

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH
STUDIÍ, O. P. S., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA
K NEMOVITOSTEM A PROBLÉMY S TÍM
SPOJENÉ SE ZAMĚŘENÍM NA BYTY**

Autor práce: Jana Malíková

Studijní obor: Bezpečnostně právní činnost ve veřejné správě

Forma studia: Kombinovaná

Vedoucí práce: JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.

Katedra: Právních oborů a bezpečnostních studií

2009

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně s využitím uvedených pramenů a literatury.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna ke studijním účelům.

Děkuji vedoucímu bakalářské práce JUDr. Bohuslavu Petrovi, Ph.D. za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

OBSAH

ÚVOD	6
1 VÝVOJ EVIDENCE VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM A PODMÍNEK K NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM	7
1.1 Období po vzniku Československé republiky do konce roku 1950	7
1.2 Období platnosti středního občanského zákoníku	9
1.3 Období od 1. 4. 1964 do listopadu 1989	11
1.4 Období od listopadu 1989 do současnosti	16
1.4.1 Přijetí novely občanského zákoníku – zákonem č. 509/1991 Sb.	17
1.4.2 Přijetí dalších důležitých zákonů	18
1.4.3 Zhodnocení současného legislativního stavu	20
2 VLASTNICKÉ PRÁVO A NEMOVITOSTI	22
2.1 Ústavní základy a prameny úpravy vlastnického práva	22
2.2 Pojem a obsah vlastnického práva	22
2.3 Různé formy vlastnictví	23
2.4 Co je nemovitost	26
3 ZPŮSOBY NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM A PROBLÉMY S TÍM SPOJENÉ	28
3.1 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem – obecně	28
3.2 Náležitosti právních úkonů	29
3.3 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem smlouvou a problémy s tím spojené – obecně	32
3.3.1 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem kupní smlouvou a problémy s tím spojené	35
3.3.2 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem směnnou smlouvou	42
3.3.3 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem darovací smlouvou	43
3.4 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem děděním	45
3.5 Originární způsoby nabytí vlastnického práva k nemovitostem	49
3.5.1 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem od nepravého dědice	49
3.5.2 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem rozhodnutím státního orgánu	50

3.5.3	Nabytí vlastnického práva k nemovitostem vydržením	51
3.5.4	Nabytí vlastnického práva k nemovitostem případnutím opuštěné věci ...	52
3.5.5	Nabytí vlastnického práva k nemovitostem ze zákona	52
3.5.6	Nabytí vlastnického práva k nemovitosti zhotovením nové stavby	53
4	NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTŮM	53
4.1	Prameny úpravy vlastnického práva k bytům	54
4.2	Podstata právní úpravy a vymezení některých základních pojmů	54
4.3	Vznik vlastnictví bytů	56
4.4	Způsoby nabývání vlastnického práva k bytům	57
4.4.1	Nabytí vlastnického práva k bytu od dosavadního vlastníka domu	57
4.4.2	Výstavba bytu	63
4.4.3	Ostatní způsoby nabytí vlastnického práva k bytu	63
	ZÁVĚR	64
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	66
	SEZNAM ZKRATEK	67
	ABSTRAKT	68
	ABSTRACT	69

ÚVOD

Mezi aktuální témata současné doby lze určitě zařadit i problematiku právních vztahů k nemovitostem. Po letech, kdy u nás zaznamenaly tyto vztahy výrazný útlum, když stát systematicky likvidoval vlastnictví fyzických a soukromých právnických osob k nemovitostem, nastal po listopadu 1989 jejich prudký rozvoj.

V nově vzniklých tržně ekonomických podmínkách se okamžitě oživil trh s nemovitostmi a tím se i ve větší míře začaly objevovat problémy v této oblasti, způsobené zejména v důsledku opuštění intabulačního principu. Od 1. 1. 1993 legislativní úpravy týkající se vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vycházejí opět ze zásady, že nikoli smlouvou, ale až odevzdáním věci dochází k převodu práva, které vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Hodnota současného katastru, jako centra informací o právních a jiných vztazích k nemovitostem, je však stále v porovnání s pozemkovou knihou nižší.

Nabývání vlastnického práva k nemovitostem je velmi široké téma, s jehož prvky se určitě v průběhu života, mnohdy i nezávisle na vlastní vůli, setká každý z nás. Proto by se mělo více, než je v současné době, dostat do povědomí každého člověka.

Právě tyto důvody mne vedly k výběru tématu bakalářské práce „Nabývání vlastnického práva k nemovitostem a problémy s tím spojené se zaměřením na byty“. Jejím cílem je přehledně zpracovat zejména způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem a bytům, s vysvětlením souvisejících pojmů a upozorněním na některá úskalí, s nimiž se v této problematice lze setkat. Vzhledem k tomu, že praxe se stále musí zabývat otázkami nabytí vlastnictví k nemovitostem i ve vzdálenější minulosti, považuji pro orientaci v problému za důležité, aby součástí práce byl i oddíl týkající se vývoje evidence věcných práv k nemovitostem a podmínek k nabývání vlastnického práva k nemovitostem.

1 VÝVOJ EVIDENCE VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM A PODMÍNEK K NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

1.1 Období po vzniku Československé republiky do konce roku 1950

Recepčním zákonem č. 11/1918 Sb., byly do právní soustavy tehdejší Československé republiky krátce po jejím vzniku převzaty rakouský **obecný zákoník občanský z roku 1811** ve znění jeho novel z roku 1914, 1915 a 1916, jenž byl základem veškerého soukromoprávního řádu se soukromoprávními principy, které se v evropském kontinentálním právu v jeho dlouholetém vývoji počínaje římskoprávní tradicí postupně utvářely¹ a **knihovní zákon č. 95/1871 ř. z.**, který upravoval zakládání pozemkových knih, které společně se zemskými deskami, horními a železničními knihami tvořily soubor veřejných knih, do kterých se zapisovaly veškeré právní vztahy k nemovitostem. Do pozemkových knih se zapisoval také tzv. veřejný statek, např. silnice, řeky, náměstí, které sloužily společné potřebě občanů a dále také nájemní (pachtovní) práva.²

Podle knihovního zákona bylo pro převod vlastnického práva k nemovitostem vedle převodní smlouvy (titulus) ještě požadováno, aby ten, kdo byl dosud jako vlastník nemovitosti zapsán ve veřejné knize, udělil souhlas k tomu, že úřad, který veřejnou knihu vedl, zapíše jako vlastníka předmětné nemovitosti jejího nového nabyvatele. K převodu vlastnictví došlo až zápisem do pozemkové knihy tzv. intabulací (modus). Tento postup měl oporu i v obecném zákoníku občanském, podle kterého **podmínkou převodu vlastnictví k nemovitostem byl zápis do veřejné knihy.**³

„Všeobecný zákoník občanský byl bezesporu nejvýznamnějším právním kodexem vydaným na našem území. Patřil ve své době ke třem stěžejním evropským civilním zákonům, vedle francouzského a německého. Jeho dokonalost prokázala především jeho doba platnosti. S drobnými změnami u nás platil až do roku 1950, v Rakousku v novelizované podobě platí dodnes.“⁴

1 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář.* C. H. Beck, 2006, s. 10.

2 VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura.* Linde Praha, a. s., 2006, s. 11.

3 KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí.* VÚGTK, 2005, s. 19.

4 SCHELLE, K., VESELÁ, R., VOJÁČEK, L. Historická východiska sblížení českého soukromého práva s evropskou právní kulturou. In HURDÍK, J., FIALA, J. *Východiska a trendy vývoje českého*

Dobré víře v pravdivost zápisů ve veřejných knihách byla poskytována vysoká ochrana. **Ten, kdo v dobré víře nabyl právo k nemovitosti od osoby, která byla jako její vlastník zapsána ve veřejné knize, byl chráněn tak, jako by toto právo nabyl od skutečného vlastníka.** Proto požívaly zápisy ve veřejných knihách velkou vážnost a zaručovaly značnou bezpečnost stran při nakládání s nemovitostmi.

Již v roce 1817, tedy v době, kdy ještě naše země byla součástí Rakousko-Uherska, bylo nejvyšším patentem císaře, o dani pozemkové a vyměření půdy, rozhodnuto o **zřízení stabilního katastru**. Cílem nově zakládaného katastru bylo především zpřesnit výběr daně z půdy a dosáhnout zvýšení výnosu z této daně. Tehdejší katastrální měření je ještě i v současné době základem katastrálních map pro část našeho území. Po vzniku Československé republiky bylo potřebné vytvořit moderní, ale hlavně jednotné katastrální dílo, neboť toto bylo jinak vedené pro území náležející dříve k Rakousku a jinak pro Hlučínsko, Slovensko a Podkarpatskou Rus. V roce 1927 byl proto přijat zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení. Zajímavostí je, že již tehdy v době projednávání tohoto zákona poslanci tehdejšího parlamentu diskutovali o možnosti sloučení agendy pozemkového katastru a pozemkové knihy.⁵

Právní předpisy týkající se právních vztahů k nemovitostem vycházely ze zásady, že **nemovitostmi jsou zejména pozemky a jejich součástí je vše, co je s jejich povrchem pevně spojeno**. Lhůta pro intabulaci nebyla stanovena, neboť právní předpis vycházel z toho, že je výhradně zájmem účastníků smluvního vztahu přistoupit k intabulaci neprodleně, protože jinak by k ujednanému převodu práva nedošlo a nejistota tohoto stavu by mohla vést ke vzniku škody.

Pozemkovou knihu vedly soudy, pozemkový katastr katastrální měřičské úřady. **Zápis právních vztahů k nemovitostem do pozemkové knihy měl konstitutivní (právotvorný) význam.**⁶ Nemohu se však na tomto místě nezmínit o tom, že i z tohoto pravidla existovaly výjimky, které popisuje ve své knize např. BAUDYŠ.⁷

Jak již bylo výše uvedeno, byl hlavním důvodem zřízení pozemkového katastru fiskální účel – zajišťoval údaje o výměrách pozemků, bonitních třídách a poskytoval podklady pro vyměřování daní a poplatků z nemovitostí. Přestože pozemková kniha

práva po vstupu České republiky do Evropské unie. Sborník příspěvků z konference pořádané Právnickou fakultou Masarykovy univerzity v Brně dne 5. 10. 2005. Masarykova univerzita v Brně, 2005, s. 20.

5 BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. C. H. Beck, 2003, s. 1.

6 KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. VÚGTK, 2005, s. 19.

7 BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. C. H. Beck, 2003, s. 284-291.

a pozemkový katastr byly vedeny různými subjekty, byly mezi sebou propojeny, vzájemně se doplňovaly a kontrolovaly a těšily se značné důvěře.⁸

V období, o němž pojednává tato kapitola, probíhaly na našem území pozemkové reformy a další rozsáhlé majetkové změny ve vlastnictví půdy na základě tzv. Benešových dekretů. Z důvodu zajištění knihovního pořádku měly být výsledky všech těchto změn postupně zaneseny do pozemkových knih a pozemkového katastru. V důsledku změny poměrů, k níž u nás došlo v roce 1948, však již knihovní pořádek proveden nebyl. Vedle pozemkových reforem a přidělování konfiskovaného majetku poznamenalo stav pozemkových evidencí i násilné přerušování scelovacích řízení po únoru 1948. Toto vše se odrazilo i na obsahu dnešního katastru, neboť zde popsané majetkové změny nikdy nebyly důsledně zaneseny do pozemkových evidencí, které dnešnímu katastru předcházely a jejichž obsah katastr nemovitostí převzal. Tuto problematiku blíže řeší ve své knize např. BAUDYŠ.⁹

Již krátce po vzniku Československé republiky se začal připravovat nový občanský zákoník, který měl platit jak v českých zemích, tak na Slovensku, kde do té doby platilo uherské zvykové právo. Pro svou stručnost, jasnost a zejména vnitřní právní hodnotu a kulturu měl za základ těchto prací posloužit obecný zákoník občanský z roku 1811 v novelizované úpravě. Redakční práce na zákoníku byly zahájeny v roce 1935 a o rok později byly ukončeny. K dokončení zákoníku však v důsledku 2. světové války a událostí, které jí předcházely, již nedošlo.¹⁰

1.2 Období platnosti středního občanského zákoníku

Po přijetí Ústavy 9. 5. 1948 byl přijat s účinností od 1. 1. 1951 nový občanský zákoník č. 141/1950 Sb., tzv. **střední občanský zákoník**, kterým byl obecný zákoník občanský zrušen.

Doposud **jednotná forma vlastnictví** byla novým občanským zákoníkem **rozdělena na:**

- **socialistické vlastnictví**, členěné dále na státní vlastnictví a družstevní vlastnictví,
- **osobní vlastnictví** – z nemovitostí pouze rodinné domky a rekreační chaty,

8 KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 22.

9 BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. C. H. Beck, 2003, s. 283-294.

10 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 10-11.

- **soukromé vlastnictví** – zejména pozemky a stavby, které svojí povahou nespádaly do osobního vlastnictví.¹¹

Střední občanský zákoník již netřídil právo na soukromé a veřejné, odmítl jednotné chápání vlastnického práva bez ohledu na jeho subjekty a naopak přiznal výsadní postavení socialistickému společenskému vlastnictví a preferoval socialistické právnické osoby na úkor jiných subjektů občanského práva. Tím zahájil rozpad a postupnou dezintegraci soukromého práva jako celku. Současně výrazně oslabil uplatňování základních soukromoprávních principů – principu svobody, rovného právního postavení, soukromé autonomie vůle, ochrany dobré víry, plné náhrady majetkové i nemajetkové újmy a jiných.

V konečném důsledku došlo k tomu, že občanské právo přestalo přispívat k prosazování svého základního cíle příznačného pro demokratické evropské právní prostředí – tj. k naplňování ideje spravedlnosti.¹²

Střední občanský zákoník prohlásil, že stavby nejsou součástí pozemků a určil, že pozemky a stavby jsou věci nemovité a že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku. **Zrušil konstitutivnost zápisů právních vztahů k nemovitostem a tento právotvorný princip nahradil principem koncensuálním**, tzn. že nabytí vlastnického práva již nebylo podmíněno jeho intabulací do pozemkové knihy a k převodu vlastnictví postačovalo pouhé uzavření písemné smlouvy. Právní vztahy k nemovitostem se sice i nadále zapisovaly do pozemkové knihy, ale tyto zápisy již měly pouze deklaratorní charakter¹³ – bylo tedy ponecháno na vůli účastníků, zda zápis změny právního vztahu k nemovitosti do pozemkové knihy navrhnou. Povinnost knihovat měly pouze státní organizace,¹⁴ nebyly však stanoveny žádné sankce za neplnění této povinnosti. Zrušení konstitutivnosti zápisů právních vztahů k nemovitostem představovalo počátek chaosu v evidenci nemovitostí.

Za důležité považují poznamenat, že **u převodních smluv k nemovitostem, které byly uzavřeny před účinností zákona č. 141/1950 Sb. a k převodu práva nedošlo intabulací, došlo k převodu práva již touto smlouvou.**¹⁵

11 KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. VÚGTK, 2005, s. 19-20.

12 ŠVESTKA, J., JEHLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 11.

13 KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. VÚGTK, 2005, s. 20.

14 KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 22.

15 KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. VÚGTK, 2005, s. 20.

V roce 1951 došlo k přijetí zákona č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy. Tento zákon vyžadoval k převodu nemovitosti a k pronájmu zemědělské nebo lesní půdy **souhlas příslušného okresního národního výboru** s výjimkou převodů nemovitostí do vlastnictví státu, převodů a pronájmů národního majetku a nájmu zemědělské nebo lesní půdy orgánem státní správy. Jako převod bylo posuzováno i rozdělení nemovitosti. Pokud okresní národní výbor souhlas k převodu nemovitosti neudělil, nenastaly právní účinky převodní smlouvy a nedošlo ke změně vlastnického práva.

Po přijetí zákona č. 26/1957 Sb., o notářských poplatcích, bylo navíc **k platnosti převodu práv k nemovitostem vyžadováno, aby byl u notářství zapsán do poplatkového rejstříku.**¹⁶

V polovině 50. let se přestal udržovat v souladu se skutečným stavem i pozemkový katastr a postupně docházelo k tomu, že se jen velmi obtížně zjišťovaly údaje o vlastnících nemovitostí, nezbytné pro právní úkony s nemovitostmi. Stát, který se v té době orientoval na plánovitý rozvoj národního hospodářství, neměl faktický zájem o řádnou evidenci vlastnického práva k nemovitostem a před těmito údaji preferoval přehled o tom, kdo půdu fakticky obhospodařuje. V roce 1956 bylo přijato vládní usnesení k založení **Jednotné evidence půdy.**¹⁷ Úkolem orgánů geodézie bylo založit a vést tzv. Jednotnou evidenci půdy, která popisovala a zobrazovala pouze uživatelské vztahy a to tak, že jako uživatel byl v této evidenci vždy uveden ten subjekt, který půdu fakticky užíval a to i v případech, kdy tento uživatel ani neměl k užívání půdy žádný právní titul. Jednotná evidence půdy byla založena na ohlašovacím principu a nebyly v ní vůbec zachyceny vlastnické vztahy k nemovitostem.¹⁸

1.3 Období od 1. 4. 1964 do listopadu 1989

Vyvrcholením tohoto procesu deformace a dezintegrace soukromého práva bylo **přijetí občanského zákoníku z roku 1964** – zákonem č. 40/1964 Sb., jímž byl s účinností od 1. 4. 1964 zrušen občanský zákoník č. 141/1950 Sb. K tomuto KLIMENT¹⁹ ve své publikaci uvádí:

16 VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. Linde Praha, a. s., 2006, s. 12-13.

17 KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 22.

18 BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. C. H. Beck, 2003, s. 295-296.

19 KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. VÚGTK, 2005, s. 21-22.

„Tento právní předpis zcela derogoval zbytky majetkových práv obsažených v občanském zákoníku předcházejícím. Vypustil samostatnou úpravu věcných práv a jejich institutů. Omezil smluvní volnost vzniku věcných práv, když stanovil, že zástavní práva a věcná břemena mohou vznikat jen ze zákona (§ 495 zák.). Jako způsob nabývání vlastnictví k věcem nebo právům neuvedl možnost **vydržení práva**.

Namísto smluvního zástavního práva zřídil smluvní institut **omezení převodu nemovitostí** (§ 58 zák.), kterým byly zajištěny závazky dlužníka tak, že do zaplacení dluhu nemohl dlužník disponovat nemovitostí bez souhlasu věřitele. Takováto smlouva podléhala registraci státním notářstvím.

Zákon připustil, aby předmětem občanskoprávních vztahů byly věci a práva, věci rozdělil na movité a nemovité, přičemž za nemovitosti označil pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 118, § 119 zákona).

Ke smlouvě o převodu nemovitostí byla třeba registrace státním notářstvím, když vlastnictví k nemovitosti přešlo až registrací této smlouvy (§ 134 zákona). Registraci nepodléhaly převody do státního socialistického vlastnictví.

Zákon vyjmul problematiku majetkových vztahů manželů z působnosti zákona o právu rodinném a do práva občanského zavedl institut **„bezpodílové spoluvlastnictví manželů“** (§ 143 zákona).

Zákon zakázal smluvní převod stavebních pozemků, s výjimkou převodu na stát (§ 490 zák.). K zajištění výstavby rodinných domků a rekreačních chat zřídil institut **osobního užívání pozemků** (§ 198 zák.), na jehož podkladě mohl stát úplatně zřídit užívání pozemku státu fyzickým osobám. Smlouva o osobním užívání pozemku podléhala registraci státním notářstvím.“

Ještě před přijetím občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. si problémy spojené s narůstáním nesouladu mezi evidenčním stavem nemovitostí a stavem právním nakonec vynutily přijetí zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Tímto zákonem bylo k datu jeho účinnosti, tj. k 1. 4. 1964 **zcela zastaveno provádění zápisů do veřejných knih** a tyto se tak staly pouze historickými dokumenty, které zůstaly i nadále uloženy u soudů.

Evidence nemovitostí měla sloužit zejména pro plánování a řízení hospodářství. Její zakládání, vedení a údržbu svěřil zákon střediskům geodézie. Tato evidence navázala na předchozí Jednotnou evidenci půdy s tím, že bude postupně doplňována

o evidenci právních vztahů k nemovitostem.²⁰

Evidence nemovitostí byla zakládána ve dvou etapách. V první etapě se do evidence nemovitostí průběžně zapisovaly vlastnické vztahy při jejich změnách na základě předložených listin. Druhou etapou bylo komplexní zakládání evidence nemovitostí, kdy evidence nemovitostí byla doplňována o zápisy vlastnických a jiných práv k nemovitostem dle pozemkové knihy a dalších předložených listin o právních vztazích k nemovitostem, ale i na základě výsledků přímého šetření u vlastníků nemovitostí. Ne vždy se podařilo k nemovitostem zapsat jejich skutečné vlastníky.

U zemědělských a lesních pozemků sloučených do větších půdních celků v užívání socialistických organizací se na listy vlastnictví pouze uváděla poznámka - „ostatní pozemky v užívání soc. org.“, nikoli však které pozemky jaká osoba vlastní. Rovněž vlastnické hranice takovýchto pozemků, které byly i v přírodě rozorány, nesměly být v mapách evidence nemovitostí zobrazeny – mapa zobrazovala pouze uživatelské hranice pozemků.

Údaje o právních vztazích k nemovitostem měly pouze evidenční charakter a nemusely odpovídat skutečnosti. Ve vztahu k nakládání s nemovitostmi sloužily jako nezávazný podklad pro sepisování smluv a jiných listin o nemovitostech, přičemž pravdivost údajů z evidence nemovitostí si měl každý ověřit jiným způsobem. Nebyl však žádný zdroj, ze kterého by bylo možné o vlastnictví nemovitostí získat věrohodnější údaje. Potom mohlo celkem snadno dojít k nabytí nemovitosti smlouvou od nevlastníka a protože institut vydržení byl občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. zrušen, nemohl se ten, kdo nemovitost takto „nabyl“ po žádné době dovolat ani vydržení.

Právní vztahy podle tohoto občanského zákoníku nevznikaly intabulací, tedy zápisem do evidence nemovitostí. **Pokud byly převáděny nemovitosti smluvně do osobního nebo soukromého vlastnictví, nabývalo se vlastnictví k těmto nemovitostem registrací smlouvy státním notářstvím.**²¹

Řízení o registraci smluv bylo upraveno zákonem č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím. Státní notářství přezkoumávalo smlouvu z hlediska oprávnění účastníků s předmětem smlouvy nakládat, zda je smlouva uzavřena v předepsané formě, zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné, zda smluvní volnost není omezena a zda se převodní smlouva nepřičí

20 KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 22.

21 BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. C. H. Beck, 2003, s. 16-17.

zájmům společnosti. Pokud tyto podmínky byly splněny, státní notářství smlouvu zaregistrovalo a zároveň zaslalo její ověřený opis s vyznačením registrace příslušnému územnímu orgánu geodézie k zápisu změny právních vztahů k nemovitostem. V opačném případě rozhodnutím návrh na registraci smlouvy státní notářství zamítlo.²² Neregistrovaná smlouva jakoby nevznikla.

Ani to, že byla smlouva registrována státním notářstvím, však nabyvateli nezaručovalo, že se stal skutečným vlastníkem nemovitosti, pokud např. později vyšlo najevo, že registrovaná smlouva je neplatná proto, že převodce nemovitosti nebyl jejím skutečným vlastníkem. Soud mohl v takovém případě kdykoli rozhodnout, že nabyvatel nemovitosti z registrované smlouvy, přestože je zapsán jako vlastník v evidenci nemovitostí, není jejím skutečným vlastníkem.

Pokud se nemovitost nabývala do socialistického vlastnictví postačovalo, že smlouva byla vyhotovena v písemné formě a ke vzniku vlastnického práva **nebylo zapotřebí její registrace**. Zákonem o evidenci nemovitostí byla stanovena **ohlašovací povinnost k zápisu do evidence nemovitostí**, tato však velmi často socialistickými organizacemi **nebyla plněna**²³, neboť zákon za její neplnění nestanovil žádné sankce.²⁴

Tak mohlo docházet a nikoli výjimečně i docházelo k případům, kdy např. fyzická osoba převedla své nemovitosti na stát nebo družstvo, zápis do evidence nemovitostí nebyl proveden, ale stát nebo družstvo se přesto staly skutečnými vlastníky nemovitostí. Následně tato fyzická osoba zemřela a notář, který neměl jiný podklad než výpis z evidence nemovitostí, zahrnul uvedené nemovitosti do dědictví po této fyzické osobě, přestože tam ve skutečnosti zahrnuty být neměly. Dědicové podle rozhodnutí o dědictví nabyli nemovitosti do svého vlastnictví a byli podle tohoto rozhodnutí zapsáni do evidence nemovitostí. Poté předmětné nemovitosti prodali fyzické osobě, státní notářství kupní smlouvu registrovalo a kupující byl zapsán jako nový vlastník. Stát či družstvo ale stále měly smlouvu, která dokazovala, že skutečnými vlastníky jsou oni. Po předložení této smlouvy soudu vyšlo najevo, že všechny další převody a přechody vlastnického práva k dotčeným nemovitostem jsou neplatné, přestože byly učiněny podle zápisů vedených v evidenci nemovitostí.

Obdobné případy byly důkazem toho, že **užití evidenčního principu nikdy nemůže vést k zajištění jistoty o právních vztazích k nemovitostem**, zvláště tehdy,

22 VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. Linde Praha, a. s., 2006, s. 13-14.

23 BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. C. H. Beck, 2003, s. 17.

24 VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. Linde Praha, a. s., 2006, s. 14.

když není zajištěna ochrana dobré víry třetích osob v pravdivost takových zápisů.

Evidence nemovitostí na shora popsaných principech byla vedena až do konce roku 1992.²⁵

Pouze na okraj bych se chtěla zmínit i o zákoně č. 109/1964 Sb., hospodářském zákoníku, který byl vyhlášen spolu s občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., neboť i tento právní předpis se dotýkal právních vztahů a věcných práv k nemovitostem.

Hospodářský zákoník upravoval právní vztahy vznikající výhradně jen při činnosti státních a družstevních organizací, státu a při vzájemných stycích mezi těmito subjekty. Nerozlišoval věci na movité a nemovité a k převodu práv docházelo smlouvou a převzetím věci.

Tímto zákonem např. zanikla zástavní práva a věcná břemena váznoucí na majetku ke dni jeho nabytí do vlastnictví státu, což bylo významným zásahem do občanských práv zejména třetích osob. (Ke škodě věci nebyla věcná břemena, jimiž byly v minulosti upraveny vztahy vlastníků, obnovována ani při navrácení nemovitostí jejich původním vlastníkům nebo jejich právním nástupcům podle restitučních zákonů přijatých po roce 1989.)

K nemovitostem ve státním socialistickém vlastnictví bylo možné zřizovat věcná břemena na základě zvláštních zákonů.

K podstatnějším změnám v oblasti majetkových práv došlo s účinností od 1. 4. 1983 **zákonem č. 131/1982 Sb.**, jímž byl **novelizován občanský zákoník č. 40/1964 Sb.** K tomuto KLIMENT²⁶ ve své publikaci uvádí:

„V oblasti smluvních převodů práv došlo ke změně v obsahu ustanovení § 47 zákona, podle kterého:

odst. 1: Jestliže zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba rozhodnutí příslušného orgánu, je smlouva účinná tímto rozhodnutím. Je-li rozhodnutí záporné, smlouva se ruší.

odst. 2: Jestliže zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba její registrace Státním notářstvím, je smlouva účinná registrací. Je-li rozhodnutí záporné, smlouva se ruší.

odst. 3: Nedošlo-li na návrh podaný do 3 let od uzavření smlouvy k rozhodnutí příslušného orgánu nebo k registraci, platí, že účastníci od smlouvy odstoupili.

Občanský zákoník tedy rozlišoval vznik smlouvy (uzavření), její platnost a účinnost. Smlouva vznikala okamžikem, kdy se smluvní strany shodly na jejím obsahu

25 BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. C. H. Beck, 2003, s. 17-18.

26 KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. VÚGTK, 2005, s. 22-24.

(§ 44 zák.). Vzniklá smlouva mohla být platnou nebo neplatnou (neplatnou tehdy, pokud byla postižena vadou, s kterou zákon neplatnost spojoval; § 37n zákona).“

U nemovitostí tedy nabývala platná převodní smlouva účinnosti teprve:

- a) rozhodnutím příslušného orgánu,
- b) registrací státním notářstvím.

Do ObčZ se vrátil zpět institut věcných břemen založených smlouvou – věcná břemena bylo možné zřizovat jak k věci, tak k osobám. K účinnosti smlouvy o zřízení věcných břemen byla vyžadována registrace státním notářstvím. Výjimkou byly případy, kdy nemovitosti přecházely do socialistického vlastnictví, kdy k převodu práv postačovala platná smlouva.

Do ObčZ se rovněž vrátil institut vydržení, jako jeden ze způsobů nabývání vlastnického práva a práv odpovídajících věcnému břemenu, i když velice specificky. Vlastnické právo k pozemkům bylo možné vydržet jen do vlastnictví státu, oproti právu získat k takto vydrženému pozemku právo osobního užívání. Nebylo možné vydržet právo k nemovitostem v socialistickém vlastnictví nebo k těm, ke kterým měly socialistické organizace právo hospodaření.

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. upravoval základní okruh občanskoprávních vztahů, které vznikaly mezi tehdejšími socialistickými organizacemi a občany a mezi občany navzájem v oblasti uspokojování osobních potřeb na zásadě právní rovnosti. Vedle ObčZ byly postupně přijaty samostatné na sobě vzájemně nezávislé a vnitřně neprovázané zákony – např. již zmíněný hospodářský zákoník, zákoník mezinárodního obchodu, zákon o rodině, zákoník práce. Důsledkem toho bylo vnitřně nesystémové uspořádání soukromoprávního řádu, který byl málo přehledný, málo srozumitelný a tedy i málo funkční. Lze rovněž hovořit o tom, že u nás v tomto období **došlo k rozsáhlé dekodifikaci soukromého práva.**

1.4 Období od listopadu 1989 do současnosti

Zásadní společenské přeměny, které u nás nastaly v listopadu 1989 v oblasti politické a ekonomické, tj. přechod k pluralitní demokracii a k tržnímu hospodářství spojený úzce s procesem celkové transformace, privatizace a restitucemi si postupně

vyžádaly i zásadní rekonstrukci celého právního řádu.²⁷ Bylo potřebné provést změny zejména v oblasti občanského práva. V nových společenských podmínkách byly některé instituty občanského práva nemyslitelné a odporující Listině základních práv a svobod.²⁸

Šlo o to, obnovit a rehabilitovat v plné míře soukromoprávní tradici, která se na našem území uplatňovala pod vlivem obecného zákoníku občanského z roku 1811 do roku 1948 a tak i v této části právního řádu hledat a najít opět návrat mezi vyspělé evropské občanskoprávní úpravy.

1.4.1 Přijetí novely občanského zákoníku – zákonem č. 509/1991 Sb.

Prvním zásadním krokem v tomto směru bylo přijetí novely občanského zákoníku – zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností od 1. 1. 1992 – tato novela byla jinak označována také jako „**Velká novela**“. Legislativně technická forma pouhé novelizace dosavadního ObčZ byla zvolena zejména z důvodu nutnosti urychleně přizpůsobit celkový obsah základní občanskoprávní úpravy potřebám nastupující pluralitní demokracie, rozvoje tržního hospodářství, ochraně lidských a občanských práv i postupného formování principů právního státu. Cílem tohoto postupu však bylo současně umožnit rychlé přijetí moderního obchodního zákoníku jako základního právního nástroje pro zprostředkování tržních obchodních vztahů. Přijatý obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. s účinností rovněž od 1. 1. 1992 nahradil do té doby používaný hospodářský zákoník a zákoník mezinárodního obchodu. V současné době lze konstatovat, vzdor všem odbornou veřejností vznášeným výhradám, že novela ObčZ z roku 1991 společně s novým obchodním zákoníkem přispěly v oblastech jejich věcné působnosti velkou měrou k rozvoji demokracie, tržního hospodářství a k položení základů právního státu.

ObčZ se jako legislativní základ všech soukromoprávních vztahů začal od té doby správně orientovat na úpravu obecných osobních a majetkových vztahů založených na zásadách právní rovnosti a zásadní autonomie vůle jejich subjektů, tj. fyzických a právnických osob.²⁹

Velkou novelou se do systému občanského práva navrátila úprava věcných

27 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 11-14.

28 KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. VÚGTK, 2005, s. 24.

29 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 14-28.

práv. V oblasti práv závazkových byl obnoven institut předkupního práva smluvního s tím, že toto právo lze dohodou stran zřídit jako právo věcné.

K smluvnímu převodu vlastnických práv k nemovitostem nebo jiných věcných práv k nemovitostem však i nadále docházelo účinností převodní smlouvy, která nastávala registrací státním notářstvím.

Významné je ustanovení § 872 ObčZ, podle kterého **se právo osobního užívání pozemku mění účinností novely na vlastnictví fyzické osoby**, tj. nabytí vlastnictví ze zákona.

Zrušením hospodářského zákoníku a jeho nahrazením zákoníkem obchodním došlo k odstranění rozdílných podmínek pro účinnost smluvních převodů nemovitostí podle charakteru subjektů takovýchto vztahů.³⁰

1.4.2 Přijetí dalších důležitých zákonů

K zásadnímu obratu v oblasti věcněprávních vztahů k nemovitostem a jejich evidenci došlo datem **1. 1. 1993**, kdy **nabyl účinnosti níže uvedené zákony:**

- a) **Zákon č. 264/1992 Sb.**, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje se zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění a doplňují se některé další zákony.

Tímto zákonem byla mimo jiné ke dni 31. 12. 1992 zrušena státní notářství a notářský řád. Spisy a písemnosti týkající se registrovaných smluv převzaly k 1. 1. 1993 do úschovy okresní soudy. Dosavadní registrační princip pro účinnost smluv o vzniku vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem byl zrušen. **Ustanovení § 133 odst. 2 ObčZ bylo změněno tak, že se při převodu nemovité věci na základě smlouvy nabývá vlastnictví vkladem do KN** podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.³¹ KLIMENT³² k tomuto uvádí:

„Citovanou novelou občanského zákoníku byl ve vztahu k převodům vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem zpětně zaveden systém, jak byl znám podle knihovního práva tj., že k převodu práva nedostačuje, byť účinná smlouva, ale vlastnictví se nabývá až vkladem do katastru nemovitostí. Jedná se

30 KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. VÚGTK, 2005, s. 25-26.

31 VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. Linde Praha, a. s., 2006, s. 14-15.

32 KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. VÚGTK, 2005, s. 27.

o způsob konstituce práva analogický s konstitucí práva cestou intabulace do Pozemkové knihy.“

- b) **Zákon č. 265/1992 Sb.**, o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Tímto zákonem (zvláštním předpisem) bylo upraveno, jakým způsobem se od 1. 1. 1993 zapisují věcná práva k nemovitostem. Současně jím bylo stanoveno, že katastrální úřady převezmou od zrušených státních notářství věci, v nichž probíhá řízení o registraci smluv a ve kterých nebylo státním notářstvím do 31. 12. 1992 vydáno rozhodnutí nebo nebylo toto rozhodnutí k uvedenému datu doručeno, a dokončí je postupem stanoveným tímto zákonem.

Podle § 4 odst. 4 písm. d) tohoto zákona přílohou návrhu na vklad musí být listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny. Toto ustanovení bylo do zákona vloženo právě proto, že katastrem převzaté údaje bývalé evidence nemovitostí nemusí být spolehlivé a proto katastrální úřady tyto nabývací tituly v řízení o povolení vkladu přezkoumávají a v případě, že zjistí, že takto předložené listiny, byť podle nich byl proveden zápis vlastnického práva k nemovitosti, vlastnické právo ve skutečnosti nezakládají, vklad práva do KN zamítnou pro nedostatek oprávnění vlastníka nakládat s předmětem smlouvy. Tento postup se snaží předejít tomu, aby se stav zápisů v katastru nezhoršoval. Zamítnutí návrhu na vklad sice brání tímto rozhodnutím dotčené osobě s nemovitostí fakticky nakládat, ale zůstává i nadále zapsána jako její vlastníka. K nápravě takového zápisu může dojít zpravidla pouze na základě rozsudku soudu vydaného na základě podané určovací žaloby. Pokud určovací žalobu nikdo nepodá, zůstane zápis v katastru nezměněn.³³

Tento zákon se vrátil k osvědčeným principům pozemkové knihy a zejména **obnovil:**

- **zásadu priority** – pořadí zápisů se řídí dobou předložení návrhu na zápis do KN,
- **zásadu dispoziční** – řízení o povolení vkladu práva se zahajuje výhradně na návrh účastníka smlouvy,
- **zásadu konstitutivní (intabulační)** – práva k nemovitostem vznikají, mění se

33 BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. C. H. Beck, 2003, s. 18-19.

popřípadě zanikají dnem provedení vkladu nebo výmazu práva v KN na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva,

- **zásadu legality** – zápisy lze provést až po přezkoumání úplnosti a náležitostí předkládaných listin,
- **zásadu formální publicity (veřejnosti)** – KN je veřejný,
- **zásadu veřejné víry** – důvěra ve správnost zápisů provedených v KN po 1. 1. 1993.

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

Tímto zákonem byla zrušena dosavadní evidence nemovitostí a **zřízen katastr nemovitostí České republiky**, jakožto soubor údajů obsahující jak evidenci o vlastnických a jiných právech k nemovitostem, tak i evidenci technickou (pozemkový katastr). Katastrální úřady převzaly od 1. 1. 1993 do úschovy pozemkové a železniční knihy a zemské desky – tyto nejsou veřejně přístupné.³⁴

d) **Zákon č. 359/1992 Sb.**, o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Tímto zákonem byly mimo jiné **zřízeny** Český úřad zeměměřický a katastrální a **katastrální úřady**, které se staly jeho součástí, jako výkonné orgány státní správy na úseku katastru nemovitostí. Dále jím byly zřízeny i zeměměřické a katastrální inspektoráty, které mimo jiné kontrolují výkon státní správy katastru nemovitostí ČR katastrálními úřady.³⁵

Uvedené zákony byly od svého vzniku do současnosti několikrát novelizovány a v souvislosti s nimi byla vydána i řada dalších právních předpisů, na které však v této práci již nezbývá prostor.

1.4.3 Zhodnocení současného legislativního stavu

V kapitole 1.4.1 a 1.4.2 jsou popsány nejdůležitější legislativní kroky, které byly podniknuty po listopadu 1989 v právní oblasti, týkající se věcných práv k nemovitostem a v evidenci nemovitostí.

Je potřeba ještě dodat, že ObčZ od přijetí jeho „velké novely“ doznal do

³⁴ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 23, 63-64 a 186.

³⁵ KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. VÚGTK, 2005, s. 27 a 29.

současné doby ještě mnohých změn. S přijetím „velké novely“ byla zahájena odborná diskuze o budoucí koncepci civilního práva a s tím souvisejícím vytvořením nového kodexu tak, aby nahradil současnou nevyhovující právní úpravu, která se stále ještě výrazně odchyľuje od standardů kontinentální právní kultury i od předválečných právních tradic. Je nepochybné, že **příprava rekodifikace českého soukromého práva** vyžaduje nesmírnou pečlivost a důslednost, neboť jejím hlavním očekávaným výsledkem by měl být nový občanský zákoník jako základní soukromoprávní předpis – kodex, který by byl sjednocujícím prvkem pro celou oblast civilního práva.

Katastrální úřady jsou součástí veřejné správy a nejsou tedy vybaveny pravomocemi, jakými v minulosti disponovaly orgány pozemkové knihy, resp. knihovní soud a **nejsou oprávněny měnit údaje pozemkové knihy** zapsané před účinností zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. **Jejich pravomoci** v řízení o povolení vkladu práva **jsou** právním předpisem **zúženy na pouhý přezkum způsobilosti vkladové listiny** (zpravidla smlouvy), aby na jejím podkladě bylo požadované věcné právo zapsáno. Rozsah přezkumu je vymezen v § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., v platném znění. Nejsou proto oprávněny zkoumat osobní stav účastníků řízení ve vztahu k možné relativní neplatnosti jejich právních úkonů ani zasahovat do sporů, které by eventuálně nastaly mezi účastníky smlouvy poté, kdy smlouva již byla předložena katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad práv. Zrovna tak nemohou rozhodovat ve sporech týkajících se práv již zapsaných v KN. V těchto věcech mohou rozhodovat jen obecné soudy.

Legislativní úpravy týkající se vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vycházejí opět ze zásady, že **nikoli smlouvou, ale až odevzdáním věci dochází k převodu práva, které vzniká vkladem do KN**, což připomíná intabulaci v bývalé pozemkové knize. Vkladem do KN ale vznikají jen práva, u kterých je důvodem jejich vzniku smlouva. Pokud práva vznikají, mění se nebo zanikají z jiného právního důvodu, např. rozhodnutím státního orgánu, ze zákona, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, potom takováto práva katastr jen přijímá, tj. zapisuje na podkladě listin do katastru záznamem práva. V těchto případech je tedy odkázán na plnění oznamovací povinnosti ze strany třetích osob a nemůže proto plně odpovídat za včasnou aktualizaci údajů katastru a za aktualizaci údajů vůbec (v případě, že mu listina vůbec není doručena). Navíc lze konstatovat, že zápis záznamem je vlastně pokračováním evidenčního principu, který se

při vedení bývalé evidence nemovitostí neosvědčil.

Hodnota katastru, jako centra informací o právních a jiných vztazích k nemovitostem, **je tedy stále v porovnání s pozemkovou knihou nižší.**

Přes všechny uvedené výhrady je nutné přiznat, že změny legislativy v oblasti vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ke kterým u nás v posledních letech došlo, jsou přínosem a pokusem o návrat k zásadám, které se v minulosti osvědčily.³⁶

2 VLASTNICKÉ PRÁVO A NEMOVITOSTI

2.1 Ústavní základy a prameny úpravy vlastnického práva

Jedním z nezadatelných, nezczizitelných, nepromlčitelných a nezrušitelných práv, která jsou nám zaručena Listinou základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, je i právo vlastnit majetek. Toto právo je zakotveno v článku 11 Listiny, ve kterém je současně mimo jiné zdůrazněno, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

Hlavní zákonná úprava vlastnictví a dalších věcných práv, mezi která vlastnictví patří, je obsažena v druhé části zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění jeho novel, kde je mu věnován poměrně značný prostor.³⁷

2.2 Pojem a obsah vlastnického práva

Vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších druhů majetkových práv. Má absolutní povahu a vyznačuje se elasticitou, což znamená, že pokud je vlastnické právo nějakým způsobem omezeno – např. věcným břemenem, po opadnutí omezení se obnovuje v původním rozsahu. Jak již bylo shora uvedeno, má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu a je jednotné – v současné době se v právních předpisech již nerozlišují žádné druhy a formy vlastnictví, jak tomu bylo v minulosti (osobní, soukromé, socialistické vlastnictví).³⁸

36 KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. VÚGTK, 2005, s. 28.

37 JANKŮ, M. *Nemovitosti – koupě a prodej*. Computer Press, 2003, s. 1.

38 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 15.

Obsah vlastnického práva je tvořen souhrnem konkrétních oprávnění vlastníka, a to:

- **Oprávnění věc držet (ius possidendi)** je důležitým předpokladem pro výkon dalších oprávnění plynoucích z vlastnického práva. Institut držby upravuje občanský zákoník samostatně, protože držitelem může být osoba rozdílná od vlastníka.
- **Oprávnění věc užívat (ius utendi)** spočívá v tom, že vlastník využívá užité vlastnosti věci.
- **Oprávnění věc požívat (ius fruendi)** znamená brát z věci plody nebo jiné užítky.
- **Oprávnění s věcí nakládat (ius disponendi)** umožňuje vlastníkovi věc převést na jiného, zcizit ji, pronajmout ji, nebo ji opustit – v tomto případě se novým vlastníkem bez jakéhokoliv přivlastňovacího aktu stává stát.

Výkonem vlastnického práva se rozumí realizace jednotlivých vlastnických oprávnění, ke které může dojít konáním i nekonáním. Vlastník věci může být ve výkonu jednotlivých oprávnění různě omezen, a to buď na základě zákona (např. § 127 a § 128 ObčZ), rozhodnutím státního orgánu (vyvlastnění), nebo na základě právních úkonů samotného vlastníka,³⁹ případně jeho právních předchůdců.

2.3 Různé formy vlastnictví

Vlastníkem věci může být jeden subjekt, ať již fyzická nebo právnická osoba, příp. stát, ale i více subjektů. Podle toho, kolik subjektů danou věc vlastní, rozlišujeme tři různé formy vlastnictví:

- **Individuální (výlučné) vlastnictví** – je nejjednodušší formou vlastnictví, která má oproti dalším, níže popsaným formám, výhodu spočívající v jednoduchosti a efektivnosti nakládání s předmětem vlastnictví. Vlastník se při nakládání s věcí rozhoduje individuálně.

Jestliže vlastnické právo k téže věci náleží více subjektům společně, aniž by byla věc mezi ně rozdělena, hovoříme o spoluvlastnictví. ObčZ rozlišuje spoluvlastnictví podílové a společné jmění manželů.⁴⁰

39 PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. VŠERS, 2006, s. 40-41.

40 JANKŮ, M., LUKEŠ, L. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Computer Press, 2002, s. 10.

- **Podílové spoluvlastnictví** – je spoluvlastnictví ideální k celé věci. Velikost spoluvlastnického podílu je vyjádřena zlomkem nebo procentem a nevymezuje určitou reálnou část věci, k níž je spoluvlastník oprávněn vykonávat své vlastnické právo, ale vyjadřuje právní postavení spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům, tj. určuje, jakou měrou se jednotliví spoluvlastníci mají podílet na hospodaření či nakládání s touto věcí⁴¹, jinak řečeno vyjadřuje míru účasti spoluvlastníka na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnického vztahu. Spoluvlastnický podíl je samostatným předmětem právních vztahů, který může být bez souhlasu ostatních spoluvlastníků zastaven a může být i předmětem výkonu rozhodnutí.⁴²

Mezi spoluvlastníky existuje zákonné předkupní právo věcné povahy, pokud spoluvlastník hodlá převést svůj podíl na jinou osobu, než osobu blízkou ve smyslu § 116 a § 117 ObčZ. V případě, že by podílový spoluvlastník tuto povinnost porušil, smlouva o převodu podílu je relativně neplatná ve smyslu § 40a ObčZ. Této neplatnosti je nutno se dovolat, jinak se na právní úkon hledí jako na platný. Ostatní spoluvlastníci mohou podat žalobu na neplatnost převodu ve lhůtě 3 let.⁴³

Podílové spoluvlastnictví může zaniknout stejnými způsoby, jakými dochází k zániku individuálního vlastnictví, např. mohou všichni spoluvlastníci převést společnou věc do vlastnictví jediného vlastníka. Zánik podílového spoluvlastnictví je možný dohodou (§ 141 ObčZ) nebo rozhodnutím soudu na návrh některého spoluvlastníka (§ 142 ObčZ).⁴⁴

- **Společné jmění manželů (SJM)** – představuje právní formu uspořádání vzájemných majetkových vztahů mezi manžely, která nahradila s účinností od 1. 8. 1998 dřívější bezpodílové spoluvlastnictví manželů (BSM).

SJM vzniká ze zákona (ex lege) okamžikem uzavření manželství. Do SJM patří majetek (aktiva – např. movité a nemovité věci, pohledávky, cenné papíry), nabytý kterýmkoliv z manželů nebo jimi společně během trvání manželství s výjimkou dědictví, darů, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela, věcí sloužících osobní potřebě jen jednoho z manželů, věcí nabytých z restituce (pokud se nejedná o restituci majetku, který byl společný). Současně do SJM patří i závazky (pasiva), které vznikly některému

41 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 22.

42 ŠVESTKA, J., JEHLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 566 a 569.

43 PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. VŠERS, 2006, s. 51.

44 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 23-24.

z manželů nebo oběma manželům za trvání manželství, s výjimkou závazků týkajících se majetku, který náleží výhradně jednomu z nich a závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého. Ze závazků jsou manželé zavázáni společně a nerozdílně – tzv. solidární odpovědnost.

Při hospodaření a nakládání s majetkem v SJM přesahujícím obvyklou správu majetku se ve vztahu k třetím osobám předpokládá souhlas obou manželů. Nedostatek souhlasu má za následek relativní neplatnost právního úkonu.

K použití majetku v SJM pro podnikání je zapotřebí souhlasu druhého manžela – tento musí být udělen při prvním použití majetku a může být i ústní či konkludentní, ale musí být obecný, nikoli jednorázový.

Zákonem stanovený rozsah SJM může být modifikován smlouvou manželů anebo rozhodnutím soudu. Smlouvou v podobě notářského zápisu mají manželé možnost rozsah SJM zúžit (až na věci tvořící obvyklé vybavení společné domácnosti) nebo rozšířit (o majetek, který je jinak ze SJM vyloučen). Rozhodnutím soudu lze rozsah SJM zúžit na návrh některého z manželů, a to ze závažných důvodů (např. nevhodné nakládání s majetkem na úkor rodiny, apod.) anebo z důvodů podnikání.

Majetkové vztahy budoucích manželů lze upravit před uzavřením manželství předmanželskou smlouvou, která musí mít formu notářského zápisu.⁴⁵

SJM je svou existencí vázáno pouze na dobu trvání manželství a proto zaniká nejpozději se zánikem manželství, tj. smrtí jednoho z manželů či jeho prohlášením za mrtvého, rozvodem, nebo prohlášením manželství za neplatné.

K zániku SJM může dojít také za trvání manželství, a to ze zákona, jako důsledek dvou situací – pokud trestní soud vysloví trest propadnutí majetku jednoho manžela nebo pokud dojde k prohlášení konkurzu na majetek jednoho z manželů.

Zaniklé SJM se vypořádá ke dni jeho zániku.⁴⁶

Zvláštní režim spoluvlastnictví zavedl zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů. Ten upravuje výlučné vlastnictví jednotek kombinované se spoluvlastnictvím společných částí domu (§ 5 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb.).⁴⁷

45 PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. VŠERS, 2006, s. 52-53.

46 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 26-27.

47 ŠVESTKA, J., JEHLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 566.

2.4 Co je nemovitost

Věci nemovité jsou dle § 119 odst. 2 ObčZ definovány jako **pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem**.

Pozemkem se rozumí individualizovaná část zemského povrchu, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (zemědělská půda, zastavěná plocha, vodní plocha, aj.).⁴⁸ V ustanovení § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění, je pod písmenem a) pozemek charakterizován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pod písmeny b), c), d) § 27 uvedeného zákona je dále vymezeno, že parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, přičemž stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří a pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou.

Podle § 120 odst. 1 ObčZ se za součást věci považuje vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím tato věc znehodnotila. U pozemků jsou za jejich součást považovány trvalé porosty - např. stromy a keře, pokud zvláštními předpisy není stanovena výjimka, ale i některé venkovní úpravy jako např. opěrné zdi, dlažby, jezírka, zahradní vodovody, ploty nižší než 1 metr, meliorační zařízení, tenisové kurty, parkoviště, atd. Podle § 120 odst. 2 ObčZ však není považována za součást pozemku stavba. To platí bez ohledu na to, zda je tato stavba nemovitostí či věcí movitou.⁴⁹

Pojem stavby není občanským zákoníkem nijak vymezen. Podle soudní praxe při vymezení pojmu stavby v občanskoprávním smyslu nelze vycházet jen z veřejnoprávních, tj. stavebněprávních předpisů, ale je potřeba na něj pohlížet z hlediska občanského práva. Stavba jako výsledek stavební činnosti musí vykazovat charakter samostatné věci v právním smyslu (§ 119 ObčZ), která jako taková může být předmětem vlastnických i jiných občanskoprávních vztahů (nikoliv jako součást jiné věci). Tak tomu je podle soudní praxe tam, kde je u nadzemních staveb jednoznačně

48 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 13.

49 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 464-467.

a nezaměnitelně patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. To potom znamená, že od tohoto okamžiku veškeré další práce směřují pouze k dokončení věci, která již vznikla, někomu náleží a je tedy i způsobilým předmětem smluvních ujednání. Není důležité, zda stavba byla zkolaudována, neboť vznik stavby není totožný s její stavební dokončeností.

Vše, co je poté ke stavbě jako k již vzniklé věci v občanskoprávním smyslu přistavěno nebo na této stavbě přestavěno, případně jsou na ní provedeny dokončovací práce, již přirůstá k této stavbě a stává se její součástí ve smyslu § 120 odst. 1 ObčZ. Pro závěr, zda je stavba samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu, není rozhodné, zda stavebníkovi svědčí stavební povolení.

Stavba může být věcí nemovitou – za předpokladu, že je spojena se zemí pevným základem, ale i věcí movitou, pokud tomu tak není a stavba se dá přemístit z místa na místo bez toho, že by tím došlo k narušení její podstaty (altán, cirkusový stan, plechová garáž, stavební buňka).⁵⁰

Ne všechny nemovitosti se evidují v KN. Okruh nemovitostí, které se v katastru evidují je přesně vymezen v § 2 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění. Při zkoumání otázky, zda se nemovitost v katastru eviduje či nikoli, je důležité nezaměňovat pojmy stavba a budova. Ne každá stavba je budovou. Podzemní stavby a drobné stavby se v katastru vůbec neevidují.⁵¹

Katastrální zákon používá pojmy „budova“ a „rozestavěná budova“. Budovou se rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Rozestavěnou budovou se rozumí budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním.

Lze konstatovat, že budova i rozestavěná budova jsou vždy samostatnou věcí. Pokud jsou spojené se zemí pevným základem, lze je vždy považovat za nemovitost. Vymezení budovy a rozestavěné budovy ve smyslu katastrálního zákona se tudíž nechá podřadit pod občanskoprávní pojem stavba.

50 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 461-462.

51 TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. ASPI Publishing, s. r. o., 2003, s. 12.

Do KN se zapisují pouze budovy spojené se zemí pevným základem, kterým bylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a dále ty, kterým se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Rozestavěné budovy se zapisují do KN pouze na žádost vlastníka. Jak již bylo uvedeno, některé stavby vymezené stavebnětechnickými předpisy se do KN nezapisují vůbec.

Je proto třeba upozornit, že stavby spojené se zemí pevným základem neztrácejí charakter nemovité věci i když nejsou budovou (např. studna) nebo jsou budovou, která se do KN nezapisuje (např. stodola tvořící příslušenství domu nebo rozestavěná budova, o jejíž zápis nebylo dosud požádáno).⁵²

3 ZPŮSOBY NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM A PROBLÉMY S TÍM SPOJENÉ

3.1 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem - obecně

Nabytím vlastnického práva k nemovitosti se rozumí stav, kdy se vlastníkem konkrétní nemovitosti na základě zákonem stanovených skutečností, které se nazývají nabývací tituly,⁵³ stane někdo, kdo jejím vlastníkem doposud nebyl.

Vlastnictví lze nabývat **mezi živými (inter viros)**, či **v případě smrti dosavadního vlastníka (mortis causa)**.

Rozlišujeme originární (původní) a derivativní (odvozené) způsoby nabývání vlastnického práva.

Originárně lze nemovitost nabyt tehdy, pokud dosud nebyla předmětem vlastnictví – např. zhotovením nové stavby, anebo v případech, kdy nemovitost již byla předmětem vlastnictví, ale vlastnictví k ní přešlo jinak než v důsledku převodu práva jejím vlastníkem – např. vydržením, připadnutím věci opuštěné, přírůstkem, zpracováním, nabytím od nevlastníka (§ 486 ObčZ od nepravého dědice), ze zákona, na základě rozhodnutí státního orgánu (soudu či správního úřadu). Při původním nabytí se nabývá věc do vlastnictví bez ohledu na případné vlastnické právo předchůdce.

⁵² PEJŠEK, V. Součásti a příslušenství nemovitosti. *Právní rádce*, 2007, roč. XV., č. 8, s. 16-18.

⁵³ ADÁMKOVÁ, K., JERÁBKOVÁ, L., MELZER, F. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. ERA group spol. s r. o., 2003, s. 10.

O **derivativní způsob** nabytí vlastnického práva se jedná v případě, kdy vlastník své vlastnické právo k nemovitosti odvozuje od právního předchůdce, tj. zpravidla při převodu vlastnického práva na základě smlouvy⁵⁴ (kupní, darovací, jiné) nebo při dědění. Při odvozeném nabytí se nabyvatel stává zásadně vlastníkem, jen v případě, že i jeho předchůdce byl vlastníkem – platí zásada, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než měl sám. Ten, kdo nabyl věc od nevlastníka v dobré víře, může se stát jen jejím oprávněným držitelem, nejde-li o případ, kdy právo připouští nabytí od nevlastníka.⁵⁵

Podle dalšího kritéria lze rozlišovat převod a přechod vlastnického práva. Tyto pojmy bývají velmi často nepřesně používány.

Při převodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle - např. kupní, darovací, jinou smlouvou.

Při přechodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě jiných právních skutečností – na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu.

Tituly nabývání vlastnického práva jsou obsaženy v § 132 odst. 1 ObčZ, který stanoví, že **vlastnictví lze nabyt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, dědění, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.**⁵⁶

3.2 Náležitosti právních úkonů

Nezbytnou podmínkou způsobilosti právního úkonu vyvolat patřičné právní následky je naplnění stanovených kvalitativních podmínek, kterými jsou náležitosti právního úkonu.

Právní úkony jsou projevy vůle směřující ke vzniku, změně nebo zániku práv a povinností nebo ke způsobení jiných právních následků, které právní předpisy s takovými projevy vůle spojují. Náležitostmi právních úkonů jsou:

- náležitosti osoby,
- náležitosti vůle,
- náležitosti projevu,

54 PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. VŠERS, 2006, s. 41.

55 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 528.

56 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 17.

– náležitosti předmětu právního úkonu.

Předpokladem platnosti právních úkonů je způsobilost toho, kdo úkon činí, **k právním úkonům**. Ve smyslu § 38 ObčZ je právní úkon neplatný, pokud jej učinil ten, kdo nemá způsobilost k právním úkonům, tzn. nezletilá osoba nebo osoba, která byla zbavena či omezena ve způsobilosti a tento úkon takovou způsobilost vyžaduje, nebo pokud jej učinila osoba jednající v duševní poruše, která ji činí k tomuto právnímu úkonu neschopnou – např. ve stavu opilosti, či pod vlivem drogy.

Dalším předpokladem platnosti právního úkonu je, že **vůle účastníka právního úkonu musí být svobodná a vážná** a rovněž **prosta omylu**.

Svoboda vůle spočívá v absenci fyzického donucení, kterým může být např. vedení ruky při podpisu smlouvy, v absenci bezprávné výhrůžky, kterou je vynuceno něco, k čemu chybí zákonné oprávnění - např. pohrůžka násilím, a v absenci tísně, již se rozumí objektivní stav, který omezuje svobodu rozhodování toho, kdo právní úkon učinil (hospodářská tíseň, obava o blízkou osobu, rozrušení). Podle § 49 ObčZ platí, že ten, kdo uzavřel smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, má právo od ní odstoupit. Tíseň má právní následky i tehdy, jestliže druhý účastník tíseň nezpůsobil a dokonce i pokud o existenci tísně ani nevěděl. Proto zákon uvádí kumulativní podmínku „za nápadně nevýhodných podmínek“ - při aplikaci § 49 ObčZ musí být oba samostatně posuzované předpoklady naplněny současně.

Vážnost vůle chybí v situacích, kdy jednající nechce vyvolat právní následky, jež jsou s vůlí a jejím projevem spojeny. Jde např. o vůli ve hře či v žertu. Důsledkem nedostatku vážnosti vůle je absolutní neplatnost právního úkonu.

Poslední náležitostí vůle u právních úkonů je to, že vůle musí být prosta omylu, přičemž se musí jednat o omyl podstatný, týkající se takové okolnosti, že bez tohoto omylu by k právnímu úkonu nebylo došlo. Podle okolností rozlišujeme omyl v předmětu plnění, v jakosti dohodnutého plnění a v osobě spolukontrahenta. Subjektivní náležitostí omylu je to, že druhý účastník právního úkonu omyl svého spolukontrahenta vyvolal nebo o něm musel vědět. Při porušení těchto podmínek se jedná o právní úkon relativně neplatný. Této neplatnosti se však nemůže dovolat ten, kdo omyl způsobil nebo o něm musel vědět. Pouhý omyl v pohnutce neplatnost právního úkonu nepůsobí.

Náležitostmi projevu jsou jeho srozumitelnost, určitost a za jistých okolností i jeho **forma**. Srozumitelnost projevu zahrnuje jeho výrazovou stránku. Projev je

nesrozumitelný, jestliže je nejasně vyjádřen jeho obsah. U nesrozumitelnosti projevu je potřeba rozlišovat nesrozumitelnost absolutní působící vůči všem a nesrozumitelnost relativní působící pouze vůči určitému subjektu.⁵⁷

Určitost projevu je náležitost jeho obsahové stránky. Projev vůle účastníka právního úkonu musí být určitý, musí vyjadřovat určitou vůli, např. že převodce má vůli věc prodat, či darovat, apod. Vzniknou-li pochybnosti o obsahu právního úkonu, je třeba vzniklou pochybnost odstranit výkladem, a to nejen podle jazykového vyjádření, ale též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil. (Např. v případě převodu vlastnického práva k nemovitostem, je-li určitost a srozumitelnost právního úkonu zajištěna výkladem, katastrálnímu úřadu nic nebrání v tom, aby povolil vklad práv do KN. Výklad pro potřeby katastrálního úřadu musí být písemný.) Pokud nelze obsah projevu spolehlivě určit a tento nedostatek nelze odstranit ani jeho výkladem projevu nebo aplikací dispozitivních ustanovení zákona, jedná se o neurčitost projevu, jejíž následkem je absolutní neplatnost právního úkonu.

V některých případech zákon požaduje určitou formu právního úkonu, např. u smlouvy o převodu nemovitostí musí být smlouva v písemné formě a vlastnoruční podpisy účastníků této smlouvy musí být na téže listině. Text listiny může být sepsán vlastní rukou účastníka nebo rukou jiné osoby, zpravidla však bývá vyhotoven za pomoci technických prostředků (psací stroj, osobní počítač). Pro smlouvy, u nichž jeden z účastníků nemůže číst nebo psát nebo pro smlouvy či jiné úkony, o nichž to stanoví zákon, je předepsanou formou forma notářského zápisu. Není-li právní úkon učiněn v předepsané formě, je absolutně neplatný.⁵⁸

Náležitostmi předmětu právního úkonu je jeho možnost a dovolenost. U nemožnosti právního úkonu musí nemožnost existovat již od počátku vzniku právního úkonu – od okamžiku projevu vůle. V případě, že by se jednalo o nemožnost následnou, nepůsobila by neplatnost právního úkonu podle § 37 odst. 2 ObčZ, ale zánik práv a povinností podle § 575 ObčZ.

Nedovoleností se rozumí rozpor právního úkonu se zákonem, obcházení zákona právním úkonem nebo rozpor právního úkonu s dobrými mravy.⁵⁹

57 PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. VŠERS, 2006, s. 22-24.

58 KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 97.

59 PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. VŠERS, 2006, s. 25.

3.3 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem smlouvou a problémy s tím spojené - obecně

Vzhledem k významu nemovitostí v hospodářském a právním styku právo tradičně váže především v zájmu posílení právní jistoty převod vlastnického práva k nemovitostem na zápis do veřejných knih. Jak již bylo v předchozích kapitolách uvedeno, docházelo na našem území zhruba od poloviny minulého století v souvislosti se společenskými změnami, které u nás probíhaly, ke změnám v úpravě nabývání vlastnictví k nemovitostem – zejména opuštění intabulačního principu. Tyto změny v konečném důsledku vedly k oslabení právní jistoty a dodnes přinášejí praktické komplikace.

S účinností od 1. 1. 1993 platí, že pokud se převádí nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví k této věci vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zákon nestanoví jinak (§ 133 odst. 2 ObčZ). Podle § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky zapisuje kromě dalších tam uvedených práv i vlastnické právo. Děje se tak podle § 2 odst. 1 tohoto zákona vkladem. Práva uvedená v § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., tedy i vlastnické právo vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud ObčZ nebo jiný zákon nestanoví jinak. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. **Vlastnictví se tedy nabývá na základě právní skutečnosti – smlouvy, která musí být v souladu s § 46 ObčZ v písemné formě, přičemž projevy účastníků smlouvy musí být na téže listině, jinak je smlouva absolutně neplatná, a následného vkladu práva do katastru.** Smlouva má tedy jednak účinky obligační (vznik závazkového právního vztahu mezi převodcem a nabyvatelem) a vkladem do katastru pak i účinky věcné (nabytí vlastnictví).

Podle § 2 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění, se v katastru neevidují drobné stavby ve smyslu stavebněprávních předpisů. I v tomto případě je k převodu takovéto nemovité věci nutná písemná smlouva ve smyslu § 46 ObčZ. Vlastnictví k předmětu převodu však přechází již účinností smlouvy, která nastává jejím uzavřením, pokud v ní nebylo dohodnuto něco jiného. (Účastníci smlouvy mohou např. dohodnout, že smlouva nabude v části

týkající se drobných staveb účinnosti až dnem vkladu vlastnického práva k současně převáděné stavbě hlavní.)

Samostatným předmětem převodu nemůže být součást věci ve smyslu § 120 odst. 1 ObčZ - např. přístavby, nástavby, vestavby u rodinného domu nebo trvalé porosty u pozemku, ani příslušenství věci ve smyslu § 121 odst. 1 ObčZ - např. kůlny, stodoly, chlévy, studny, žumpy, které existují vedle věci hlavní, jsou s ní vázány hospodářským účelem a mají společného vlastníka, který je určil k trvalému užívání s věcí hlavní. Přípustné odchylky od tohoto principu stanoví zákon (např. vlastnictví k bytu jako části nemovitosti). Protože součást věci nemá charakter samostatné věci a tvoří jeden celek s věcí, jejíž je součástí, převádí se automaticky spolu s věcí hlavní na nového nabyvatele. Součást se stává samostatnou věcí, a tedy způsobilým předmětem koupě, až oddělením od věci hlavní. Naproti tomu příslušenství je samostatnou věcí a i když platí zásada, že příslušenství sleduje právní osud věci hlavní, může být věc tvořící příslušenství věci hlavní samostatným předmětem smlouvy – v tom případě ale z rozhodnutí vlastníka přestává být určena k trvalému užívání s věcí hlavní a přestává být příslušenstvím jiné věci.⁶⁰

Prvotním zdrojem informací o vlastnících a jejich nemovitostech je výpis z katastru nemovitostí. Pokud je opatřen datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, podpisem zaměstnance pověřeného vyhotovovat tyto výpisy, a stvrzením o úhradě správního poplatku (příp. osvobození od jeho úhrady), jedná se o veřejnou listinu. Od 1. 1. 1993 je výpis skutečností prokazující vlastnické a jiné věcné právo. Pouze u údajů zapsaných na základě listin s právními účinky před 1. 1. 1993 nemá povahu veřejné listiny, neboť vlastnické právo nevznikalo vkladem do KN, ale na základě jiných skutečností (registrací smluv státním notářstvím, rozhodnutími státních notářství o dědictví, apod.). Pokud je tedy sepisována smlouva vztahující se ke skutečnostem před 1. 1. 1993, je nutné mít navíc k dispozici listinu prokazující vlastnické či jiné věcné právo převodce k nemovitosti.⁶¹

K tomuto bych ještě chtěla uvést, že dle § 20 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění, jsou závaznými údaji katastru pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru pouze parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti a název a geometrické určení katastrálního území.

60 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 542-544 a 1049.

61 JANKŮ, M. *Nemovitosti – koupě a prodej*. Computer Press, 2003, s. 60-61.

Tzn., že např. výměra parcely nebo druh pozemku (tzv. kultura) nejsou závaznými údaji pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v KN.

Např. KUBA⁶² k těmto skutečnostem uvádí:

„Je však skutečností, že ostatní údaje katastru nemovitostí, které katastrální zákon nestanoví jako závazné, jsou běžně používány pro nakládání s nemovitostmi. Informace o nemovitostech vydávají katastrální úřady a jejich katastrální pracoviště pro různé účely ve formě veřejných listin, popř. je lze získat dálkovým přístupem na internetu.

Zápis provedený před 1. lednem 1993 prokazuje pravdivost skutečností, není-li prokázán jejich opak. Zápis provedený po tomto datu zakládá dobrou víru tomu, kdo z něj vychází, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti.

Ve smlouvě musí být nemovitosti touto smlouvou převáděné uvedeny způsobem vylučujícím záměnu, tzn. musí být označeny v souladu s § 5 odst. 1 a 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění. Jsou-li předmětem smlouvy nově oddělené pozemky, je geometrický plán, jímž byly odděleny, neoddělitelnou součástí této smlouvy.

Jakkoli se může jevit **problém jednoznačné identifikace** triviálním, když katastrální zákon podává jednoznačný návod k provedení takové identifikace, opak je pravdou. Např. BRABEC⁶³ k tomuto uvádí: ***„Neurčitá a nesrozumitelná identifikace nemovitostí představuje jeden z nejčastějších důvodů zamítnutí návrhu na povolení vkladu.***

Příklady nesprávného označení nemovitostí ve věcné smlouvě:

- opomenutí uvedení názvu katastrálního území, případně uvedení takového názvu nesprávně,
- označení budov jiným způsobem než číslem popisným, popř. evidenčním,
- označení budovy pouhým odkazem na pozemek, na kterém je postavena,
- opomenutí uvedení podlomení parcelního čísla,
- označení převáděných nemovitostí tak, že se převádějí veškeré nemovitosti evidované na určitém listu vlastnictví.

V těchto uvedených případech by katastrální úřad přistoupil k zamítnutí návrhu

62 KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 38.

63 BRABEC, S. Určitost a srozumitelnost právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 1, s. 37.

na povolení vkladu, neboť by nebyl ze smlouvy schopen jednoznačně dovodit, co je vlastně předmětem právního úkonu.

Jestliže předmět převodu nabývá do svého vlastnictví více nabyvatelů, nemusí být nutně specifikována výše podílů, v jakých tito nabyvatelé získají vlastnické právo k převáděným nemovitostem. Absence tohoto údaje není na újmu určitosti právního úkonu, neboť se zde uplatní pravidlo uvedené v § 137 odst. 2 ObčZ, které stanoví, že pokud není účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné.⁶⁴

Při nabývání vlastnického práva v případech, kdy převodcem nemovitostí je obec, musí podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, předcházet uzavření smlouvy ať kupní, směnné či darovací, schválení majetkové dispozice v orgánech této veřejnoprávní korporace. Dalším důležitým předpokladem pro to, aby smlouva o převodu nemovitostí byla platná, je splnění zákonné podmínky zveřejnění záměru prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Podle zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, toto platí obdobně u krajů, s tím rozdílem, že lhůta pro zveřejnění záměru kraje je tímto zákonem stanovena na nejméně 30 dnů.

V případě, že obec nebo kraj nabývá majetek do svého vlastnictví, musí uzavření smlouvy předcházet schválení koupě či přijetí daru v orgánech této veřejnoprávní korporace dle příslušného zákona.

Smlouva by měla být vyhotovena v potřebném počtu kusů, tj. mělo by jich být minimálně o dva kusy více, než je počet účastníků řízení, přičemž manželé se počítají každý za jednoho účastníka řízení. Řízení o povolení vkladu do KN se zahajuje na základě písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich dnem doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Vklad vlastnického práva do KN se provádí na základě přiložené smlouvy.

3.3.1 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem kupní smlouvou a problémy s tím spojené

Nejčastějším případem smluvního nabytí vlastnického práva k nemovitostem je nabytí vlastnického práva na základě kupní smlouvy. Jako každý právní úkon musí

⁶⁴ BRABEC, S. Určitost a srozumitelnost právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 1, s. 37-39.

i kupní smlouva vyhovovat obecným požadavkům na platnost právních úkonů. (Náležitosti právních úkonů jsou blíže popsány v kapitole 3.2 této práce.)

Kupní smlouva je nejdůležitějším smluvním typem v tržním hospodářství, neboť vytváří právní základ pro peněžní formu směny věcí. V § 588 ObčZ je upravena tak, že z kupní smlouvy vzniká prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. **Kupní smlouva je tedy dvoustranným právním úkonem** (což nevyklučuje, aby na jedné nebo i na obou stranách bylo více účastníků), **který se vyznačuje úplatností. Ke vzniku kupní smlouvy je nutné se dohodnout o dvou podstatných náležitostech**, jimiž jsou **předmět koupě** a **kupní cena**. Ostatní ujednání jsou již pouze vedlejší a mohou zahrnovat např. předkupní právo, právo zpětné koupě, apod. Jak již bylo výše zmíněno, musí mít smlouva o převodu nemovitostí, tzn. i kupní smlouva, písemnou formu a k převodu vlastnického práva k nemovitostem, které jsou předmětem evidence v KN, dochází teprve vkladem do katastru podle zákona č. 265/1992 Sb., v platném znění.⁶⁵

Co je nemovitost (a v tomto případě tedy **předmět koupě**), již bylo poměrně podrobně popsáno v kapitole 2.4 této práce. Velmi častým předmětem převodu kupní smlouvou bývají pozemky, rodinné domy, bytové domy, byty, chaty, garáže, atd.

Kupní cena je věcí dohody mezi prodávajícím a kupujícím. Kupní cena musí být v kupní smlouvě stanovena uvedením peněžní částky nebo jiným způsobem, kterým ji lze nepochybně určit. Pokud je stanovena obecně závazným právním předpisem, musí být sjednána v souladu s ním. Nedodržení cenových předpisů způsobuje relativní neplatnost kupní smlouvy. V ustanovení § 40a ObčZ je stanoveno, že právní úkon, který je v rozporu s obecně závazným právním předpisem o cenách, je neplatný pouze v rozsahu, ve kterém odporuje tomuto předpisu, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti dovolá. V tomto případě jde na rozdíl od ostatních případů zmíněných v § 40a nejen o relativní, ale zároveň o částečnou neplatnost právního úkonu. Relativní neplatnosti se nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil, včetně jeho právního nástupce. Pokud se oprávněný subjekt, na jehož ochranu je relativní neplatnost stanovena, neplatnosti právního úkonu nedovolal, považuje se tento právní úkon za platný.

65 PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. VŠERS, 2006, s. 67.

Podle § 596 ObčZ je prodávající v případě, že má prodávaná věc vady, o kterých prodávající ví, povinen na ně kupujícího při sjednávání kupní smlouvy upozornit. Pokud dodatečně vyjde najevo, že prodaná věc má vady, na které prodávající kupujícího neupozornil, může kupující uplatnit právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny a jde-li o vadu, která činí věc neupotřebitelnou, má též právo od smlouvy odstoupit. Takové právo má kupující i tehdy, byl-li ujištěn prodávajícím, že věc má určité vlastnosti, zejména vlastnosti kupujícím vymíněné, anebo že nemá žádné vady, avšak toto ujištění se ukáže nepravdivým (§ 597 ObčZ). Např., když prodávající ujistí kupujícího o tom, že v souladu s územním plánem je možné na prodávaném pozemku realizovat určitý typ výstavby a toto ujištění se ukáže být nepravdivým, má kupující možnost od smlouvy odstoupit.⁶⁶ Vady musí kupující uplatnit u prodávajícího bez zbytečného odkladu, nejpozději do šesti měsíců po převzetí věci. Od vytknutí vady mu začíná běžet tříletá promlčecí doba pro uplatnění nároku u soudu.⁶⁷

Smluvními stranami, které mezi sebou mohou uzavřít kupní smlouvu o prodeji nemovitostí, **mohou být fyzické a právnické osoby** (obchodní společnosti, družstva, státní organizace, obce, kraje). Kupní smlouvu lze tedy uzavřít jak mezi fyzickými osobami navzájem, tak mezi fyzickými a právnickými osobami a rovněž ji mohou uzavřít právnické osoby mezi sebou.

Fyzické osoby, které z důvodu věku nebo zbavení svéprávnosti nemají způsobilost k právním úkonům, musí být při podpisu smlouvy zastoupeny:

- zákonným zástupcem (u nezletilých jím zpravidla bývá rodič),
- ustanoveným zástupcem (u nesevěprávných osob),
- popř. kolizním zástupcem, pokud by převod probíhal mezi nezletilým a jeho zákonným zástupcem či nesevěprávným a jeho ustanoveným zástupcem (kolizního zástupce stanoví soud, aby byl vyloučen možný střet zájmů mezi kupujícím a prodávajícím).

Při přípravě smlouvy je důležité vycházet z aktuálních a úplných podkladů, jak ve vztahu k smluvním stranám, tak ve vztahu k převáděným nemovitostem.

V kupní smlouvě musí být správně označen prodávající i kupující⁶⁸ tak, aby byli jednoznačně identifikováni, bez nebezpečí záměny s jinou osobou, tzn. že by zde

66 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 272-275, 471, 1052 a 1063-1067.

67 PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. VŠERS, 2006, s. 68.

68 JANKŮ, M. *Nemovitosti – koupě a prodej*. Computer Press, 2003, s. 59-60.

měly být uvedeny následující údaje:

- a) **Pokud se jedná o právnickou osobu:** název právnické osoby, její identifikační číslo, adresa sídla právnické osoby a osoby jednající za právnickou osobu, které tvoří statutární orgán (přesně podle výpisu z obchodního nebo jiného zákonem daného rejstříku a u právnických osob, které se do uvedených rejstříků nezapisují, přesně podle zřizovací listiny, zákona, stanov, apod.)
- b) **Pokud se jedná o fyzickou osobu:** její jméno a příjmení, příp. titul, rodné číslo, popř. datum narození u fyzických osob, kterým rodné číslo nebylo přiděleno (cizinci) a adresa trvalého pobytu.

V praxi, při nabývání vlastnického práva k nemovitostem kupní smlouvou se můžeme setkat s některými skutečnostmi ve vztahu k účastníkům smlouvy, které mohou následně vyvolat různé **problémy**:

Příklad 1.:

Fyzická osoba podnikající pod obchodním jménem musí být ve smlouvě označena svým jménem, příjmením, rodným číslem a trvalým bydlištěm. Není možné, aby tato fyzická osoba byla ve smlouvě označena obchodním jménem, sídlem podnikání a identifikačním číslem, i když kupuje nemovitost, kterou bude využívat v rámci svého podnikání. KUBA⁶⁹ odkazuje ve své knize na usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 9. 6. 1994, čj. 6 A 96/93-23, podle kterého *„bezsubjektivní obchodní jméno nemá způsobilost mít práva a povinnosti, není osobou v právním smyslu. Obchodní jméno není totožné s fyzickou osobou, neoznačuje účastníka řízení.“* KUBA k tomuto dále uvádí, že:

„Pro takto označenou osobu, která, jak výše uvedeno, není osobou v právním smyslu, není možné vložit právo k nemovitosti do katastru nemovitostí. Z uvedeného lze podle našeho názoru dále dovodit, že pokud je již v katastru nemovitostí místo fyzické osoby zapsáno pouze její obchodní jméno obsahující dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání, ať již na základě smlouvy dříve registrované státním notářstvím, nebo později na základě rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, pak právo k nemovitosti příslušná fyzická osoba nenabyla. Před zamýšlenými dispozicemi s nemovitostí je v tomto případě nutné nejdříve napravit tento neprávní stav v katastru nemovitostí.“

69 KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 79-80.

Příklad 2.:

V případě koupě nemovitosti, která patří do SJM, je nutné, aby kupní smlouva byla uzavřena s oběma těmito manžely. Pokud by tomu tak nebylo, může se druhý z manželů dovolat relativní neplatnosti kupní smlouvy z důvodu svého nesouhlasu s prodejem.⁷⁰ (Obecné informace k SJM – viz. kapitola 2.3) Platností právního úkonu se katastrální úřad při svém přezkumu není oprávněn zabývat, takže pokud se druhý manžel ve stanovené lhůtě relativní neplatnosti nedovolá, považuje se právní úkon za platný a způsobuje právní účinky.⁷¹

Příklad 3.:

Obdobně toto platí v případech, kdy je předmětem koupě podíl na nemovitosti, která je v podílovém spoluvlastnictví více osob. Pokud prodávající nenabídne svůj podíl na nemovitosti ke koupi zbývajícím spoluvlastníkům, kteří k němu mají ze zákona předkupní právo, za stejnou (nikoli vyšší cenu) jako jej nabídl kupujícímu, je kupní smlouva o převodu podílu relativně neplatná ve smyslu § 40a ObčZ. Ostatní spoluvlastníci mohou podat žalobu na neplatnost převodu ve lhůtě 3 let. (Obecné informace k podílovému spoluvlastnictví – viz. kapitola 2.3) Katastrální úřad při vkladovém řízení splnění nabídkové povinnosti nezkontroluje.

Příklad 4.:

Pokud kupní smlouvu uzavře jen jeden z manželů jako kupující, je pouze on v právním vztahu k prodávajícímu, i když ke koupi použil prostředky spadající do SJM. Vzhledem k tomu, že nemovitost má být kupní smlouvou teprve získána do SJM, nejde o právní úkon týkající se společné věci manželů a druhý manžel se proto nemůže dovolat relativní neplatnosti smlouvy z důvodu svého nesouhlasu s koupí (závazkové vztahy vůči třetím osobám mají formu závazků solidárních).⁷² V takovém případě se zápisem vlastnického práva k nemovitosti pouze jednomu z manželů dostává zápis v katastru do rozporu s právní realitou. Nápravu lze sjednat v záznamovém řízení podle § 7 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, na základě souhlasného prohlášení obou manželů s jejich úředně ověřenými podpisy, že k nabytí nemovitosti došlo za trvání manželství

70 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 1050.

71 BRABEC, S. Oprávnění účastníků nakládat s předmětem právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 8, s. 33.

72 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck,

a tato náleží do jejich společného jmění.⁷³

Příklad 5.:

Jestliže nemovitost koupil jeden z manželů a její cenu zaplatil výlučně ze svých oddělených prostředků, nestává se koupená nemovitost součástí SJM, ale je v jeho výlučném vlastnictví. Tak tomu ovšem není v případě, pokud by kupní smlouvu uzavřeli jako kupující oba manželé (přesto, že kupní cena byla uhrazena z výlučných prostředků jednoho manžela).⁷⁴

Dobrá smlouva by mimo podstatných náležitostí měla upravovat také **okamžik, formu a zajištění nároku na úhradu kupní ceny**, příp. zajištění nároku na převod nemovitosti. Tato ujednání by vzhledem k věcněprávním účinkům vkladu do KN a vyšší částce kupní ceny měla tvořit pravidelnou součást kupní smlouvy.

Úhrada kupní ceny za převáděnou nemovitost může být provedena hotovostně i bezhotovostně.

Při úhradě v hotovosti je třeba mít na paměti, že součástí našeho právního řádu je zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů. V § 4 odst. 1 tohoto zákona je uvedeno, že poskytovatel platby, jejíž výše překračuje 15 000 eur, (tj. v současné době asi 400 000,- Kč), je povinen provést platbu bezhotovostně. To neplatí, jde-li o platbu, která musí být podle zvláštního právního předpisu provedena v hotovosti. Za porušení povinnosti provést platbu bezhotovostně mohou kontrolní orgány (finanční úřady, celní orgány) udělit pokutu – fyzickým osobám až do výše 500 000,- Kč, právnickým osobám až do výše 5 000 000,- Kč a současně mohou pokutu uložit i tomu, kdo takovou hotovostní platbu přijal. Potvrdí-li smluvní strany svým podpisem na kupní smlouvě např. že k hotovostní úhradě kupní ceny převyšující částku 15 000 eur došlo v den podpisu této kupní smlouvy, pokutě se pravděpodobně nevyhnou, neboť finanční úřad z daňových důvodů vždy jedno vyhotovení kupní smlouvy obdrží.

V případě bezhotovostní platby lze provést úhradu několika způsoby. Kromě klasického převodu z účtu na účet se lze v poslední době setkat také s tzv. převzetím

2006, s. 584 a 1050-1051.

73 BRABEC, S. Oprávnění účastníků nakládat s předmětem právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 8, s. 33.

74 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 1051.

hypotéky.

K úhradě kupní ceny může dojít v různých okamžicích procesu koupě - např. před, při i po uzavření kupní smlouvy, před, při i po podání návrhu na vklad, po provedení vkladu, ale kupní cena může být hrazena i po částech v různých okamžicích. Pokud by okamžik úhrady kupní ceny nebyl ve smlouvě dohodnut, řídil by se § 591 ObčZ. Podle něj, není-li dohodnuto jinak, ani není-li to obvyklé, jsou účastníci povinni plnit bez zbytečného odkladu.

Okamžik úhrady kupní ceny je důležitý také pro zvolení vhodného způsobu zajištění nároku na úhradu kupní ceny, případně zajištění nároku na převod nemovitosti.

Eliminovat riziko nesplnění závazku uhradit kupní cenu, příp. závazku převést nemovitost, je možné pouze pomocí různých zajišťovacích prostředků, na kterých se smluvní strany dohodnou. Na okamžiku úhrady kupní ceny bude záležet, zda se bude zajišťovat nárok na úhradu kupní ceny nebo nárok na převod vlastnického práva k nemovitosti. Některé zajišťovací prostředky jsou určeny pro jeden z nároků, některé pro oba.

Potřeba prodávajícího zajistit si nárok na úhradu kupní ceny vyvstane v případě, kdy by k úhradě kupní ceny mělo dojít až po provedení vkladu vlastnického práva do KN. K zajištění úhrady kupní ceny slouží mnoho zajišťovacích prostředků. Např. zřízení zástavního práva k prodávané nemovitosti tak, že v jeden den bude podán návrh na vklad vlastnického práva a bezprostředně poté návrh na vklad zástavního práva – kupní a zástavní smlouva přitom mohou být součástí jedné listiny. Účastníci mohou vázat účinnost smlouvy na splnění jimi dohodnuté odkládací podmínky před podáním návrhu na vklad do KN. Úhrada kupní ceny bývá ve smlouvě často zajišťována ustanovením, které opravňuje prodávajícího odstoupit od smlouvy, pokud nedojde ve smluvené době k úhradě kupní ceny.

Pro kupujícího je největší jistotou, pokud je ve smlouvě uvedeno, že k úhradě kupní ceny dojde až po provedení vkladu. Jiné způsoby, jak si zajistit bezrizikové nabytí vlastnického práva k nemovitosti, neexistují.

Snad až na situaci, kdy dojde jak k zajištění nároku na úhradu kupní ceny, tak k zajištění nároku na převod vlastnického práva k nemovitosti. Takovým zajišťovacím prostředkem je např. notářská úschova - zde se jako zdánlivá nevýhoda může jevit poplatek za notářskou úschovu, kdy se náklady na ni pohybují v řádech tisíců korun. Pokud však notář do úschovy přijímá peníze v souvislosti se smlouvou, kterou sepsal, je

poplatek určen jednou desetinou z odměny notáře. Dále je možné využít úschovy u bankovních institucí – náklady na jistotní účet se pohybují v řádech tisíců korun, ale jsou o něco nižší než u notářské úschovy. S touto úschovou je spojena určitá míra rizika vzhledem k tomu, že se jedná o běžný účet založený prodávajícím nebo kupujícím, který je postižitelný výkonem rozhodnutí, a to příkázáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu.

Stanovený rozsah této práce mi nedovoluje podrobněji popsat jednotlivé zajišťovací prostředky a úskalí, která se i u nich vyskytují. Mohu zde tedy pouze odkázat např. na KOTRADYM⁷⁵ zpracovanou praktickou příručku uveřejněnou v časopisu Právní rádce.

Na závěr této kapitoly bych se chtěla ještě alespoň zmínit o smlouvě o budoucí smlouvě kupní. Tento typ smlouvy je praktický při koupi nemovitosti, kdy je někdy potřeba připravit celou řadu formalit a touto smlouvou se mohou účastníci navzájem zajistit. **Smlouva o smlouvě budoucí** je upravena v § 50a ObčZ a představuje písemný závazek jejích účastníků, že do dohodnuté doby mezi sebou uzavřou smlouvu. Jestliže do sjednané doby k uzavření smlouvy nedojde, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. To neplatí, pokud by došlo k podstatné změně poměrů. Podstatnými náležitostmi smlouvy o smlouvě budoucí je dohoda o ceně a lhůta, do kdy se musí smlouva (v tomto případě kupní) uzavřít. Absence těchto náležitostí způsobuje neplatnost smlouvy.⁷⁶

3.3.2 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem směnnou smlouvou

Směnná smlouva, jejímž účelem je převod vlastnického práva je upravena v § 611 ObčZ. **Je to dvoustranně zavazující smlouva**, podle které si smluvní strany směňují věc za věc tak, že každá z nich je považována ohledně věci, kterou směnou dává, za stranu prodávající, a ohledně věci, kterou směnou přijímá, za stranu kupující. Směnná smlouva se přiměřeně řídí ustanoveními o kupní smlouvě, ovšem jen těmi, které odpovídají povaze a účelu směnné smlouvy. Nepoužije se tedy např. ustanovení o kupní ceně, i když je možné, aby si strany sjednaly, že jedna z nich za rozdíl mezi cenami směňovaných věcí doplatí druhé straně určitou částku.

75 KOTRADY, P., SEMELA, M. Zajištění nároku na úhradu kupní ceny a na převod vlastnického práva. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 1, s. I-XII.

76 PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. VŠERS, 2006, s. 73-74.

Směnná smlouva o převodu nemovitostí je upravena stejně jako kupní smlouva, jejímž předmětem je nemovitost, pouze v ObčZ a k její platnosti je vyžadována písemná forma.

Pokud si strany ve směnné smlouvě dohodnou, že si budou doplácet určitou částku představující rozdíl cen směňovaných nemovitostí, měla by směnná smlouva obsahovat rovněž ustanovení týkající se splatnosti této částky. I když se v tomto případě nejedná o podstatnou část směnné smlouvy, jde o důležité ustanovení, zvláště při vyšších částkách. Pro účastníka smlouvy, v jehož prospěch je doplácen rozdíl cen směňovaných nemovitostí, je důležité s ohledem na dvě fáze procesu nabytí vlastnického práva k nemovitostem (smlouva a vklad do KN) smluvně zajistit zaplacení tohoto rozdílu.⁷⁷ (Druhy zajišťovacích prostředků již byly zmíněny v předcházející kapitole.)

U směnných smluv se v praxi setkáváme s obdobnými problémy jako u smluv kupních.

3.3.3 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem darovací smlouvou

Darovací smlouva je dalším velmi frekventovaným typem občanskoprávní smlouvy. Je upravena v § 628 ObčZ. Jedná se o **dvoustranný právní úkon, k jehož pojmovým znakům patří předmět daru, bezúplatnost a dobrovolnost.**⁷⁸ I darovací smlouva, je-li předmětem daru nemovitost, musí být vždy uzavřena písemně. U převodu nemovitosti, která je předmětem evidence v KN, se vlastnictví nabývá až vkladem do katastru nemovitostí.

I u darovací smlouvy, stejně jako u předcházejících dvou smluvních typů platí, že předmětem převodu nemohou být součástí nemovitosti, pokud se nestaly samostatnou věcí, a příslušenství, pokud sdílí osud hlavní nemovitosti.

Nemovitosti darované jednomu z manželů za trvání manželství nespadají podle § 143 ObčZ do jejich společného jmění. V případě, že je nemovitost darována oběma manželům společně, nabývají ji do podílového spoluvlastnictví.

Jeden z manželů nemůže na druhého převést své vlastnické právo k nemovitosti, která je předmětem jejich společného jmění, a to ani darovací smlouvou, neboť každý

⁷⁷ KOTRADY, P. Vzor s komentářem. Směnná smlouva. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 12, s. 72-73.

⁷⁸ PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. VŠERS, 2006, s. 69.

z manželů má vlastnické právo k celé nemovitosti a toto právo je omezeno stejným právem druhého manžela. Manžel může druhého manžela platně obdarovat jen tím, co netvoří součást jejich společného jmění.

V případě smrti dárce v době mezi uzavřením darovací smlouvy a podáním návrhu na vklad do KN závazek z darovací smlouvy nezaniká, ale přechází na toho z dědiců, na kterého přejde vlastnictví k předmětné nemovitosti. Absolutně neplatná je darovací smlouva, podle níž by mělo být plněno až po dárcově smrti.

Dar, který obdarovaný obdržel od dárce za jeho života, může být po smrti dárce za podmínek stanovených v § 484 ObčZ započten na dědický podíl obdarovaného, pokud nešlo o obvyklá darování.

V souladu s § 630 ObčZ se může dárce domáhat vrácení daru, jestliže se k němu nebo členům jeho rodiny obdarovaný chová tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy. **Právo požadovat po obdarovaném vrácení daru** vzniká dárce okamžikem takového jednání obdarovaného bez ohledu na to, jaká doba od darování věci uplynula a vztahuje se na něj tříletá promlčecí doba, která počíná běžet od okamžiku, kdy chování obdarovaného naplnilo znaky uvedené v ustanovení § 630 ObčZ. Využije-li dárce tohoto práva, zaniká darovací vztah okamžikem, kdy jeho projev vůle došel obdarovanému a obdarovaný, který se stal neoprávněným držitelem, je povinen mu věc vydat. Tato povinnost není závislá na tom, zda dárce uplatnil u soudu právo na vrácení daru. Jsou-li splněny předpoklady pro vrácení darované nemovitosti, může dárce uplatnit své právo žalobou na vyklizení nemovitosti, příp. žalobou na určení, že je vlastníkem darované nemovitosti.

V případě, že k takovému jednání obdarovaného došlo ještě v době, kdy z darovací smlouvy dosud nebylo plněno, není dárce povinen svůj závazek z darovací smlouvy splnit, neboť v okamžiku, kdy jeho projev vůle došel obdarovanému, dojde ke zrušení darovací smlouvy a tím odpadá právní důvod k plnění podle této smlouvy.

Nebyl-li obdarovaný dárce při nabídce daru upozorněn na vady (faktické i právní), které věc měla v době převodu vlastnictví, je oprávněn podle § 629 ObčZ ji dárce vrátit bez ohledu na to, zda dárce o vadách věděl či nikoliv. Darovací vztah zaniká jednostranným projevem vůle obdarovaného vůči dárce vrátit dar. Na toto právo se rovněž vztahuje tříletá promlčecí doba, která běží ode dne, kdy vada mohla být obdarovaným při obvyklé pozornosti zjištěna.⁷⁹

79 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck,

3.4 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem děděním

K přechodu vlastnického práva na dědice dochází okamžikem smrti zůstavitele (§ 460 ObčZ). Přechod majetku zemřelé osoby na dědice je vázán na splnění určitých předpokladů, k nimž vedle smrti zůstavitele patří existence dědictví, dědického titulu a způsobilého dědice.

K tomu, aby určitý dědic, jemuž svědčí dědický titul, mohl nabýt dědictví, je třeba, aby měl tzv. **dědickou způsobilost**. Právo být dědicem přiznává ObčZ každému subjektu, který má právní subjektivitu a je tedy způsobilý k právům a povinnostem. Z tohoto hlediska je způsobilá dědit jak fyzická osoba (i počaté dítě, narodí-li se živé - nasciturus, nezletilé dítě, osoba s omezenou způsobilostí k právním úkonům nebo způsobilosti k právním úkonům zbavená), tak i právnická osoba, včetně státu. Jde-li o dědice ze zákona, musí být tito dědicové v určitém zákonem určeném příbuzenském či obdobném vztahu k zůstaviteli (jen fyzické osoby).

Dědic má právo výslovným projevem vůle adresovaným příslušnému soudu **dědictví ve stanovené lhůtě odmítnout**.

Podle § 469 ObčZ nedědí ten, kdo se dopustil vůči zůstaviteli, jeho manželce, dětem nebo rodičům úmyslného trestného činu. K tomuto jednání musí dojít ještě za života zůstavitele.⁸⁰ Není rozhodující, zda byl nebo mohl být za tento čin trestně stíhán či odsouzen. I přesto však může taková osoba dědit, pokud jí zůstavitel toto odpustil. Druhým důvodem dědické nezpůsobilosti je zavrženíhodné jednání proti projevu poslední vůle zůstavitele (např. zatajení nebo zfalšování závěti, apod.). Tohoto jednání se může potenciální dědic dopustit jak za života zůstavitele, tak i po jeho smrti. Pokud se tak stalo ještě za života zůstavitele, může i v tomto případě dojít k odpuštění zůstavitelem, a pak i taková osoba dědí. Odpuštění v obou uvedených případech může být provedeno i konkludentně. Dojde-li ke zjištění dědické nezpůsobilosti až po skončení řízení o dědictví, v němž bylo jeho nabytí nezpůsobilému dědici potvrzeno, je možné proti tomuto dědici uplatnit v tříleté promlčecí lhůtě od právní moci rozhodnutí o dědictví žalobu.

Důvodem zbavení dědického nároku může být i jednání zakládající důvod vydědění podle § 469a ObčZ. Důvody vydědění jsou taxativně stanoveny v odstavci 1

2006, s. 1110-1113, 1116-1120.

80 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 18 a 696-697.

uvedeného paragrafu a vzdáleně se podobají důvodům zakládajícím dědickou nezpůsobilost. Nedosahují však takové intenzity, aby sama o sobě zapříčinila nezpůsobilost. Vydědění se vztahuje pouze na potomky (tzv. neopomenutelné dědice) a záleží pouze na zůstaviteli, jestli svého práva vydědění potomků využije. U jiných osob (např. manžel, rodiče, sourozenci a další) vydědění nepřichází v úvahu, neboť mohou být z dědění vyloučeni již pořizáním závěti, kterou jim zůstavitel žádný majetek neodkázal. Vydědění musí být učiněno písemně (může být i součástí závěti), musí v něm být uveden důvod vydědění a listina musí splňovat všechny formální náležitosti. Potomek se může vydědění bránit podáním žaloby.⁸¹

Podle ObčZ se dědí ze zákona, ze závěti nebo z obou těchto důvodů.

K takovému souběhu může dojít např. tehdy, když zůstavitel nepořídil závěť o celém svém majetku nebo když ji sice o celém majetku pořídil, ale závěť je z nějakého důvodu částečně neplatná.

Nenabude-li dědictví dědic ze závěti, nastupují místo něho dědici ze zákona a nenabudou-li ani ti, připadne dědictví státu jako odúmrt'.

Ze zákona se dědí v případě, že zůstavitel nezanechal poslední vůli, případně je-li tato neplatná. ObčZ ve svých ustanoveních rozděluje dědice ze zákona do čtyř dědických skupin. Pořadí dědických skupin je závazné, tzn. nejprve jsou k dědění povoláni dědicové první skupiny a nejsou-li zde, respektive jsou, ale nedědí (např. pro dědickou nezpůsobilost nebo z důvodu odmítnutí dědictví), nastupují dědicové skupiny druhé atd.⁸² Rozhodnou skutečností svědčící o tom, kdo je povolán po zůstaviteli za dědice ze zákona, je existence osoby dědice v době smrti zůstavitele. Toto se týká i dosud nenarozeného dítěte, narodí-li se živé. V příbuzenských vztazích se nečiní rozdíl mezi pokrevním příbuzenstvím a příbuzenstvím založeným osvojením.

V první skupině dědí zůstavitelovy děti (nikoli děti jeho manžela, popř. partnera, i když žily ve společné domácnosti se zůstavitelem) a manžel nebo partner (ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění), každý z nich stejným dílem. O podíl, který nenabude některý z dědiců této skupiny, se zvětší podíly ostatních dědiců. Manžel, popř. partner v této skupině může dědit nejvýše jednu polovinu, dědí-li spolu s ním alespoň jeden potomek. Nedědí-li některé dítě, nabývají jeho dědického podílu stejným dílem

81 LUŽNÁ, R. Dědická nezpůsobilost a vydědění. *Právní rádce*, 2007, roč. XV., č. 1, s. 25-26.

82 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 697.

jeho děti – vnuci zůstavitele. Jestliže nedědí ani tito vnuci, nabývají podílu stejným dílem jejich potomci (pravnucci, prapravnucci). K dědění v první dědické skupině dochází vždy, zanechal-li zůstavitel alespoň jednoho potomka, který dědí. Pozůstalý manžel nebo partner nemůže nikdy v první dědické skupině dědit sám, ale přechází pak do skupiny druhé.

Ve druhé skupině dědí zůstavitelův manžel nebo partner, zůstavitelovi rodiče a osoby, které s ním žily nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost zůstavitele nebo na něj byly odkázány výživou. Ve druhé dědické skupině náleží pozůstalému manželovi, popř. partnerovi nejméně polovina dědictví, dědí-li s ním alespoň jeden z dalších dědiců této skupiny, jinak mu připadá celé dědictví. Ostatní dědici v této skupině se dělí stejným dílem o druhou polovinu dědictví. Uvolněný podíl po některé z těchto osob přirůstá ostatním dědicům z této poloviny dědiců druhé skupiny, nikoli však manželovi, popř. partnerovi. Pokud v této skupině kromě manžela, popř. partnera nepřichází v úvahu žádný další dědic, může celé dědictví připadnout tomuto manželovi, příp. partnerovi. Podobně celé dědictví může připadnout zůstavitelově otci nebo matce (musí jimi být vlastní rodiče, nikoli manžel otce nebo matky – nevlastní rodiče), nedědí-li druhý z rodičů ani manžel, příp. partner zůstavitele. Naproti tomu nemůže samostatně ve druhé skupině dědit osoba spoužijící splňující předpoklady pro dědění ze zákona. Přihlíží se k ní však při dědění ve třetí skupině.⁸³

Nezanechal-li zůstavitel žádné potomky, rodiče, manžela, popř. partnera, respektive žádná z těchto osob nedědí, nastává dědění **ve třetí skupině**, která je představována zůstavitelovými sourozenci a osobami, které se zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na zůstavitele. V této skupině nabývají dědici dědictví rovným dílem. Nedědí-li některý ze sourozenců zůstavitele, nastupují na jeho podíl jeho děti, tj. ve vztahu k zůstaviteli jeho synovci a neteře. Kterýkoli z těchto dědiců může ve třetí skupině dědit sám.

Pokud nedědí ani žádný z dědiců třetí skupiny, nastupuje skupina čtvrtá. **Do čtvrté skupiny** patří prarodiče zůstavitele, tj. jeho děd a bába z otcovy strany a děd a bába z matčiny strany. Nedědí-li žádný z nich, dědí jejich děti, tj. ve vztahu k zůstaviteli jeho strýcové a tety. Těmto osobám připadá dědictví rovným dílem, stejně

⁸³ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 848-850.

jako kterémukoli z prarodičů.

Okruhem osob čtvrté skupiny je okruh dědiců ze zákona uzavřen. Nepřipadne-li dědictví dědicům ani ve čtvrté dědické skupině a není-li zde ani žádný závětní dědic připadá dědictví státu jako **odúmrt'** (§ 462 ObčZ).

Ze závěti se dědí, zanechal-li zůstavitel platnou závěť. Závěť je jednostranným právním úkonem a musí proto splňovat všechny zákonem předepsané náležitosti, jinak je absolutně neplatná. (Především musí být v písemné formě, musí být datována, podepsána a nemůže obsahovat poslední vůli více zůstavitelů). Ze závěti musí být patrné, že zůstavitel projevuje svou vůli nakládat se svým majetkem pro případ smrti. Hlavním obsahovým ustanovením závěti je stanovení dědiců. Pokud je v závěti dědiců více, může určit zůstavitel jejich dědické podíly a pokud je neurčí, platí, že podíly dědiců jsou stejné. Zákon dále obsahuje úpravu ochrany neopomenutelných dědiců – potomků zůstavitele, když uvádí, že **nezletilým potomkům se musí dostat aspoň tolik, kolik činí jejich dědický podíl ze zákona, a zletilým potomkům aspoň tolik, kolik činí jedna polovina jejich dědického podílu ze zákona**. Nerespektuje-li závěť práva neopomenutelných dědiců, je zcela nebo zčásti neplatná. Tato ochrana není neopomenutelnému dědici poskytována tehdy, došlo-li k jeho platnému vydědění.⁸⁴

Dědicem ze závěti může být i právnická osoba, která v době zůstavitelovy smrti již jako taková musí existovat. Pouze nadace nebo nadační fond předpoklad existence v době zůstavitelovy smrti splňovat nemusí – jedná se o nadace nebo nadační fondy, které mají na základě závěti teprve vzniknout (§ 477 odst. 2).⁸⁵

I když se dědictví nabývá smrtí zůstavitele, je přesto nutné, aby příslušný státní orgán tuto skutečnost deklaroval. Tímto orgánem je okresní (obvodní) soud, v jehož obvodu měl zůstavitel poslední trvalé bydliště. Před tímto soudem probíhá dědické řízení za výrazné účasti notáře – soudního komisaře. Řízení o dědictví končí usnesením soudu, ve kterém soud:

- potvrdí nabytí dědictví jedinému dědici, nebo
- potvrdí, že dědictví, které nenabyl žádný dědic, připadlo státu, nebo
- schválí dohodu o vypořádání dědictví, nebo
- potvrdí nabytí dědictví podle výše podílů, nedojde-li mezi dědici k dohodě.⁸⁶

84 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 697-698.

85 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 831.

86 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004,

Jsou-li předmětem tohoto usnesení i nemovitosti evidované v KN, **zašle soud** v souladu s § 7 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, toto **usnesení o dědictví** do 30 dnů od jeho právní moci příslušnému katastrálnímu úřadu **k provedení záznamu do katastru.**

V praxi může nastat situace, kdy se po projednání dědictví zjistí, že dědicem je jiná osoba než ta, která dědictví nabyla. Tato osoba je povinna vydat oprávněnému dědici majetek tak, aby neměla majetkový prospěch na újmu pravého dědice. Nepravý dědic má ve vztahu k oprávněnému dědici právo na náhradu nákladů, které na majetek z dědictví vynaložil a rovněž mu náleží užitky z dědictví. Pokud však věděl nebo mohl vědět, že oprávněným dědicem je někdo jiný, má právo jen na náhradu nutných nákladů a je povinen oprávněnému dědici kromě dědictví vydat i jeho užitky (§ 485 ObčZ). Svého práva na vydání dědictví se oprávněný dědic může domoci podáním dědické žaloby proti nepravému dědici ve lhůtě tří let od právní moci rozhodnutí, jímž bylo dědické řízení ukončeno. Po třech letech se toto právo promlčuje.⁸⁷

3.5 Originární způsoby nabytí vlastnického práva k nemovitostem

V předcházejících kapitolách byly popsány tzv. derivativní způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem, kdy vlastník své vlastnické právo odvozuje od právního předchůdce. Na toto bych chtěla dále navázat uvedením originárních způsobů nabytí vlastnického práva k nemovitostem, tj. takových, kdy **nemovitost dosud nebyla předmětem vlastnictví nebo již byla předmětem vlastnictví, avšak vlastnictví k ní přešlo jinak než v důsledku převodu práva jejím vlastníkem.**

3.5.1 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem od nepravého dědice

Jak již bylo uvedeno v kapitole 3.4, může v praxi nastat situace, kdy se po projednání dědictví zjistí, že dědicem je jiná osoba než ta, která dědictví nabyla a toto jí bylo potvrzeno. Předtím, než se oprávněný dědic začne svého práva dovolávat, však může dojít k převodu předmětu dědictví nepravým dědicem, např. k prodeji nebo darování nemovitosti třetí osobě. V tom případě se ve vztahu k nabyvateli takovéto

s. 697-699.

87 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář.* C. H. Beck, 2006, s. 872-873.

nemovitosti jedná o **nabytí od nevlastníka** - nepravého dědice a podle § 486 ObčZ platí, že: „*Kdo v dobré víře něco nabyl od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyl od oprávněného dědice.*“ Jde o jednu z výjimek ze zásady, že nikdo na jiného nemůže převést více práv, než má sám.⁸⁸

3.5.2 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem rozhodnutím státního orgánu

Vlastnické právo k nemovitosti lze nabyt i na základě rozhodnutí státního orgánu, a to jak soudu, tak i orgánu správního, tj. např. pozemkového úřadu, stavebního úřadu, apod. Vzniká-li vlastnictví k nemovitosti takovýmto způsobem, nabývá se vlastnické právo k ní dnem určeným v rozhodnutí příslušného orgánu, a není-li v rozhodnutí takový den určen, dnem právní moci tohoto rozhodnutí (§ 132 odst. 2 ObčZ). **Tato rozhodnutí mají konstitutivní charakter** a státní orgány, které je vydaly, je v souladu s § 7 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, zašlou do 30 dnů od jejich právní moci příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru. Záznam práv k nemovitostem do KN z tohoto rozhodnutí má již pouze charakter evidenční.

Soud rozhoduje o nabytí vlastnictví při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, při přikázání neoprávněné stavby vlastníkovu pozemku a za určitých okolností také při zpracování cizí věci. V trestním řízení může soud uložit trest propadnutí majetku.

Pozemkový úřad rozhoduje o vlastnictví k nemovitostem podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Správní orgány rozhodují rovněž o **vyvlastnění** spočívajícím v odnětí nebo omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu (§ 128 ObčZ). Základní úprava je obsažena v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stěžejním obecným vyvlastňovacím právním předpisem je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění. Vyvlastnění umožňuje i řada dalších právních předpisů, týkajících se např. kulturních památek, ochrany přírody a krajiny, obrany státu, lázeňství, vodního hospodářství

⁸⁸ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 872-873.

a pozemních komunikací. Změna vlastnictví v důsledku správního rozhodnutí je upravena v zákoně 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.⁸⁹

3.5.3 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem vydržením

Specifickým způsobem nabytí vlastnického práva k nemovitosti je jeho vydržení. K tomuto musí být splněny následující předpoklady:

- **způsobilý subjekt** – vydržením mohou nabýt vlastnické právo všechny osoby způsobilé k nabývání vlastnického práva, tzn. osoby fyzické, právnické i stát,
- **způsobilý předmět** – vydržet lze jakoukoli nemovitost, kromě nemovitých věcí, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob,
- **oprávněná držba** – držitel nemovitosti s touto nakládá jako se svou se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří,
- **uplynutí vydržecí doby 10 let,**
- **nepřetržitost držby po celou vydržecí dobu** – jakákoli relevantní ztráta držby znamená konec běhu vydržecí doby, do takto stanovené doby si lze započítat i dobu, po kterou měl nemovitost ve své oprávněné držbě právní předchůdce jejího držitele.

Splněním všech uvedených zákonných předpokladů dochází k původnímu nabytí vlastnického práva⁹⁰, aniž by vznik vlastnictví byl vázán na rozhodnutí soudu. Případný výrok soudu má pouze deklaratorní povahu, slouží k záznamu vlastnického práva do KN a k jeho vyhlášení dochází zejména v řízení o určení vlastnického práva k nemovitosti, které nutně musí vydržitel podstoupit, je-li v KN jako vlastník zapsán jiný subjekt.⁹¹

Smyslem vydržení je uvést do souladu dlouhodobý faktický stav se stavem právním.⁹²

Při vydržení vlastnického práva k nemovitosti do podílového spoluvlastnictví musí být u každého vydržitele samostatně prokázáno splnění všech zákonných podmínek pro vydržení.

89 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 513, 531-532.

90 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 18-19.

91 PEJŠEK, V. Nabytí vlastnického práva k nemovitosti vydržením. *Právní rádce*, 2004, roč. XII., č. 5, s. 13.

92 PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. VŠERS, 2006, s. 39.

Naproti tomu při vydržení vlastnického práva k nemovitosti do SJM postačuje oprávněná držba jednoho z manželů a splnění dalších zákonných podmínek, aby bylo toto právo vydrženo do SJM.⁹³

V právní praxi vznikly před časem pochybnosti o tom, zda způsobilým předmětem vydržení je i část pozemku. Podle rozsudku Nejvyššího soudu R 40/2000 způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva je i pozemek, který je částí parcely.⁹⁴ Pokud k vydržení takového pozemku dojde, bude tento muset být za účelem zápisu do KN zaměřen geometrickým plánem, aby z něj vznikla samostatná parcela.

3.5.4 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem případnutím opuštěné věci

Za současně platné právní úpravy jde pravděpodobně jen o teoretický problém. Opuštění zchátralé budovy nebo ekologicky znečištěného pozemku by bylo jistě neplatné pro obcházení zákona a rozpor s dobrými mravy a jinou nemovitost by v současné době patrně nikdo neopustil.⁹⁵

3.5.5 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem ze zákona

Ve zcela výjimečných případech lze nabýt vlastnické právo k nemovitostem přímo na základě zákona. V takovém případě dochází k nabytí vlastnického práva ke dni účinnosti takového zákona nebo ke dni, který je v tomto zákoně určen.

Jako příklad lze uvést transformaci práva osobního užívání pozemku účinností zákona č. 509/1991 Sb. (Velké novely ObčZ) na právo vlastnické.

Zákon jako nabývací titul se uplatnil také u některých transformačních a restitučních předpisů, např. u nabytí majetku obcí na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů⁹⁶ nebo u nabytí majetku krajů na základě zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů, ve znění pozdějších předpisů, a dalších.

93 PETR, B. *Vydržení v českém právu*. C. H. Beck, 2002, s. 133.

94 SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. C. H. Beck, 2002, s. 203.

95 ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 552.

96 BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 19.

3.5.6 Nabytí vlastnického práva k nemovitosti zhotovením nové stavby

Vlastnictví k nově zhotovené stavbě (výsledku určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů) nabývá ten, kdo stavbu uskutečnil s úmyslem mít ji pro sebe. Není rozhodné, komu bylo adresováno rozhodnutí o stavebním povolení.⁹⁷

V případě zhotovení stavby, která je předmětem evidence v KN, je potřeba předložit příslušnému katastrálnímu úřadu předepsané listiny k provedení záznamu do katastru nemovitostí.

Na tomto místě bych chtěla upozornit na významnou změnu, která nastala účinností zákona č. 8/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Na základě uvedeného zákona došlo s účinností od 1. 3. 2009 ke změně v ustanovení § 5 odst. 6 katastrálního zákona tak, že jeho současné znění oproti původnímu (platícímu do 28. 2. 2009) již nepřipouští možnost zápisu stavebníka, který stavbu provedl, jako vlastníka nově evidované stavby, ale **v současné době se jako vlastník nově evidované stavby do katastru zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že vlastníkem stavby je jiná osoba.**

4 NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTŮM

V posledních letech doznalo u nás nabývání vlastnického práva k bytům nebývalých rozměrů. Absolutní většina převodů nové bytové výstavby, jakož i veškeré převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev a velká část privatizace státního a obecního bytového fondu, proběhla právě formou převodů bytů v právně rozdělených bytových domech do vlastnictví fyzických a právnických osob.

Pro ilustraci lze uvést, že podle výsledků sčítání obyvatelstva bylo k 1. 11. 1980 v osobním vlastnictví občanů na území tehdejší České socialistické republiky 32 505 bytů v osobním vlastnictví, podle výsledků sčítání obyvatelstva ke dni 3. 3. 1991 bylo v České republice v osobním vlastnictví občanů 31 164 bytů a při posledním sčítání obyvatelstva bylo k 1. 3. 2001 ve vlastnictví fyzických a právnických osob již

⁹⁷ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 534.

celkem 421 547 bytů a tento vývoj má jednoznačně vzestupnou tendenci, byť jeho dynamika v posledních letech již není taková jako v 90. letech minulého století, kdy probíhala hlavní vlna privatizace státního a obecního bytového fondu. Podle údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního bylo k 31. 12. 2006 v KN evidováno 1 368 660 jednotek všech druhů.⁹⁸

4.1 Prameny úpravy vlastnického práva k bytům

Podle § 118 odst. 2 ObčZ mohou být předmětem občanskoprávních vztahů též byty nebo nebytové prostory.

Ustanovení § 125 odst. 1 ObčZ stanoví, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Tímto speciálním předpisem je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

Právní úprava této oblasti je dosti složitá a v právní teorii i praxi dosud málo probádaná. Přitom se jedná o problematiku vysoce aktuální a závažnou.

4.2 Podstata právní úpravy a vymezení některých základních pojmů

Podstata právní úpravy zákona o vlastnictví bytů spočívá ve vlastnictví k reálným částem nemovité stavby, která má charakter budovy. Budova se zákonem stanoveným způsobem rozdělí na jednotky (byty a nebytové prostory) a společné části domu (konstrukční prvky, základy, obvodové zdi, schodiště, střecha a další). Jednotky mohou být samostatným předmětem vlastnického práva, společné části domu jsou vždy v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek.⁹⁹

Ani byt, ani nebytový prostor přesto, že jsou vymezeny jako reálné části budovy, nejsou fakticky samostatnými reálně oddělitelnými částmi budovy, proto ani ze stavebnětechnického hlediska s bytem ani nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí (např. ji zničit). Proto byla vytvořena určitá právní fikce bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí, a tedy předmětů

⁹⁸ DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. ASPI, a. s., 2007, s. 9-10.

⁹⁹ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 486.

vlastnického práva. Povaha bytu a nebytového prostoru jako reálně neoddělitelné části jedné nemovitosti vyžaduje, aby vlastnictví k nim bylo zákonem omezeno ve větším rozsahu než obecně a aby právní úprava k nim vyjadřovala především skutečnost, že jde o fyzicky neoddělitelnou část budovy, při jejímž užívání a dispozicích s ní je třeba respektovat potřebu hospodaření s domem jako celkem.¹⁰⁰ Je také zřejmé, a to BytZ dokonce výslovně v § 3 odst. 1 stanoví, že spoluvlastnictví společných částí domu není spoluvlastnictvím podle příslušných ustanovení ObčZ. Pro spoluvlastnictví společných částí domu platí jen ustanovení BytZ, není zejména možné jej zrušit a vypořádat podle ObčZ.

Základními právními instituty BytZ jsou budova, která se po rozdělení na jednotky a společné části domu nazývá domem, **jednotky a společné části domu**. Zákon rozlišuje jednotky dokončené a rozestavěné a definuje také jejich podlahové plochy. Přesné definice uvedených pojmů jsou uvedeny v § 2 BytZ.¹⁰¹ Pro srozumitelnost této práce je však nezbytné se zde alespoň o některých z nich zmínit.

Pro účely BytZ se rozumí:

Budovou – trvalá stavba spojená se zemí pevným základem (tzn. nemovitost), která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Od 1. 7. 2000 umožňuje BytZ, aby na základě rozhodnutí vlastníka byla za budovu považována i sekce se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. Evidentním znakem budovy musí být existence minimálně dvou prostorů, aby mohly vzniknout samostatné jednotky (alespoň dva byty nebo byt a samostatný nebytový prostor nebo dva samostatné nebytové prostory). Musí se současně jednat o budovu, která je předmětem evidence v KN.

Bytem – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Nebytovým prostorem – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. kanceláře, prodejní prostory, učebny, ordinace, sklady, ateliéry, provozovny služeb, dílny, garáže, atd.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, tj. vedlejší místnosti a prostory

¹⁰⁰ BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 32.

¹⁰¹ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. C. H. Beck, 2006, s. 486-487.

určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep) nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu, tj. prostory určené pro společné užívání (např. schody, společné chodby, půdní a sklepní prostory).

Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví – taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle BytZ.

Společnými částmi domu – části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny). Pro účely BytZ se za společné části domu považují i takové věci, které vůbec nejsou částí domu. Např. příslušenstvím jsou samostatné věci, které jsou vlastníkem věci hlavní určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány (kolny, altány, oplocení, studny, bazény, apod.).

Jednotkou – byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle BytZ. Jednotka není prohlášena přímo za nemovitost, ale právní vztahy k ní se řídí, pokud BytZ nestanoví jinak, ustanovením příslušných právních předpisů, hlavně ustanoveními ObčZ, která se týkají nemovitostí.¹⁰²

4.3 Vznik vlastnictví bytů

Ke vzniku vlastnictví bytů dochází na základě různých právních skutečností. Především k nim patří skutečnosti, které vedou obecně ke vzniku vlastnického práva, zvláštní povaha bytového vlastnictví však umožňuje využití také i speciálních právních skutečností.¹⁰³

Způsoby vzniku vlastnictví jednotek jsou vymezeny v § 5 BytZ. **Vlastnictví k bytu může vzniknout** následujícími způsoby:

- přeměnou vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek vydáním prohlášení vlastníka budovy a vkladem tohoto prohlášení do KN,

¹⁰² BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 29-30.

¹⁰³ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 15

- přeměnou podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek na základě dohody podílových spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek, nebo na základě rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek,
- přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek na základě dohody o vypořádání zaniklého SJM, nebo na základě rozhodnutí soudu o vypořádání zaniklého SJM, a
- výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě.

I ve vztahu ke vzniku vlastnictví jednotek lze rozlišovat originární (původní) a derivativní (odvozený) vznik vlastnictví. Nepochybným klasickým originárním způsobem je zde pouze vznik vlastnictví jednotky její výstavbou. Všechny ostatní způsoby jsou derivativním způsobem vzniku vlastnictví, které vzniká odvozeně přeměnou z vlastnictví budovy.¹⁰⁴

4.4 Způsoby nabývání vlastnického práva k bytům

4.4.1 Nabytí vlastnického práva k bytu od dosavadního vlastníka domu

Předpokladem pro možný převod vlastnického práva k bytům je **prohlášení vlastníka budovy** učiněné v souladu s § 4 BytZ. Prohlášení musí mít písemnou formu a je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do KN na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

Prohlášení může učinit jak výlučný vlastník budovy (fyzická i právnická osoba), tak i spoluvlastníci budovy. Jedná se o jednostranný právní úkon a musí tedy splňovat všechny předepsané náležitosti právních úkonů, o nichž je pojednáno v kapitole 3.2 této práce.

Obsahové náležitosti prohlášení vyplývají jednak z obecných požadavků, jednak jsou jimi speciální požadavky uvedené v § 4 odst. 2 BytZ. Obecnou podstatnou náležitostí je přesné označení prohlašovatele – vlastníka budovy. Pokud jsou prohlašovateli podíloví spoluvlastníci, je nutné v prohlášení uvést i výši jejich spoluvlastnického podílu.

¹⁰⁴ DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. ASPI, a. s., 2007, s. 85-86.

Speciálními podstatnými obsahovými náležitostmi jsou:

- Označení budovy údaji podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů a umístění jednotek v budově.
- Popis jednotek, jejich příslušenství, podlahová plocha a popis jejich vybavení. Tento popis je důležitý zejména z hlediska pozdějších převodů jednotek – uvádí se v něm, z kolika místností se skládá byt, kolik místností tvoří nebytový prostor, co patří k příslušenství jednotky v souladu s § 121 odst. 1 a 2 ObčZ (jako všechny vedlejší místnosti, které jsou vlastníkem budovy určeny k tomu, aby byly s jednotkou trvale užívány). Velmi důležité je přesné určení podlahové plochy jednotek, neboť podlahová plocha je výchozím údajem pro stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech.
- Určení společných částí budovy, které budou společné všem vlastníkům jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek.
- Stanovení spoluvlastnického podílu budoucího vlastníka každé jednotky na společných částech domu (součet podlahových ploch všech jednotek se vydělí podlahovou plochou každé jednotky).
- Označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21 BytZ údaji podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona. Pokud s vlastnictvím jednotky budou spojena i práva k jinému pozemku, než na kterém je budova postavena, např. zahradě, je nutno takto označit i tento pozemek.
- Určení práv a závazků týkajících se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek (např. věcná břemena a zástavní práva).
- Stanovení pravidel pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popř. domu jako celku.
- Určení pravidel pro správu společných částí domu, popř. domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu (tj. správce).

V souladu s § 4 odst. 3 BytZ se k prohlášení vlastníka budovy přikládají půdorysy všech podlaží (nadzemních i podzemních), popř. jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Prohlášení vlastníka budovy je nutno katastrálnímu úřadu předložit v počtu

vyhotovení o dva větším, než je počet účastníků (vlastníků budovy). Půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, jako příloha prohlášení vlastníka budovy, je nutno předložit v počtu vyhotovení jedno plus počet vlastníků budovy. Řízení o povolení vkladu zahájí místně příslušný katastrální úřad, v jehož působnosti se předmětná budova nachází, na návrh vlastníka budovy. Právní účinky vkladu vzniknou na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl katastrálnímu úřadu doručen.

Právní skutečností, která buď dovršuje vznik bytového vlastnictví jako doplněk prohlášení vlastníka budovy, jímž se vymezují jednotky, nebo která může samostatně vést k nabytí vlastnického práva k jednotce od předchozího vlastníka (při převodu druhé a další jednotky), je **smlouva o převodu vlastnictví jednotky**. Tato smlouva může být **kupní, směnná, darovací, smlouva o převodu spoluvlastnického podílu k jednotce** (úplatná i bezúplatná). Lze uvést i dohodu o vypořádání SJM k jednotce (tato má ale zvláštní postavení, neboť při ní nedojde k převodu vlastnického práva, ale pouze k zániku vlastnického práva jednoho z manželů, pokud taková dohoda nezaloží podílové spoluvlastnictví).

V určitých případech zákon počítá s tím, že smlouva o převodu bytu je tzv. složeným právním úkonem, jež vzniká na základě projevů vůle dvou či více stran, k nimž však přistupuje další skutečnost. (Dle § 22 odst. 5 BytZ – byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení, lze převést jen se souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl takový byt zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, je k jeho převodu zapotřebí souhlasu Ministerstva pro místní rozvoj.) Požadované souhlasy jsou předpokladem uzavření, tj. vzniku smlouvy. Bez nich smlouva nevznikne a nelze se proto domáhat plnění.

Mezi speciální předpoklady pro uzavření smlouvy lze zařadit některé povinnosti stanovené v § 22 a násl. BytZ – předpoklady převodu vlastnictví k nedružstevnímu bytu a předpoklady převodu bytů bytových družstev. BytZ sice v této části neuvádí výslovně, že smlouva musí mít tyto náležitosti, avšak na jejich naplnění je v řadě případů vázáno nastoupení účinků smlouvy o převodu bytu.

Z § 6 odst. 1 BytZ vyplývá, že smlouva o převodu vlastnictví bytu musí obsahovat obecné náležitosti. K nim patří všechny náležitosti právních úkonů, které již byly uvedeny v kapitole 3.2 této práce. **Při určení dovoleného okruhu účastníků smlouvy o převodu vlastnictví k bytu je nutno respektovat dvě skupiny zvláštností.**

Jednak jde o zde již uvedený obsah § 22 odst. 5 BytZ a dále o ustanovení § 22 odst. 1 BytZ, podle kterého má při převodu vlastnictví k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, dosavadní vlastník bytu, popř. vlastník budovy, povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci. Teprve, když nájemce tuto nabídku nepřijme do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě. Obě hlediska se spojují u převodů bytů bytových družstev (§ 23 a násl. BytZ).

Speciální obsahové náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví bytu jsou uvedeny v § 6 BytZ a v zásadě odpovídají náležitostem uvedeným v prohlášení vlastníka budovy.

Ke smlouvě se přikládají půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek, jakož i písemný souhlas k převodu bytu uvedený v § 22 odst. 5 BytZ, ale pokud se nejedná o první převod jednotky do vlastnictví a nedošlo-li k podstatné změně charakteru jednotky, nemusí být toto již splněno.

Smlouva o převodu bytu v domě se katastrálnímu úřadu předkládá v počtu vyhotovení dvě plus počet účastníků smlouvy. Půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, se předkládají v počtu vyhotovení jeden plus počet účastníků. Souhlasy příslušných subjektů se předkládají v jednom vyhotovení. Kopie nabídky dosavadního vlastníka bytu jeho nájemci (fyzické osobě) k převodu jednotky podle ustanovení § 22 odst. 1 a 2 BytZ, nejlépe s kopií doručky této nabídky, se předkládá v jednom vyhotovení, a to pouze tehdy, převádí-li vlastník byt jiné osobě než nájemci. Z této nabídky musí být zřejmé jméno, příjmení a trvalý pobyt nájemce.

K nabytí vlastnického práva k bytu na základě smlouvy je nezbytný jeho vklad do KN. Právní účinky vkladu vzniknou na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

BytZ chrání po stanovenou dobu určitou skupinu nájemců. Podmínky nedružstevních a družstevních bytů jsou značně odlišné.

U nedružstevních bytů platí, že nájemci nemají možnost vlastníka budovy donutit, aby při převodu postupoval podle BytZ. Jestliže se vlastník budovy rozhodne pro převod podle BytZ, má právo na přednostní nabytí bytu fyzická osoba, která je jeho nájemcem. Oprávněnou osobou však není nájemce bytu, který je již ve vlastnictví fyzické osoby. Pokud existuje společný nájem k bytu, jsou oprávněnými osobami všichni nájemci, přičemž jejich postavení je společné a nedílné.

Nabídková povinnost vůči nájemci podle § 22 odst. 1 ObčZ vznikne

v okamžiku, kdy se vlastník rozhodne byt převést. Zákonná šestiměsíční lhůta počíná běžet dnem doručení nabídky nájemci. Obsahem nabídky je návrh na uzavření smlouvy o převodu bytu. Zákonem sice není stanoveno, že nabídka musí být učiněna písemně, ale obecně je přijímáno mínění, že tato forma je nezbytná a dá se předpokládat, že i soudy budou v řízení o její platnosti vycházet z nutnosti její písemné formy. Stejně jako smlouva o převodu nemovitosti, tak i smlouva o převodu bytu musí být písemná a projevy smluvních stran musí být na téže listině. Nabídka musí obsahovat podstatné náležitosti smlouvy, k jejímuž uzavření směřuje a protože lze předpokládat úplatné převody, musí nabídka obsahovat i výši kupní ceny. Po uskutečnění návrhu na uzavření smlouvy je tento návrh závazný a navrhovatel jej může změnit popř. doplnit pouze se souhlasem druhé strany. Nabídku je třeba přijmout v celém obsahu - to však nevylučuje možnost případných protinávrhů. Existuje však zde riziko, že zatím, co budou probíhat další jednání o uzavření smlouvy, uplyne předepsaná lhůta pro přijetí nabídky a právo první koupě zanikne. Šestiměsíční lhůta nemůže být zkrácena a po celou dobu jejího trvání jsou smluvní dispozice s bytem omezeny, a to i tehdy, prohlásí-li oprávněná osoba, že nabídku nepřijímá. Proti zneužití možnosti vlastníka bytu navrhnout nepřiměřenou cenu je oprávněná osoba chráněna obecnou úpravou zákazu zneužití hospodářského postavení prodávajícím, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk (§ 2 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů). Důsledkem porušení tohoto zákazu by byla absolutní neplatnost nabídky pro rozpor se zákonem (§ 39 ObčZ). Pokud by v této záležitosti byl veden soudní spor, potom by platilo podle § 22 odst. 8 BytZ, že lhůta pro přijetí nabídky po dobu řízení a určení její platnosti či neplatnosti neběží.

V případě, že oprávněná osoba nevyužije práva první koupě bytu, nastupuje další forma její ochrany, a to její právo přednostního nabytí. Toto právo je omezeno dvěma lhůtami. První je dlouhá 1 rok a počítá se ode dne následujícího po dni, kdy skončila šestiměsíční lhůta pro uplatnění práva první koupě. Druhou lhůtou je tříměsíční lhůta pro povinnost oprávněné osoby uzavřít smlouvu o převodu bytu. Realizace práva přednostní koupě je závislá na tom, zda o byt projevila zájem třetí osoba (mimo to by nadále měla trvat vůle vlastníka bytu tento prodat). Nebude-li o byt zájem, proběhne roční lhůta, aniž měl oprávněný možnost své právo realizovat. Počátek tříměsíční lhůty je závislý na uskutečnění nabídky k převodu bytu nájemci. Lhůta začíná běžet první den po doručení této nabídky, ovšem za předpokladu, že dosud běží roční lhůta.

Nenastanou-li tyto dvě skutečnosti, tříměsíční lhůta vůbec nezačne běžet. Nájemce bytu má právo přednostní koupě pouze tehdy, jestliže akceptuje cenu nabídnutou třetí osobou, příp. splní i další podmínky. Nabídka učiněná nájemci musí mít písemnou formu a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Pokud vlastník bytu nerespektuje existenci práva na přednostní koupi (v době trvání tohoto práva) a byt převede třetí osobě, není tato smlouva neplatná. V případě, že právo přednostní koupě bylo porušeno, může se nájemce na třetí osobě domáhat, aby mu byt nabídla ke koupi stejným postupem jako při porušení předkupního práva, nebo mu zůstane právo přednostní koupě zachováno.

Nevyužije-li oprávněná osoba svého práva na přednostní nabytí a byt je převeden jinému subjektu, zůstává tato nadále v právním postavení nájemce.

U družstevních bytů platí, že družstvo má povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu, jestliže o jeho převod požádá oprávněná osoba ve stanovené lhůtě. Oprávněnými osobami jsou jen fyzické osoby, které jsou členy družstva a současně jsou i nájemci bytu. Je-li členy družstva a současně nájemci bytu více osob (společné členství manželů a společný nájem), jsou oprávněnými osobami společně a nerozdílně.

Zvláštní podmínky převodů družstevních bytů se týkají pouze bytů v budovách ve vlastnictví, popř. spoluvlastnictví bytového družstva, jakož i bytů ve vlastnictví popř. spoluvlastnictví a bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc, formou nástaveb a vestaveb, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy a k nimž vzniklo věcné břemeno podle § 28d zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění ČSFR č. 297/1992 Sb.

Výzva vedoucí ke vzniku kontraktační povinnosti družstva je časově omezena. Buď byla již podána podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, a to ve lhůtě od 28. 1. 1992 do 28. 7. 1992, nebo byla podána podle BytZ ve lhůtě od 1. 5. 1994 do 30. 6. 1995. Pokud by výzva byla družstvu doručena mezi 28. 7. 1992 a 30. 4. 1994, je nutno výzvu opakovat, neboť v tomto období byla učiněna bez právního podkladu, popř. oznámit, že oprávněná osoba na svém projevu vůle trvá. Lhůtu pro splnění povinnosti družstva uzavřít s oprávněnou osobou smlouvu o převodu vlastnického práva k bytu stanoví BytZ do 31. 12. 1995, nedojde-li k jiné dohodě. Pokud družstvo povinnost uzavřít tuto smlouvu nesplní, mohla by se oprávněná osoba domáhat nahrazení projevu vůle rozhodnutím soudu. Zákonná kontraktační povinnost družstva

nevznikne, jestliže bude výzva podána mimo stanovené lhůty. Přesto však žádné zákonem stanovené překážky nebrání převodu bytu, ovšem pouze na základě projevu vůle družstva.¹⁰⁵

4.4.2 Výstavba bytu

Možným způsobem vzniku vlastnictví bytu je jeho výstavba. Ta se může realizovat následujícími způsoby:

- výstavbou nového domu s jednotkami,
- nástavbou, dostavbou, přístavbou nebo vestavbou nové jednotky na již existujícím domě s jednotkami,
- stavebními úpravami, kterými se mění rozsah jednotek již existujících a s nimi souvisejících podílů na společných částech domu a pozemku,
- nástavbou, dostavbou, přístavbou nebo vestavbou nové jednotky na již existující budově.

Za účelem úpravy vzájemných práv a povinností stanoví zákon povinnost uzavřít smlouvu o výstavbě. Smlouva pod sankcí absolutní neplatnosti musí mít písemnou formu. Lze ji uzavřít jak před zahájením, tak i po zahájení stavebních prací.

V praxi se smlouva o výstavbě příliš nevyužívá. Zejména velké developerské společnosti postupují pro ně nepoměrně jednodušší metodou – postaví budovu, v ní vymezí prohlášením jednotky, které poté prodají předem smluvně zajištěným zájemcům.

Právní úprava smlouvy o výstavbě, která je obsažena v § 17 až § 19 BytZ, je dosti komplikovaná. Smlouva může být dvoustranná nebo i vícestranná a je přípustné, aby k již uzavřené smlouvě přistoupily další osoby v průběhu realizace výstavby.¹⁰⁶

4.4.3 Ostatní způsoby nabytí vlastnického práva k bytu

Dalšími možnými způsoby nabytí vlastnického práva k bytům, mimo těch, které již byly uvedeny je dědění a vydržení. Podmínky pro jejich uskutečnění byly již popsány v kapitolách týkajících se nabytí vlastnického práva k nemovitostem (3.4 a 3.5.3) a tytéž platí i ve vztahu k nabytí vlastnického práva k bytům.

¹⁰⁵ BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. Linde Praha, a. s., 2004, s. 33-47.

¹⁰⁶ DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. ASPI, a. s., 2007, s. 140-141.

ZÁVĚR

V prvním oddíle nazvaném „Vývoj evidence věcných práv k nemovitostem a podmínek k nabývání vlastnického práva k nemovitostem“ jsem zachytila ve čtyřech samostatných kapitolách období od vzniku Československé republiky do současnosti. Další dvě kapitoly tohoto oddílu jsem věnovala nejdůležitějším legislativním krokům, ke kterým došlo po r. 1989 a které přiblížily naši legislativu ostatním demokratickým zemím. V poslední kapitole tohoto oddílu jsem se pokusila o zhodnocení současného legislativního stavu se závěrem, že i přes všechny uvedené výhrady je nutné přiznat, že změny legislativy v oblasti vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ke kterým u nás v posledních letech došlo, jsou přínosem a pokusem o návrat k zásadám, které se v minulosti osvědčily.

V druhém oddíle nazvaném „Vlastnické právo a nemovitosti“ jsem se v první kapitole zmínila o ústavních základech a pramenech úpravy vlastnického práva, ve druhé kapitole vymeziла pojem a obsah vlastnického práva, ve třetí kapitole jsem popsala různé formy vlastnictví a v závěrečné kapitole tohoto oddílu jsem se věnovala definici nemovitosti.

Třetí oddíl s názvem „Způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem a problémy s tím spojené“ má celkem čtrnáct kapitol. První z nich je věnována obecně nabytí vlastnického práva k nemovitostem, ve druhé jsou vymezeny náležitosti právních úkonů, třetí kapitola obecně popisuje nabytí vlastnického práva k nemovitostem smlouvou a jsou zde nastíněny některé problémy, se kterými je možno se v praxi setkat. V dalších třech kapitolách jsou popsány tři druhy smluv, jimiž je možné vlastnické právo k nemovitostem nabýt a je zde odkázáno na některé skutečnosti, které mohou v praxi vyvolávat problémy. Sedmou kapitolu jsem věnovala nabytí vlastnického práva k nemovitostem děděním a dalších sedm následujících kapitol originálním způsobům nabytí vlastnického práva k nemovitostem.

Čtvrtý, poslední oddíl je věnován nabývání vlastnického práva k bytům a má celkem sedm kapitol. Tyto kapitoly pojednávají o pramenech úpravy vlastnického práva k bytům a podstatě právní úpravy a jsou zde vymezeny některé základní pojmy. Dále jsou zde rozebrány způsoby, kterými může vzniknout vlastnictví bytů a jednotlivé způsoby nabývání vlastnického práva k bytům.

Po zpětném pohledu musím konstatovat, že by se ke zvolené problematice dalo ještě mnohé uvést. V mnohých zdrojích, které jsem využila pro zpracování této práce jsem se setkala s tím, že se jejich autoři zmiňovali o neprovázanosti našich jednotlivých právních předpisů, což v praxi působí někdy menší, jindy větší obtíže. Snad připravovaná novela občanského zákoníku, kterou vláda schválila v dubnu tohoto roku a již ještě čeká projednání v obou komorách parlamentu, napomůže ke zlepšení tohoto neuspokojivého stavu naší legislativy.

Cenným zdrojem informací pro tvorbu bakalářské práce mi byl *Občanský zákoník. Komentář* od autorů J. Švestky, O. Jehličky, M. Škárové, J. Spáčila a kolektivu, vysokoškolská učebnice *Základy občanského a obchodního práva* od B. Petra. Dále pak publikace *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy* od A. Bradáče a J. Fialy a neméně zajímavá Beckova příručka pro právní praxi *Katastr a nemovitosti* od P. Baudyše, které mi pomohly danou problematiku objasnit a rozvinout s pomocí další použité literatury.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

1. ADÁMKOVÁ, K., JEŘÁBKOVÁ, L., MELZER, F. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. 1. vyd. Brno : ERA group spol. s r. o., 2003. 128 s. ISBN 80-86517-50-0.
2. BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2003. 320 s. ISBN 80-7179-824-X.
3. BRABEC, S. Oprávnění účastníků nakládat s předmětem právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 8, s. 29-37.
4. BRABEC, S. Určitost a srozumitelnost právního úkonu. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 1, s. 35-43.
5. BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 3. přepracované a doplněné vydání. Praha : Linde Praha, a. s., 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
6. DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vyd. Praha : ASPI, a. s., 2007. 392 s. ISBN 978-80-7357-280-8.
7. FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání. Praha : Linde Praha, a. s., 2004. 308 s. ISBN 80-7201-511-7.
8. JANKŮ, M. *Nemovitosti – koupě a prodej*. 1. vyd. Brno : Computer Press, 2003. 262 s. ISBN 80-7226-899-6.
9. JANKŮ, M., LUKEŠ, L. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. 1. vyd. Praha : Computer Press, 2002. 190 s. ISBN 80-7226-731-0.
10. KLIMENT, V. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. 4. přepracované a aktualizované vydání. Zdíby : VÚGTK, 2005. 89 s. ISBN 80-85881-24-1.
11. KOTRADY, P. Vzor s komentářem. Směnná smlouva. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 12, s. 72-75.
12. KOTRADY, P., SEMELA, M. Zajištění nároku na úhradu kupní ceny a na převod vlastnického práva. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 1, s. I-XII.
13. KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, a. s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4.
14. LUŽNÁ, R. Dědická nezpůsobilost a vydědění. *Právní rádce*, 2007, roč. XV.,

- č. 1, s. 25-26.
15. PEJŠEK, V. Součásti a příslušenství nemovitosti. *Právní rádce*, 2007, roč. XV., č. 8, s. 16-18.
16. PEJŠEK, V. Nabytí vlastnického práva k nemovitosti vydržením. *Právní rádce*, 2004, roč. XII., č. 5, s. 13-17.
17. PETR, B. *Základy občanského a obchodního práva*. 1. vyd. České Budějovice : VŠERS, 2006. 188 s. ISBN 80-86708-16-0.
18. PETR, B. *Vydržení v českém právu*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2002. 227 s. ISBN 80-7179-386-8.
19. SCHELLE, K., VESELÁ, R., VOJÁČEK, L. Historická východiska sblížení českého soukromého práva s evropskou právní kulturou. In HURDÍK, J., FIALA, J. *Východiska a trendy vývoje českého práva po vstupu České republiky do Evropské unie. Sborník příspěvků z konference pořádané Právnickou fakultou Masarykovy univerzity v Brně dne 5. 10. 2005*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 2005, s. 10-25. ISBN 80-210-3892-6.
20. SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2002. 229 s. ISBN 80-7179-780-4.
21. ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vyd. Praha : C. H. Beck, 2006. 1491 s. ISBN 80-7179-486-4.
22. TRAJER, V. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 1. vyd. Praha : ASPI Publishing, s. r. o., 2003. 116 s. ISBN 80-86395-62-6.
23. VRCHA, P. *Katastrální (a související) judikatura*. 2. vyd. Praha : Linde Praha, a. s., 2006. 495 s. ISBN 80-7201-581-8.

SEZNAM ZKRATEK

BytZ – zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

KN – katastr nemovitostí

ObčZ – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

SJM – společné jmění manželů

ABSTRAKT

MALÍKOVÁ, J. *Nabývání vlastnického práva k nemovitostem a problémy s tím spojené se zaměřením na byty : bakalářská práce.* České Budějovice : Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2009. 69 s. Vedoucí bakalářské práce JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.

Klíčová slova: vlastnické právo, vlastnictví, vlastník, spoluvlastník, nemovitost, právní úkon, smlouva, katastr, byt.

Práce pojednává, jak již napovídá její název, o nabývání vlastnického práva k nemovitostem a bytům. Jedná se o problematiku složitou a v současné době vysoce aktuální, která se dotýká prakticky každého z nás. Pozornost je věnována jak historickému vývoji, tak pojmovému vymezení a náležitostem právních úkonů, ale hlavně jednotlivým způsobům nabývání vlastnického práva k nemovitostem a bytům za současné právní úpravy. Práce upozorňuje na skutečnosti, které by v právních úkonech v zájmu jejich účastníků měly být ošetřeny přesto, že to není právními předpisy vyžadováno. Současně jsou zde uvedeny i důsledky některých chyb v právních úkonech, se kterými se lze v praxi v této oblasti setkat.

ABSTRACT

MALÍKOVÁ, J. *Gaining Property Right to Real Estates and Attendant Problems, with Focus on Flats : Bachelor thesis*. České Budějovice : The College of European and Regional Studies, o. p. s., 2009. 69 p. Supervisor: JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.

Key words: property right, ownership, owner, co-owner, real estate, legal act, contract, land register, flat.

The thesis deals with gaining title to real estates and flats, as the title of the thesis suggests. This area is complicated and topical nowadays and it touches practically all of us. Close attention is paid both to historical development and conceptual definition of legal acts and mainly to individual ways of property rights to real estates and flats under contemporary legal regulations. The thesis points out the items that should be resolved in legal acts in the interest of the contractors even though the legal regulations do not require it. Consequently, the implications of mistakes in legal acts experienced in this area are described.