání informací mezi pozemkovým katastrem a pozemkovou knihou. Oba evidenční instituty přes rozdílný charakter předmětu vedení z hlediska veřejnoprávního

a hmotněprávního fungovaly několik desítek let ve vzájemném propojení a při vzájemném respektu (Bumba, 2007).

Avšak po roce 1948, tj. v období počátku socializace a plánované ekonomiky, došlo v naší zemi k podstatným změnám v evidenci nemovitostí. Konstitutivní charakter zápisů do pozemkových knih byl zrušen zákonem č. 141/1950 Sb. a zápisy do nich získaly jen tzv. deklaratorní charakter, kterým se určitá skutečnost pouze zjišťovala, aniž tím vznikaly právní závazky nebo důsledky. Další zásadní změnu přinesl zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, který vstoupil v účinnost dne 1. 4. 1964. Od tohoto data se zápisy do pozemkových knih již neprováděly (Němec, 2004).

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 věčných právech k nemovitému majetku, pokud v období po roce 1950 do dnešní doby nedošlo k legální změně těchto práv (koupě, prodej, směna, darování, dědictví apod., realizovaných v podobě právních listin, u občanů legalizovaných registrací státním notářstvím). Obsah pozemkových knih je využíván především v těchto oblastech:

- ~ řešení restitučních požadavků,
- ~ projednávání dědictví,
- ~ zpracování komplexních pozemkových úprav,
- ~ poskytování informací podnikatelským zeměměřickým subjektům,
- ~ správa katastru nemovitostí zajišťovaná katastrálními úřady (Bumba, 2007).

4.5 ŽELEZNIČNÍ KNIHY

Železniční knihy byly v českých zemích zavedeny zákonem č. 70/1874 ř. z. Šlo o veřejné knihy podobné pozemkovým, od nichž se lišily svým specifickým posláním (Fábry a kol., 1977). Významným rozdílem proti regulím jiných veřejných knih byla organizace železničních knih. Každá trať nebo její ucelená část probíhá zpravidla přes více katastrálních území. Smysl železničních knih spočíval v tom, že trať nebo její ucelená část se zaznamenávala jako samostatné knihovní těleso v jedné

vložce (Bumba, 2007). Železniční knihy byly vedeny u krajských soudů v Praze, Brně a Bratislavě (Fábry a kol., 1977).

4.6 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí (KN) je v určité části pokračovatelem veřejných knih, především pozemkové knihy. Vznikl pro potřebu obnovy pořádku a práva a současně pro potřebu ekonomiky. Jeho vznik byl nutný k zahájení programu deetatisace a rozsáhlé privatizace nemovitého majetku a pro možnost řešení restitucí, čili nápravy škod způsobených znárodněním majetku (Bumba, 2007). Ve srovnání s dřívějším systémem evidence nemovitostí, vedené orgány geodézie a kartografie, byl učiněn významný krok k posílení právní jistoty v právních vztazích, jejichž předmětem jsou nemovitosti (Mikeš, 1994). Ovšem prvním krokem bylo vydání základní legislativy. K 1. lednu 1993 nabyly účinnosti tyto právní předpisy:

- ~ zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony,
- ~ zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem,
- ~ zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon),
- ~ zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech (Bumba, 2007).

Podle zákona č. 344/1992 Sb. je katastr souborem údajů o nemovitostech České republiky, zahrnujícím jejich soupis a popis a jejich polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zákona č. 265/1992 Sb. a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona. Katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky.

V KN se evidují:

- ~ pozemky ve formě parcel,
- ~ budovy spojené se zemí pevným základem,
- ~ byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky budov aj.

Pozemky se člení v závislosti na druhu jako: orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy (Sklenička, 2003).

V KN se neevidují:

- ~ podzemní stavby a prostory. Podzemní prostory nejsou nemovitostmi, protože nejsou spojeny se zemí, ale jsou umístěny v zemi. Rozšířením obsahu katastru o podzemní prostory by se v současné době zkomplikovaly možnosti technického vedení katastru a podstatně by se zvýšily i náklady na vedení katastru.
- ~ drobné stavby, tj. budovy, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, mají jedno nadzemní podlaží a jejich plocha nepřesahuje 16m² a výška 4,5 m (Němec, 2004).

Obsahem KN je:

- ~ geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- ~ druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostor včetně jejich pojmenování, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení databází KN s jinými informačními systémy (tzv. identifikátory),
- ~ údaje o právních vztazích, údaje o vlastnících a o jiných oprávněných subjektech a údaje o dalších právech k nemovitostem,
- ~ údaje o podrobných polohových polích,
- ~ místní a pomístní názvosloví (Sklenička, 2003).

4.6.1 Zásady vedení katastru nemovitostí

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

- ~ zásada intabulace (vkládání)
- ~ zásada dispoziční (volnosti)
- ~ zásada legality (platnosti)
- ~ zásada priority (přednosti)

- ~ zásada speciality (přehlednosti, přesnosti)
- ~ zásada materiální publicity (veřejné víry)
- ~ zásada formální publicity (veřejnosti)
- ~ zásada oficiality

Zásada intabulace znamená, že právní důsledky smluvních převodů nemovitostí vznikají, mění se nebo zanikají dnem provedení vkladu či výmazu práva v KN, s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva. Tato zásada zakládá konstitutivnost (právo tvornost) zápisu.

Zásada dispoziční znamená, že zápisy skutečností vzniklých na podkladě smluvního vztahu do KN se neprovádějí z úřední povinnosti. Řízení o povolení vkladu práva zahajuje katastrální úřad pouze na základě návrhu na vklad, který je mu doručen účastníky (Bumba, 2007).

Zásada legality představuje povinnost katastrálního úřadu zkoumat, zda předložené listiny nebo jejich náležitosti nejsou v rozporu s právními předpisy.

Zásada priority zaručuje dodržování časového pořadí zápisů. Pokud zákon nestanoví jinak, řídí se pořadí zápisů do KN dobou, ve které byl návrh na zápis katastrálnímu úřadu doručen (Sklenička, 2003).

Zásada speciality zajišťuje jednoznačnost, určitost a nespornost každého zápisu do katastru nemovitostí (Bumba, 2007).

Zásada materiální publicity znamená, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti (Zákon č. 265/1992 Sb.).

Zásada formální publicity říká, že katastr nemovitostí je veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty. Katastrální úřad na základě žádosti vyhotoví ze souboru informací, které jsou obsahem katastru, výpis, opis nebo kopii, které jsou také veřejnými listinami. Na tomto základě lze identifikovat a zjistit vlastnictví k jakémukoliv pozemku a kterékoliv nemovitosti (Němec, 2004). Veřejnost katastrálního operátu je možno omezit jen z důvodů stanovených zákonem,

např. zákonem č. 102/1971 Sb., o státním tajemství ve znění pozdějších předpisů (Barešová, Baudyš, 2000).

Zásada oficiality ukládá vlastníkům a jiným oprávněným povinnost ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost vlastníci a jiní oprávnění nemají u změn katastru, vyplývajících z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru (Zákon č. 344/1992 Sb.).

4.6.2 Druhy zápisů do katastru nemovitostí

Zákon č. 265/1992 Sb. definuje, jaká práva a omezení spojená s nemovitostmi se v katastru evidují. Jedná se o: vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni, a předkupní právo s účiny věcného práva. Do katastru se zapisují i další práva podle zákona č. 344/1992 Sb., např. právo trvalého užívání nemovitosti aj. Zápisem se rozumí vklad, záznam a poznámka nebo jejich výmaz.

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisuje právo vlastnické, zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Tato zapisovaná práva vznikají, mění se a zanikají právě vkladem do katastru. Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná do KN na základě:

- ~ smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti (zejména smlouva kupní, směnná či darovací)
- ~ smlouvy o zástavním právu k nemovitosti
- ~ smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemeni
- ~ smlouvy o předkupním právu k nemovitostem s věcnými účinky
- ~ dohody o vypořádání společného jmění manželů
- ~ dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví aj. (Trajer, 2003).

Katastrální úřad vede protokol o vkladech, ve kterém denně průběžně zaznamenává došlé návrhy na vklad a výsledek řízení o vkladu (Vyhláška č. 26/2007 Sb.). Pro doručený návrh se založí spis označený průběžným číslem protokolu, ve kterém se zaznamenává celý průběh řízení o vkladu (Kuba, Olivová, 2004). V souboru popisných informací u dotčených nemovitostí a jednotek vyznačí plombu

vyjadřující, že právní vztahy jsou dotčeny změnou. Po vkladu práva se na prvopisech smlouvy nebo na jejich úředně ověřených opisech nebo kopiích vyznačí doložka (Vyhláška č. 26/2007 Sb.). Následuje založení listiny a spisu do sbírky listin. Po vkladu práva do KN a zrušení plomby založí katastrální úřad návrh na povolení vkladu a jedno vyhotovení listiny opatřené doložkou do souboru listin, který je součástí sbírky listin. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu, a to ke dni, kdy byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad (Kuba, Olivová, 2004).

Záznamem se do katastru nemovitostí zapisují stejná práva jako v případě zápisu vkladem. Tato práva se do KN zapisují, pokud k jejich vzniku, změně nebo zániku dojde ze zákona nebo na základě rozhodnutí státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržení, přírůstku či zpracování (Trajer, 2003). Listiny, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy zapisované záznamem, jsou:

- ~ listiny, o kterých zvláštní předpis stanoví, že se na jejich základě provádí zápis do katastru záznamem
- ~ listiny, o kterých zvláštní předpis stanoví, že potvrzují nebo osvědčují právní vztahy
- ~ pravomocná rozhodnutí státních orgánů
- ~ smlouvy či dohody, jejichž právní účinností dochází podle zvláštního předpisu ke vzniku, změně nebo zániku práva k nemovitosti aj. (Vyhláška č. 26/2007 Sb.).

Listiny zasílají jejich zhotovitelé (např. státní orgány) příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení (Zákon č. 265/1992 Sb.). Doručené listiny katastrální úřad ještě téhož dne zaznamená do protokolu o záznamech a nejpozději následující pracovní den vyznačí u dotčené nemovitosti plombu (Kuba, Olivová, 2004). Katastrální zákon (č. 344/1992 Sb.) ukládá katastrálnímu úřadu povinnost provést záznam údajů o právních vztazích do katastru do 30 dnů po doručení rozhodnutí státního orgánu nebo jiné listiny potvrzující právní vztahy. Vlastním záznamem práva do KN se rozumí zápis změny údajů do souboru popisných informací KN. Po záznamu práva katastrální úřad zruší plombu a založí listinu do sbírky listin. O provedeném zápisu vyrozumí dopisem osoby, jejichž právo

podle provedeného zápisu vzniklo nebo se rozšířilo, a osoby, jejichž právo zaniklo nebo se omezilo (Kuba, Olivová, 2004).

Poznámka na rozdíl od předchozích dvou druhů zápisů neslouží k zápisu práv do katastru, ale má funkci informativní. Upozorňuje na skutečnost, že nemovitost, ke které je poznámka zapsána, je předmětem různých řízení, jejichž výsledkem může být vznik, změna nebo zánik práv zapsaných v katastru či jejich omezení nebo že práva vlastníka této nemovitosti byla již nějakým rozhodnutím omezena (Trajer, 2003). Poznámkou zapíše katastrální úřad skutečnosti uvedené v rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně či soudního exekutora nebo osoby oprávněné provádět veřejné dražby, a to na základě:

- ~ návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
- ~ exekučního příkazu k prodeji nemovitosti
- ~ podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru
- ~ usnesení o nařízení exekuce aj. (Zákon č. 265/1992 Sb.).

Listiny určené k zápisu nebo výmazu poznámky se zaznamenávají v protokolu o záznamech a u dotčených nemovitostí se vyznačí plomba. Poznámku na základě rozhodnutí příslušného orgánu katastrální úřad zapíše bez ohledu na právní moc nebo vykonatelnost rozhodnutí. Po zápisu nebo výmazu poznámky se odstraní plomba a listina se opět založí do sbírky listin (Vyhláška č. 26/2007 Sb.).

4.6.3 Současnost a budoucnost katastru nemovitostí

Současný katastr nemovitostí společně eviduje „technické informace a právní zájmy“ vlastníků. Je navržen a funguje jako víceúčelový systém – zejména pro ochranu věcných práv k nemovitostem, daňové účely, oceňování půdy a její ochranu a taktéž poskytuje data pro budování dalších informačních systémů. V roce 2003 katastr systematicky pokrýval celé území České republiky, což je přibližně 78 867 km² a 10,2 milionu obyvatel. To zahrnovalo 21,7 milionu pozemků a údajů o 5,8 milionech vlastníků, uspořádaných na 5 milionech listů vlastnictví v rámci 13 027 technických jednotek – katastrálních území (Rydval a kol., 2005). Systém musí být neustále aktualizován, aby se zabránilo problémům např. při koupích či

prodejích pozemků, uzavírání hypoték nebo projednávání dědictví (Bogaerts, Zevenbergen, 2001).

Z tohoto důvodu již na konci roku 1993 česká vláda schválila projekt digitalizace katastru. Projekt sestával z několika kroků technické modernizace katastrálních úřadů, zvláště výpočetní techniky. Do roku 1994 byly úřady propojeny a začaly se vytvářet a aktualizovat místní databáze. Mezi léty 1994 a 1998 probíhal přenos souboru popisných informací do digitální podoby. Převod katastrálních map byl spuštěn v roce 1995. Nakonec, v roce 2000 byly katastrální úřady propojeny s centrální databází (Pešl a kol., 2004). Nicméně i sousední státy, žádající spolu s Českou republikou o vstup do EU, musely vyvinout značné úsilí ke zmodernizování jejich katastrů. Práce probíhaly současně na Slovensku a v Maďarsku a opět byly zaměřeny na zlepšení technického vybavení, digitalizaci a automatizaci systémů. Díky podpoře z evropského programu Phare se vyvinula úzká spolupráce mezi státy. Známkou toho je například snaha o propojení databází o využití pozemků u nás a na Slovensku (Pérez, 2002).

Díky propojení centrální databáze katastru nemovitostí s místními, mohl být v roce 2001 spuštěn Informační systém katastru nemovitostí (ISKN), který nabízí dostatečný prostor k ukládání dat, možnost vzájemné výměny údajů mezi informačními systémy nebo on – line přístup k aktuálním informacím z celého území ČR (Rydval a kol., 2005). Na začátku roku 2004 byla spuštěna nová služba bezplatného přístupu k vybraným údajům KN prostřednictvím internetu. Tato aplikace pod jménem Nahlížení do katastru umožňuje získat vybrané údaje týkající se vlastnictví pozemků a budov evidovaných v KN a rovněž informace o stavu vyřizování žádostí o vklad či záznam práva do katastru. Služba je přístupná na adrese <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> a setkala se velkým zájmem široké veřejnosti, která oceňuje především snadný, bezplatný a neomezený přístup k informacím (Pešl a kol., 2004).

Katastr nemovitostí musel v minulých letech projít řadou politických a ekonomických změn. Avšak díky svým historickým kořenům a tradicím a současnému stupni automatizace zůstává srovnatelný se systémy ostatních evropských států jako například Rakouska, Slovenska, Německa, ale také Francie nebo Belgie (Rydval a kol., 2005). V budoucím vývoji katastru nemovitostí je nutné dosáhnout takového kvalitativního stavu, který v návaznosti na připravovanou

novelizaci občanského zákoníku vytvoří podmínky pro plnou materiální publicitu vlastnických a jiných práv k nemovitostem a který bude trvale přispívat k právnímu pořádku a právní jistotě vlastníků v České republice (Kuba, Olivová, 2004).

5 ZMĚNA VLASTNICKÝCH PRÁV A JEJICH OMEZENÍ V PROJEKCI KOMPLEXNÍCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV

V procesu restitucí vlastnických práv k nemovitostem v České republice vlastníci dostali zpět vlastnictví ke katastrálním parcelám, které vlastnili před obdobím kolektivizace. Většina těchto parcel je však relativně malá a na mnohých z nich jsou, byť jen částečně, cesty a budovy. Tato situace brání zájmu vlastníků o skutečné užívání svých parcel. Vlastníci nemají plné dispoziční právo ke své půdě, protože jejich jednotlivé parcely je obtížné, ne – li nemožné, nezávisle užívat nebo prodat. Jako nástroj k řešení tohoto problému jsou vybrány pozemkové úpravy (Sonnenberg, 2000). Pozemkové úpravy jsou hlavním nástrojem zajištění skutečného a identifikovatelného stavu vlastnictví. Jsou předpokladem pro dokončení restitučního procesu a obnovu soukromého vlastnictví půdy. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny (Němec, 2004).

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách, upravuje předmět pozemkových úprav takto: „ *Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena (...) Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako závazný podklad pro územní plánování.* “ Prováděním pozemkových úprav se sleduje několik právně významných cílů, a to jak v rovině majetkoprávní, tak v rovině krajinotvorné. To se odráží v celém řízení o pozemkových úpravách a je stěžejním jak pro samotné postavení vlastníka pozemků, jež jsou dotčeny řešením v pozemkových úpravách, tak i z hlediska ochrany jeho práv a majetkových nároků (Dumbrovská, 2009).

5.1 ŘEŠENÉ POZEMKY A NÁROKY VLASTNÍKŮ

Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim. Obvod pozemkových úprav je území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky v jednom

katastrálním území (Zákon č. 139/2002 Sb.). Mezi pozemky, které jsou z pozemkových úprav vyloučeny, patří pozemky určené pro obranu státu, určené pro těžbu vyhrazených nerostů, hřbitovy, zastavěné pozemky, pozemky určené k zastavění a dále pozemky chráněné podle zvláštních předpisů. V důsledku této právní konstrukce je tak každý vlastník pozemků v řešeném území (pokud není vlastníkem pozemků z pozemkových úprav vyloučených) povinen se pozemkové úpravy účastnit, resp. se jejím výsledkům podřídit. Obecný (veřejný) zájem na komplexním vyřešení vztahů v daném území, které se v drtivé většině případů děje na náklady státu, tak převážil nad skutečností, že část vlastníků pozemků dotčených pozemkovou úpravou na jejím zahájení případně vůbec nemusí mít zájem, eventuálně s ním výslovně nesouhlasí.

O pozemkových úpravách rozhodují a jejich provádění organizují pozemkové úřady, přičemž vlastní řízení o pozemkových úpravách je zvláštním druhem správního řízení. Pozemkový úřad má oprávnění rozhodovat nejen o výměně a přechodu vlastnických práv k pozemkům, ale i o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a určení hranic pozemků (Průchová, Chyba, 1998).

Velmi důležitým krokem pozemkových úprav je stanovení nároků vlastníků. Zpracovatel připraví pro vlastníky pozemků soupis nároků podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva, věcného břemene a nájemního vztahu na dobu určitou. Nároky vlastníků jsou podkladem pro vypracování nového návrhu umístění pozemků, neboť na základě těchto nároků se posuzuje přiměřenost návrhu. Při stanovení nároků vlastníků z pohledu pozemkové úpravy hrají roli pouze pozemky vlastníků, které jsou v obvodu pozemkové úpravy. Výsledkem stanovení nároků je soupis nároků, *tzv. nárokový list vlastníka* (Doležal a kol., 2010). Při zpracování soupisu nároků vlastníků pozemků lze přistoupit k vypořádání spoluvlastnictví na základě písemné dohody spoluvlastníků opatřené úředně ověřenými podpisy, a pokud takový postup není v rozporu s cílem pozemkových úprav. Dojde – li k vypořádání spoluvlastnictví až po vyložení soupisu nároků, upraví se u dotčených vlastníků jejich nároky ve smyslu uzavřených dohod o vypořádání spoluvlastnictví (Vyhláška č. 545/2002 Sb.).

Soupis nároků pak pozemkový úřad vyloží po dobu 15 dnů na místě příslušném obecním úřadě a zároveň doručí vlastníkům. K soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě určené pozemkovým úřadem. Vlastníci musí být

o vyřízení námitek písemně vyrozumění (Zákon č. 139/2002 Sb.). Podle vyhlášky č. 545/2002 Sb., musí dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků obsahovat:

- ~ abecední rejstřík vlastníků pozemků a čísla listu vlastnictví,
- ~ seznam čísel listů vlastnictví,
- ~ výpisy z listu vlastnictví,
- ~ přehled pozemků s věcným břemenem, zástavním právem, popř. předkupním právem,
- ~ seznam pozemků s chráněnými zájmy podle zvláštních předpisů,
- ~ vlastní soupis nároků vlastníků pozemků,
- ~ potvrzení obecního úřadu o vyložení soupisu nároků vlastníků pozemků včetně dokladů o jeho doručení vlastníkům a doklady o projednání námitek vlastníků k tomuto soupisu.

5.2 PROBLEMATIKA PŘÍDĚLŮ A ÚZEMÍ S NEDOKONČENÝM SCELOVACÍM ŘÍZENÍM

Rekonstrukci, resp. upřesnění vyžadují příděly realizované na základě dekretů prezidenta Beneše, kdy byly rozdělovány novým vlastníkům pozemky a ostatní nemovitosti ze zkonfiskovaného majetku. Lze sem zařadit katastrální území, ve kterých byly jen ojedinělé zkonfiskované zemědělské pozemky, ale také ta, kde zkonfiskované zemědělské pozemky zahrnovaly značnou část nebo i celé katastrální území. V takovém případě se plocha zkonfiskovaných zemědělských pozemků rozdělila na bloky s pokud možno pravidelnými tvary, která se dále dělila na jednotlivé příděly. Příděly však často nerespektovaly hranice ani směrové uspořádání zkonfiskovaných parcel a někdy byly upravovány i hranice katastrálních území (Doležal a kol., 2010).

Rekonstrukcí přídělu je určení hranice přídělu v případech, kdy existují pouze neúplné, poškozené nebo nečitelné podklady nebo se podklady o přídělech nedochovaly. Upřesněním přídělu je určení hranic přídělu v případech, kdy je příděl přibližně lokalizován, ale hranice přídělu nelze jednoznačně určit. Rekonstrukce a upřesnění přídělů se provádí formou jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ). V řízení o JPÚ postupuje pozemkový úřad po projednání s katastrálním úřadem

přiměřeně podle zákona. V těchto řízeních pozemkový úřad rozhodne pouze o určení hranic pozemků (Zákon č. 139/2002 Sb.).

V současnosti existují dva přístupy k řešení problematiky přidělu. Prvním je řešení přidělu samostatně jako JPÚ, kdy bezprostředně nenavazuje komplexní pozemková úprava nebo JPÚ na části katastrálního území. Toto řešení končí vydáním a zapsáním Rozhodnutí o určení hranic pozemků. Druhým je postup, kdy navazuje komplexní pozemková úprava nebo JPÚ na části katastrálního území a řešení přidělu slouží jako podklad ke stanovení nároků vlastníků v rámci komplexní pozemkové úpravy (Doležal a kol., 2010).

V řízení o pozemkových úpravách v území s nedokončeným scelovacím řízením se postupuje přiměřeně podle zákona č. 139/2002 Sb. Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky nacházející se v katastrálním území, ve kterém nebylo dokončeno scelovací řízení podle dříve platných právních předpisů. Pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků vlastníků podle jejich výměry a ceny. Pro schválení návrhu v území, ve kterém nebylo dokončeno scelování, se nevyžaduje souhlas vlastníků půdy dotčené pozemkovou úpravou. Součástí rozhodnutí o schválení návrhu je též ustanovení o poskytnutí peněžité náhrady, pokud není možné poskytnout jako náhradu jiný přiměřený pozemek. Jestliže v pozemkových úpravách vznikne v celkové bilanci za obvod pozemkových úprav přebytek zemědělské půdy, jde o půdu ve vlastnictví státu (Zákon č. 139/2002 Sb.).

5.3 NÁVRH NOVÉHO USPOŘÁDÁNÍ POZEMKŮ

Návrh nového uspořádání pozemků je nejdůležitější částí pozemkových úprav. V této fázi dochází k naplnění cílů pozemkových úprav. Jedná se o velmi náročnou práci, kdy je třeba dát do souladu požadavky vlastníků pozemků v obvodu pozemkových úprav s požadavky všech dalších účastníků řízení (např. uživatelé, obec apod.) a s požadavky a zájmy veřejnými. Zásadně je třeba dodržovat požadavek na prostorovou a funkční optimalizaci pozemků. Pozemky se slučují, dělí a přizpůsobují tvarem konfiguraci terénu a požadavkům na optimální obdělávání s uvažováním vlivu na ochranu zemědělského půdního fondu. V rámci návrhu se dopracovávají požadavky na přístupnost všech pozemků (Doležal a kol., 2010).

Dokumentace k návrhu nového uspořádání pozemků má následující podobu:

- ~ soupis pozemků podle návrhu nového uspořádání a jejich porovnání s nárokem s ohledem na přiměřenost podle zákona a vyjádření vlastníka k návrhu,
- ~ abecední rejstřík vlastníků zahrnutých do obvodu pozemkové úpravy,
- ~ rejstřík listů vlastnictví zahrnutých do obvodu pozemkové úpravy,
- ~ seznam pozemků s chráněnými zájmy podle zvláštních předpisů,
- ~ přehled pozemků s věcnými břemeny, zástavním právem, popř. předkupním právem s věcnými účinky
- ~ doklady o projednání nového uspořádání pozemků s vlastníky,
- ~ potvrzení o oznámení, kde a kdy byl návrh vystaven, doklady o jeho doručení známým účastníkům a doklady o projednání námitek a připomínek k návrhu (Dumbrovský, 2004).

5.3.1 Zásady přiměřenosti

Pokud jde o vstupní nároky jednotlivých účastníků, ty se odvíjejí od jejich vlastnických práv. Na výstupu pozemkové úpravy by měl každý obdržet pozemky, které by proporcionálně odpovídaly původním (vstupním) pozemkům co do ceny, výměry, vzdálenosti a podle možností i druhu. Případný nájemce dotčených pozemků nevstupuje s pozemkem do pozemkové úpravy, neboť vstup pozemku se odvíjí pouze od vůle jeho vlastníka a existence případného nájemního stavu se bere v potaz jako jedno z kritérií z hlediska možných důsledků na konci navrženého rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv (Dumbrovská, 2009). Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách.

Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %. Překročení kritéria ve prospěch vlastníka lze jen za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium. Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené *výměře*, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků. V přiměřené *vzdálenosti* jsou nově navrhované pozemky, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %. Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků

oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka (Zákon č. 139/2002 Sb.).

5.3.2 Společná zařízení

Z hlediska vlastního užívání území je důležité, že v průběhu pozemkových úprav je rovněž rozhodováno o případných změnách ve využívání území. Významným zásahem je rozhodování pozemkového úřadu o tzv. společných zařízeních (cestní síti, opatření k zúrodnování půdního fondu apod.), neboť v souvislosti s rozhodováním o nich musí být řešena i otázka vlastnického práva k nim (Průchová, Chyba, 1998). Je – li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu, použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce. Pokud nelze použít jen pozemky ve vlastnictví státu, popř. obce, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry ostatní vlastníci pozemků přiměřenou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků. V tomto případě se nároky vlastníků úměrně snižují (Zákon č. 139/2002 Sb.).

Ze zákona plyne, že vlastníkem společných zařízení realizovaných v rámci pozemkových úprav je obec, v jejímž obvodu se nacházejí. Avšak rozhodnutí o vlastníkovi společných zařízení je citlivou otázkou, především s ohledem na jejich následující údržbu a péči o ně. V řadě případů právě z těchto důvodů obce požadují, aby pozemkový úřad jako vlastníka společných zařízení určil osoby, jimž společná zařízení budou při využívání krajiny přímo sloužit (Průchová, Chyba, 1998).

5.4 SCHVALOVÁNÍ NÁVRHU POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Schvalování návrhu probíhá v několika fázích. První fází je schvalování postupně vytvářeného návrhu zpracovatelem na jednáních, kde získává souhlasy s navrženým umístěním pozemků. Druhou fází je doplnění souhlasů zasláním doporučeného dopisu vlastníkům, kteří se nevyjádřili na jednáních. Třetí fází, která následuje až po splnění zákonné podmínky 75 % souhlasu, je oznámení pozemkového úřadu na úřední desce, kde je možno po dobu 30 dnů nahlédnout do zpracovaného návrhu (Doležal a kol., 2010).

O vystavení návrhu pozemkový úřad vyrozumí známé účastníky a současně jim sdělí, že v této době mají poslední možnost uplatnit k návrhu své námitky a připomínky u pozemkového úřadu. K později podaným námitkám a připomínkám se již nepřihlíží. Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení (Zákon č. 139/2002 Sb.).

5.4.1 Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv vydává pozemkový úřad po prověření, zda nebyla u příslušného soudu uplatněna žaloba proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav. Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv pozemkový úřad oznamuje veřejnou vyhláškou a současně doručí katastrálnímu úřadu a všem vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením věcného břemene nebo změnou zástavního práva, známým pozemkovému úřadu. V případech, kdy výsledek pozemkových úprav slouží i jako obnovený katastrální operát, stává se tento obnovený operát platným dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí (Doležal a kol., 2010).

Listina o rozhodnutí je pro vlastníky velmi důležitá. Je to nabývací listina k novým pozemkům, na základě které zapíše katastrální úřad nový stav do katastru nemovitostí. Tímto rozhodnutím také přechází do vlastnictví obce pozemky určené pro společná zařízení (Drdová, In Zápisy vlastnických práv do katastru nemovitostí ČR po provedení komplexní pozemkové úpravy, 2005). Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat (Doležal a kol., 2010).

Tímto rozhodnutím *zanikají dosavadní nájemní vztahy*, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k pozemkům, kterých se rozhodnutí týká. Nebylo – li projednáno *dědictví po vlastníkově*, jehož pozemky jsou dotčeny, do doby rozhodnutí o přechodu vlastnických práv jsou předmětem dědictví pozemky v souladu se schváleným návrhem, namísto původních pozemků zůstavitele. Právní stav podle schváleného návrhu je *závazný i pro právní nástupce* vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí pozemkového úřadu se v listinách o nabytí vlastnictví nebo

jiného oprávnění k pozemkům kromě nabývaných pozemků uvedou i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu; jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit (Zákon č. 139/2002 Sb.).

Zástavní právo při pozemkových úpravách *přechází* z původního na nový pozemek téhož vlastníka. Dotčený pozemek je zastaven ve prospěch věřitele, kterým je nejčastěji některý peněžní ústav. Z tohoto důvodu je vhodné po dohodě s vlastníkem a věřitelem navrhnout takový nový pozemek, který bude svojí hodnotou odpovídat hodnotě původního pozemku a bude pro věřitele poskytovat stejně kvalitní záruku (Vlasák, Bartošková, 2007). *Předkupní právo* s věcnými účinky, které vázne na pozemku zahrnutém do pozemkových úprav, schválením návrhu pozemkových úprav *zaniká*, nedojde – li mezi oprávněnou osobou z předkupního práva a vlastníkem pozemku zavázaného předkupním právem k jinému ujednání (Zákon č. 139/2002 Sb.).

V otázce věcných břemen je při pozemkových úpravách snahou *většinu věcných břemen zrušit*. Některá z nich ztratí svůj účel už tím, že zanikne pozemek, ke kterému byla původně zřízena a v návrhu pozemkové úpravy bude např. přístup na pozemek vyřešen jiným způsobem – polní cestou. Jiná věcná břemena budou opětovně zřízena ve stejných místech k novým pozemkům a některá věcná břemena vzniknou nově. Pozemkový úřad je oprávněn, aby v rozhodnutí o pozemkových úpravách rozhodoval o zřízení, změně nebo zrušení věcného břemene. Jedná se zejména o věcná břemena obsahující právo chůze a jízdy po pozemku, právo vstupu na pozemky a provádění oprav při údržbě inženýrských sítí apod. Je – li zřizováno věcné břemeno k části pozemku, je nutné vyhotovit geometrický plán. V pozemkových úpravách je možné vyhotovit geometrický plán i z podkladu návrhu pozemkové úpravy (Vlasák, Bartošková, 2007). Pozemkový úřad musí v každém rozhodnutí, které se týká věcných břemen:

- ~ označit osobu z věcného břemene oprávněnou a osobu povinnou,
- ~ označit pozemek, v jehož prospěch se věcné břemeno zřizuje a pozemek, který je zatěžován věcným břemenem uvedením parcelního čísla, druhu pozemku, výměry a katastrálního území,
- ~ určit obsah a rozsah věcného břemene,

- ~ při zřízení věcného břemene k části pozemku doložit geometrický plán (Dumbrovský, 2004).

5.4.2 Význam pozemkových úprav pro vlastníky pozemků

Význam pozemkových úprav pro vlastníky pozemků, pro uživatele a nájemce, spočívá především v:

- ~ upřesnění vlastnictví pozemků co do výměry i polohy,
- ~ úpravě tvaru pozemků,
- ~ možnosti rozdělení spoluvlastnictví,
- ~ zpřístupnění pozemků vytvořením cestní sítě,
- ~ možnosti zahájení užívání svých pozemků před pozemkovou úpravou nepřístupných,
- ~ ukončení zatímního užívání cizích pozemků,
- ~ uzavření nových nájemních smluv na již zcela přesnou výměru jednotlivých parcel,
- ~ lepší využití pozemků aj. (Drdová, In Zápisí vlastnických práv do katastru nemovitostí po provedení komplexní pozemkové úpravy, 2005).

6 ZÁVĚR

Hlavním cílem této práce bylo podat přehled o vlastnických právech a možnostech jejich omezení od obecného hlediska po konkrétní možnosti v rámci pozemkových úprav.

První část se zabývala obecnými charakteristikami vlastnického práva. Šlo zde o vysvětlení pojmů vzniku a zániku vlastnického práva, možností jeho omezení a vysvětlení pojmů věcných práv k věcem cizím, pod která spadají věcná břemena a zástavní právo.

Druhá část práce pojednávala o historickém vývoji vlastnictví v našich zemích. Zabývala se podobami vlastnictví od počátků osidlování našeho území, přes rozvoj soukromého vlastnictví a následné potlačování soukromovlastnických vztahů v období totalitního režimu až po restituce majetku v 90. letech.

Ve třetí části byl nastíněn vývoj evidence vlastnických vztahů tak, jak provázel hospodářský, politický a společenský vývoj státu a tím i samotné formy vlastnických práv. Podoby evidování vlastnických vztahů se proměňovaly od primitivních soupisů přes dokonalejší pozemkové knihy až po současnou podobu katastru nemovitostí, která se stala dokonale propojeným informačním systémem.

V poslední, čtvrté části, jsem se zaměřila na pozemkové úpravy z pohledu vlastnických práv, jejichž uspořádáním se pozemkové úpravy mimo jiné zabývají. Nejprve bylo potřeba definovat samotný předmět pozemkových úprav. Dalším krokem bylo zjištění nároků vlastníků, které do pozemkových úprav vstupují a také kritéria, podle kterých se pozemky a práva k nim uspořádávají. Takto jsem se dostala až k návrhu nového uspořádání pozemků, ve kterém se definitivně řeší vlastnické vztahy k pozemkům.

7 POUŽITÉ ZDROJE

1. **Barešová, E., Baudyš, P.:** Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, C. H. Beck, Praha 2000, 800 s.
2. **Bogaerts, T., Zevenbergen, J.:** Cadastral systems – alternatives, Computers, Environment, and Urban Systems No. 25, Elsevier Science Ltd. 2001, p. 325 – 337.
3. **Bumba, J.:** České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing, Praha 2007, 192 s.
4. **Bumba, J.:** Věcné břemeno v katastru nemovitostí a geometrickém plánu, ročník 45, publikace č. 24, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Zdíby 1999, 54 s.
5. **Dekret prezidenta republiky č. 108/1045 Sb.,** o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy.
6. **Doležal, P., Pavlík, M., Střítecký, L., Dumbrovský, M., Martének, J.:** Metodický návod k provádění pozemkových úprav, Ministerstvo zemědělství – Ústřední pozemkový úřad, Praha 2010, 170 s.
7. **Drdová, D.:** Zápisy vlastnických práv do katastru nemovitostí ČR po provedení komplexní pozemkové úpravy, diplomová práce, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta, Katedra práva, vedoucí diplomové práce JUDr. Rudolf Hrubý, České Budějovice 2005, s. 34 – 51.
8. **Dumbrovská, M.:** K postavení vlastníka pozemků řešených v rámci pozemkových úprav v souvislosti s aplikací tzv. zásady přiměřenosti, Pozemkové úpravy č. 68, ročník 17, červenec 2009, Českomoravská komora pro pozemkové úpravy, Praha 2009, s. 14 – 15.
9. **Dumbrovský, M.:** Pozemkové úpravy, Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Brno 2004, 265 s.
10. **Fábry, V., Dobroník, J., Pospíšil, B., Štícha, V.:** Československé pozemkové právo, Orbis, Praha 1977, 256 s.
11. **Fábry, V., Dobroník, J.:** Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa, Academia, Praha 1983, 472 s.

12. **Hendrych, D., Bělina, M., Fiala, J., Šturma, P., Šámal, P., Štenglová, I.:** Právníký slovník, 2. rozšířené vydání, C. H. Beck, Praha 2003, 1340 s.
13. **Hromek, V.:** Omezení vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu, diplomová práce, Masarykova univerzita v Brně, Právnická fakulta, Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva, vedoucí diplomové práce doc. JUDr. Ivana Průchová, CSc., Brno 2006, s. 7 – 17.
14. **Janků, M., Salachová, B., Mervartová, J., Jurčík, R., Tomeš, I., Tuza, J., Kelblová, H., Zapletalová, D., Baráková, B., Hrdličková, A.:** Základy práva pro posluchače právnických fakult, 3. vydání, C. H. Beck, Praha 2008, 520 s.
15. **Jeleček, L.:** Zemědělství a půdní fond v Čechách ve 2. polovině 19. století, Academia, Praha 1985, 284 s.
16. **Kliment, V.:** Základy práva a jeho vybrané části související s právními vztahy k nemovitostem, 2. opravené a doplněné vydání, ročník 42, publikace č. 19, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Zdičky 1996, 120 s.
17. **Knappová, M., Švestka, J., Knapp, V., Eliáš, K., Havel, B., Kanda, A., Macková, A., Dvořák, J., Salač, J., Plíva, S., Mikeš, J.:** Občanské právo hmotné, Svazek I., 3. aktualizované a doplněné vydání, ASPI Publishing, Praha 2002, 471 s.
18. **Kuba, B., Olivová, K.:** Katastr nemovitostí České republiky, 8. aktualizované vydání podle stavu k 1. 5. 2004, Linde, Praha 2004, 440 s.
19. **Malý, K., Soukup, L., Adamová, K., Kindl, V., Skřejpková, P., Kuklík, J.:** Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 3. přepracované vydání, Linde, Praha 2003, 673 s.
20. **Malý, K.:** České právo v minulosti, Orac, Praha 1995, 269 s.
21. **Mikeš, J.:** Nemovitost, předmět práv a povinností, ABF – nadace pro rozvoj architektury a stavitelství, Praha 1994, 32 s.
22. **Němec, J.:** Pozemkové právo a trh půdy v České republice, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha 2004, 392 s.
23. **Pavlíček, V.:** O české státnosti – úvahy a polemiky. Český stát a Němci, Univerzita Karlova v Praze, Praha 2002, 413 s.
24. **Pekař, J.:** Dějiny československé, 2. vydání, Agentura TIP Š, Praha 1991, 247 s.

- 25. Pérez, J., M.:** Cadastre in Europe. Actions to improve the situation of the Cadastre among the accession countries, 1st Congress on Cadastre in the European Union, Granada 2002, p. 222 – 226.
- 26. Pešl, I., Rydval, J., Slaboch, V.:** Free Internet Access to Cadastral Data – First Experience in the Czech Republic, Good Practices in Land Administration and Cadastre, FIG Working Week, Athens 2004, p. 3 – 10.
- 27. Plíva, S.:** Privatizace majetku státu. Restituce, malá privatizace, mimosoudní rehabilitace, vlastnické vztahy k půdě, velká privatizace, kupónová metoda, osnova privatizačního projektu, Prospektum, Praha 1991, 278 s.
- 28. Podzimková, J.:** Historické mapy obcí a pozemkové úpravy v českých zemích, Ministerstvo zemědělství ČR, Praha 1994, 89 s.
- 29. Průchová, I., Chyba, J.:** Omezení vlastnického práva z důvodu obecného zájmu, Masarykova univerzita v Brně, Brno 1998, 178 s.
- 30. Rydval, J., Slaboch, V., Tomandl, L.:** Strengths and Weaknesses of the Czech Cadastral System: An Analysis of Present System, Business of Land Administration, FIG Working Week, Cairo 2005, p. 1 – 14.
- 31. Schelle, K., Čuhelová, J., Sádovský, S., Schelleová, I., Schelle, K., jr., Tauchen, J., Večeřa, J.:** Základy občanského práva, KEY Publishing, Ostrava 2009, 188 s.
- 32. Sklenička, P.:** Základy krajinného plánování, 2. vydání, Naděžda Skleničková, Praha 2003, 321 s.
- 33. Sonnenberg, J. K. B.:** How to use land consolidation in the proces sof restitution of property rights in Central Europe countries, in Novinky zeměměřické knihovny č. 5, ročník 30, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, přeložil I. Pešl, Zdíby 2000, s. 5 – 9.
- 34. Soukup, L.:** Kolektivizace zemědělství v ČSR – právní a protiprávní povaha, in vývoj práva v Československu v letech 1945 – 1989, Univerzita Karlova v Praze, editor prof. MUDr. Pavel Kelner, DrSc., uspořádali prof. dr.h.c Karel Malý, DrSc., doc. JUDr. Ladislav Soukup, CSc., Praha 2004, s. 457 – 470.
- 35. Spirit, M., Češková, M., Chvátalová, I., Žák, K.:** Základy práva pro neprávnický, 2. rozšířené vydání, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, Plzeň 2008, 263 s.
- 36. Spirit, M.:** Úvod do soukromého práva, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 1996, 205 s.

37. **Šíma, P.:** Veřejná kniha [online], publikováno 11. 5. 2008 [cit. 2011-02-05], dostupné z: < <http://krovak.webpark.cz/katastr/vk.htm> >.
38. **Trajer, V.:** Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích, ASPI Publishing, Praha 2003, 115 s.
39. **Vejvoda, L.:** Ještě k restitucím zemědělského majetku, Pozemkové úpravy č. 58, ročník 14, prosinec 2006, Ministerstvo zemědělství – Ústřední pozemkový úřad, Praha 2006, s. 23 – 24.
40. **Vlasák, J., Bartošková, K.:** Pozemkové úpravy, České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, Praha 2007, 168 s.
41. **Vyhláška č. 26/2007 Sb.,** kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška).
42. **Vyhláška č. 545/2002 Sb.,** o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.
43. **Zákon č. 139/2002 Sb.,** o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.
44. **Zákon č. 2/1993 Sb.,** Listina základních práv a svobod.
45. **Zákon č. 229/1991 Sb.,** o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.
46. **Zákon č. 265/1992 Sb.,** o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
47. **Zákon č. 344/1992 Sb.,** o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
48. **Zákon č. 403/1990 Sb.,** o zmírnění následků některých majetkových křivd.
49. **Zákon č. 46/1948 Sb.,** o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě).
50. **Zákon č. 87/1991 Sb.,** o mimosoudních rehabilitacích.