

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

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA
K NEMOVITOSTEM A PROBLÉMY S TÍM
SPOJENÉ**

Autor práce:	Zdeňka Morávková
Studijní obor:	Bezpečnostně právní studia ve veřejné správě
Forma studia:	kombinované
Vedoucí práce:	JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.
Katedra:	Katedra právních oborů a bezpečnostních studií

2010

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.

.....

vlastnoruční podpis autora bakalářské práce

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

OBSAH

ÚVOD	6
1. CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	8
2. ÚSTAVNÍ ZÁKLADY A PRAMENY ÚPRAVY	9
3. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	10
3.1 Věcná práva v soukromém právu	10
3.2 Pojem vlastnického práva	11
3.3 Oprávnění plynoucí z vlastnického práva	12
3.4 Různé formy vlastnictví – individuální, podílové, společné jmění manželů ..	13
3.5 Předmět vlastnictví	17
3.6 Součásti věci a příslušenství věci	18
3.7 Vlastník a jeho postavení	19
4. NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ	21
4.1 Způsoby nabývání vlastnictví	21
4.2 Právní tituly nabývání vlastnictví	23
4.2.1 Smluvní nabytí vlastnického práva – kupní smlouva	23
4.2.2 Smluvní nabytí vlastnického práva – darovací smlouva	24
4.2.3 Nabytí vlastnického práva děděním	25
4.2.4 Nabytí vlastnického práva rozhodnutím státního orgánu	27
4.2.5 Nabytí vlastnického práva na základě jiných skutečností uvedených v zákoně – přírůstkem, zpracováním, zhotovením věci, ze zákona, vydržením	27
4.3 Nabytí vlastnického práva od nevlastníka	30
5. PROBLÉMY SPOJENÉ SE ZPŮSOBEM NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ K NEMOVITOSTEM V ČESKÉ REPUBLICE	31
6. ZÁKLADNÍ NEDOSTATKY PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	35
7. NÁVRH NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	36
7.1 Struktura věcných práv v návrhu	38
8. KONKRÉTNÍ ZMĚNY	38
8.1 Rozšíření katalogu věcných práv	39
8.2 Změna chápání pojmu věci v právním smyslu a výslovná definice tohoto pojmu v zákoně	40
8.3 Značně podrobnější úprava držby	42

8.4 Zavedení zásady, podle níž stavba je součástí pozemku a s tím související zavedení práva stavby	43
8.5 Připuštění možnosti nabytí od neoprávněného	45
8.6 Změna způsobu smluvního nabývání vlastnického práva	46
8.7 Začlenění instituce správy cizího majetku do osnovy	47
9. PŘÍNOS NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU V PŘÍPADĚ, ŽE BUDE PŘIJAT	48
10. SPORNÉ BODY	48
ZÁVĚR	49
SEZNAM POUŽITÝCH PRAMENŮ A LITERATURY	50
ABSTRAKT	52
ABSTRACT	53

ÚVOD

Pro svou bakalářskou práci jsem si zvolila téma „Nabývání vlastnických práv k nemovitostem a problémy s tím spojené“, protože se s tímto tématem setkávám v zaměstnání, a také mě toto téma zajímá osobně.

Vlastnické právo, jako nejdůležitější prvek věcných práv mě zaujalo z toho důvodu, že je podle mého názoru jedním ze základních stavebních kamenů každé společnosti v nejrůznějších obdobích jejího vývoje. Vlastnictví k movitým i nemovitým věcem představuje možnost realizace a vyvíjení se každého z nás v rámci tržního hospodářství. Vlastnictví znamená v určitém pohledu základní existenční právo člověka - svobodu. Vlastnické právo sloužilo a slouží k zajištění materiální nezávislosti a to již na velmi nízké, minimální, úrovni.

Práce přináší stručné shrnutí složité problematiky vlastnictví jako jednoho ze základních lidských práv a jeho nabývání.

V rámci uvedení do problematiky se nejprve seznámíme se základními pojmy, o které se tato práce opírá. V úvodu práce jsou uvedeny ústavní základy a prameny úpravy. Dále je vysvětlen pojem věcné právo, vlastnického práva, oprávnění z něj plynoucí, možné formy vlastnického práva (individuální, podílové a společné jmění manželů), pojem vlastník a jeho postavení.

V kapitole nabývání vlastnictví jsou shrnuty způsoby nabývání vlastnictví a související právní tituly (kupní smlouva, darovací smlouva, dědění, rozhodnutí státního orgánu, na základě jiných skutečností), nabytí vlastnického práva od nevlastníka a problémy spojené se způsobem nabývání vlastnictví k nemovitostem v České republice.

Závěrem této části práce, která se věnuje současně platné legislativě, jsou shrnuty základní nedostatky platné právní úpravy.

V další části práce se seznámíme s návrhem nového občanského zákoníku. Je zde shrnuta struktura věcných práv v návrhu a konkrétní změny. Při zpracování tématu

jsem vycházela z návrhu nového občanského zákoníku a jeho důvodové zprávy, které jsou uveřejněny na oficiální internetové adrese ministerstva spravedlnosti.¹

Dále je, na základě získaných informací a poznatků, současná právní úprava porovnávána s připravovanou rekodifikací soukromého práva, jaký by byl přínos nového občanského zákoníku v případě, že bude přijat a jaké jsou sporné body.

¹ MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR, *Nový Občanský zákoník* [online]. Praha 2010. [cit. 2010-2-21]. Dostupný z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz>>.

1. CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Získávání nových informací a analýza základních pojmů věcné právo, vlastnické právo, způsobu nabytí vlastnického práva, nedostatků současné právní úpravy, návrhu nového občanského zákoníku a jeho konkrétní změny.

Návrh nového občanského zákoníku a jeho důvodová zpráva, jsou uveřejněny na oficiální internetové adrese ministerstva spravedlnosti.² Zpracování současně platné legislativy vychází z literárních zdrojů a webových portálů, zabývající se zákony a souvisejícími předpisy.

Bakalářská práce na téma „Nabytí vlastnických práv k nemovitostem a problémy s tím spojené“ je koncipována do 10 kapitol.

Cílem bakalářské práce je porovnání a zhodnocení stávající legislativy a praxe a připravované rekonstrukce soukromého práva.

² MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR, *Nový Občanský zákoník* [online]. Praha 2010. [cit. 2010-2-21]. Dostupný z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz>>.

2. ÚSTAVNÍ ZÁKLADY A PRAMENY ÚPRAVY

Vlastnické právo je jedním ze základních práv, je upraveno již v samotné Listině základních práv a svobod, a to konkrétně v článku jedenáctém. V Listině základních práv a svobod se především garantuje právo každého vlastnit majetek, dále se zde zdůrazňuje, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a požívá stejné ochrany. Rovněž je zde stanoveno všeobecné omezení vlastnictví určitého majetku, který může být vlastněn jen zákonem stanovenými subjekty.

Článek 11 LZPS zní:

„1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.

2) Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.

3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

4) Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“³

Listina základních práv a svobod taktéž umožňuje na základě zvláštních zákonů omezení vlastnického práva nebo dokonce vyvlastnění, jakožto poslední možný prostředek ochrany veřejných zájmů. Institut vyvlastnění je zmíněn i v občanském zákoníku. Nutné je však podotknout, že vyvlastnění je opravdu krajní prostředek, jeho aplikace je možná jen na základě zákona, v mezích zákona a samozřejmě za odpovídající náhradu.

Vedle Listiny základních práv a svobod je vlastnictví podrobněji upraveno v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, kde je mu věnován poměrně značný prostor. Dále je nutné zmínit i zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve kterém je tento institut a podmínky jeho použití blíže vysvětlen.

³ Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

3. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Občanský zákoník operuje s celou řadou pojmů, jako jsou například vlastnictví, spoluvlastnictví, společné jmění, věci movité a věci nemovité, a proto je vhodné si alespoň některé z nich na tomto místě blíže objasnit.

3.1 Věcná práva v soukromém právu

Věcná práva tradičně tvoří v občanském právu párovou a zrcadlově opačnou kategorii k právu závazkovému (obligačnímu). S jistou mírou zjednodušení je možno říci, že to, co platí o věcných právech, neplatí o závazcích. To se projevuje zejména v těchto směrech:

- Pro věcná práva je typický jejich účinek (působení) vůči všem, uzavřený výčet (okruh) jednotlivých práv (a tudíž zákaz smluvního rozšiřování jejich katalogu), statika vztahů, které upravují a zásadně kogentní úprava (tedy taková, od níž se nelze odchýlit dohodou stran). Oproti tomu ze závazků vznikají práva a povinnosti pouze stranám závazkového právního vztahu (chybí zde absolutní prvek), v zákoně není uzavřený výčet závazkových práv (srov. k tomu § 51 současného občanského zákoníku), odrážejí dynamiku vztahů a jejich úprava je zásadně dispozitivní (dohodou stran se od nich lze odchýlit).
- Věcná práva bývají vysvětlována jako vztah subjektu (fyzické či právnické osoby) k věcem, závazková práva potom odrážejí vztahy mezi dvěma či více subjekty navzájem.
- Pro věcná práva je typická jejich publicita, tedy veřejnost (existenci těchto práv je možno ověřit ve veřejných seznamech – např. v katastru nemovitostí, rejstříku zástav atd.), závazková práva jsou naopak právy, která tuto vlastnost nemají.
- Věcné právo zřízené na věci tuto věc zatěžuje bez ohledu na skutečnost, kdo je jejím vlastníkem (případná změna vlastníka tedy nemá na trvání věcného práva žádný vliv – typicky zástavní právo). Závazkověprávní vada však se změnou vlastníka věci zásadně vyhasíná – např. osoba kupující od vlastníka věc, která je v době prodeje v nájmu třetí osoby, není nájemní smlouvou vázána a může tedy žádat vydání věci po nájemci, byť nájemní vztah podle smlouvy i nadále existuje a případná povinnost k náhradě škody vzniklé ve sféře nájemce stíhá původního vlastníka (pronajímatele), který jako jediný je smluvním partnerem nájemce.

Podle platného občanského zákoníku jsou věcnými právy právo vlastnické, právo zástavní, právo zadržovací a práva odpovídající věcným břemenům. Jako věcné právo může být sjednáno rovněž právo předkupní, to ovšem jen k nemovitým věcem.⁴

3.2 Pojem vlastnického práva

Vlastnické právo je pojem, který je sice všeobecně známý, nicméně dosti obtížně definovatelný. Nejběžněji používaná definice chápe od pradávna vlastnické právo jako souhrn více dílčích práv, konkrétně práva věc držet (*ius possidendi*), práva věc užívat (*ius utendi*), práva věc požívat, tedy brát z ní plody, případně i jiné užitky (*ius fruendi*) a konečně práva s věcí nakládat (*ius disponendi*). Aby byl tento výčet úplný, bylo by vhodné do něho zahrnout i právo věc zničit (*ius abutendi*), ovšem s ohledem na fakt, že toto právo má vlastník, pouze pokud mu v tom nebrání zvláštní zákon (např. zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči).

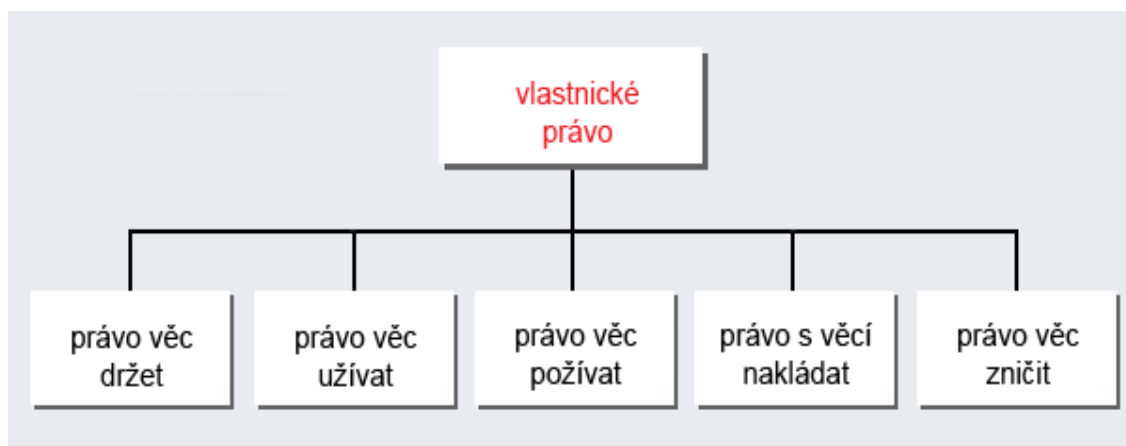
Obdobně je vlastnické právo definováno i českou právní úpravou, když se v občanském zákoníku uvádí, že vlastník věci je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.

Vlastnické právo je základním věcným právem. Je právem absolutním, působí vůči všem (*erga omnes*) a odpovídá mu povinnost všech ostatních subjektů nerušit vlastníka ve výkonu jeho práva k věci. Předmětem vlastnického práva může být jakákoli věc v právním smyslu. Je to právo jednotné.⁵

⁴ MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR, *Nový Občanský zákoník* [online]. Praha 2010. [cit. 2010-02-21]. Dostupný z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz>>.

⁵ HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. doplněné vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s. 2002, s. 151

3.3 Oprávnění plynoucí z vlastnického práva



Právo věc držet (ius possidendi) je základní a nejširší oprávnění vlastníka, a to proto, že na toto právo se váží i některá další oprávnění. Zpravidla je vlastníkem věci její faktický držitel. V tomto případě skutečně tvoří právo věc držet jen jedno z oprávnění, která vlastníku věci náleží. Právo věc držet však může existovat i samostatně. V tomto případě je pak vlastníkem věci jiná osoba nežli ta, která má věc fakticky v držení. Osoba, která danou věc drží, aniž by byla jejím vlastníkem, se nazývá držitelem a tento právní stav držbou. Držbu upravuje občanský zákoník samostatně a bude o ní pojednáno níže v tomto článku.

Právo věc užívat (ius utendi) je oprávnění vlastníka využívat daných vlastností věcí pro svoji vlastní potřebu. Toto právo se realizuje jednak tím, že vlastník danou věc skutečně užívá, jednak i tím, že věc ponechá nevyužitou.

Právo věc požívat (ius fruendi) je oprávnění umožňující vlastníku věci brát z ní plody nebo jiné užitky. Toto oprávnění je však realizovatelné pouze u některých věcí, a to u těch, z nichž plynou nějaké plody nebo přírůstky. Na rozdíl od práva věc pouze užívat může vlastník v tomto případě věc i požívat, tedy přisvojovat si přírůstky a tím rozmnožovat svůj majetek. Nutno dodat, že pod pojmem věc požívat, tedy brát z ní plody, chápeme nejen přisvojování si naturálních plodů (jablko ze stromu), ale i plodů civilních (například úroky z vkladů). Právo brát z věci plody je též chápáno jako oprávnění, nikoli povinnost, z čehož vyplývá, že vlastník věci se může rozhodnout, zda z věci bude či nebude pobírat plody.

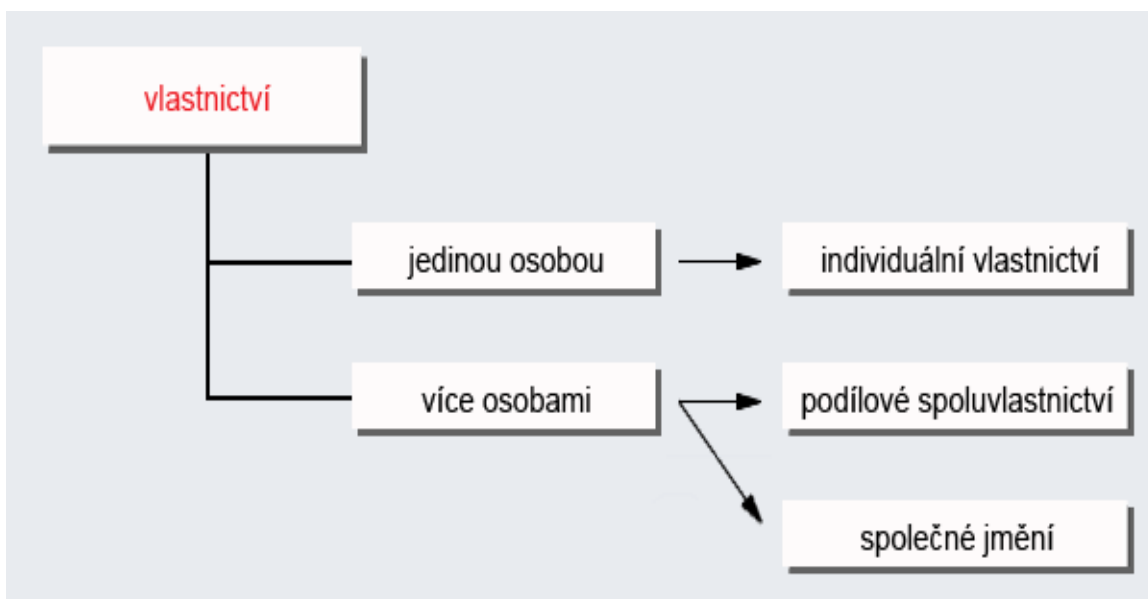
Právo nakládat s věcí (ius disponendi) patří k jedněm z nejvýznamnějších oprávnění, protože vlastníku dané věci umožňuje využít věci i jinak nežli její přímou spotřebou. Vlastník je tak oprávněn svojí věcí disponovat a to na základě právních

úkonů, především na základě smluv. Vlastník může věc zcizit, tedy prodat, směnit či darovat, čímž vlastnické právo přechází na jinou osobu – nabyvatele vlastnictví – a vlastnictví dosavadního vlastníka tak zaniká.

Vlastník je **oprávněn svou věc zničit**, pokud mu v tom nebrání zvláštní zákon. Zvláštní zákony zakáží zničení věci buď s ohledem na nepříznivý vliv procesu ničení věci na okolí (zejména životní prostředí) nebo s ohledem na zvláštní zájem společnosti na zachování dané věci z důvodů spočívajících v hodnotě této věci. Právními předpisy je z prvního důvodu omezeno například spalování odpadů. Příkladem druhého důvodu pro zákaz zničení věci je například povinnost pečovat o zachování kulturní památky.

Vlastník věci může být ve výkonu jednotlivých oprávnění různě omezen, a to buď zákonem, rozhodnutím státního orgánu, nebo na základě právních úkonů svých či svého právního předchůdce. I v tomto případě je však nadále vlastníkem dané věci, i když mu náleží jen tzv. holé vlastnictví (nuda proprietas). Pokud tato omezení opadnou, vrací se vlastníku věci dané oprávnění v původním rozsahu, a to automaticky, tedy bez nutnosti nějakého aktu vlastníka. Tato vlastnost se nazývá elasticita vlastnického práva.

3.4 Různé formy vlastnictví



Hovoříme-li o různých formách vlastnictví, máme tím na mysli různé subjekty vlastnického práva. Vlastníkem může být nejen jediná osoba, ať fyzická nebo

právnícká, ale i více těchto osob. Podle toho, kolik osob vlastní danou věc pak rozlišujeme tři možné varianty vlastnictví, v praxi nejběžnější individuální vlastnictví, dále podílové spoluvlastnictví a konečně společné jmění manželů.

Individuální vlastnictví

Kromě individuálního vlastnictví hovoříme též o výlučném vlastnictví, obsah těchto pojmů je totožný. Individuální vlastnictví je základní formou vlastnického práva. V tomto případě je věc vlastněna jedinou osobou, která je oprávněna vykonávat vlastnická práva, tak jak byla popsána výše. Individuální vlastnictví je nejjednodušší formou vlastnictví, která má oproti ostatním (níže popsaným formám) výhodu spočívající v jednoduchosti a efektivnosti nakládání s předmětem vlastnictví.

Tato forma vlastnictví není zatížena žádnými předkupními právy ze zákona a rovněž odpadá potřeba jednání spoluvlastníků o nakládání se společnou věcí (představy spoluvlastníků mohou být i velmi odlišné, z čehož v praxi plyne řada problémů).

Podílové spoluvlastnictví

Druhou možnou a dnes i poměrně rozšířenou variantou je podílové spoluvlastnictví, tedy vlastnictví jedné věci (nebo souboru věcí) více osobami. V tomto případě vykonávají vlastnická práva podíloví spoluvlastníci. Věc, která je předmětem vlastnictví, se nedělí, dělí se jen oprávnění k této věci se vztahující. O spoluvlastnictví platí zásadně stejné, co platí v případě jediného vlastníka, s výjimkou výlučné vázanosti na konkrétní osobu. V případě podílového spoluvlastnictví je klíčovým pojmem spoluvlastnický podíl. Tento podíl, vyjádřen jako zlomek nebo procento, představuje míru účasti spoluvlastníka na právech a povinnostech. Jde však o tzv. ideální podíl, tedy podíl, který neodpovídá určité reálné části věci.

Osoba je tak spoluvlastníkem celé věci, vlastní její poměrnou část bez ohledu na reálné zhmotnění (osoba tak například vlastní ideální polovinu domu, nikoli například určité patro nebo jinou relativně oddělenou část domu). Pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak, platí vyvratitelná právní domněnka, že podíly všech spoluvlastníků jsou stejné. Zvláštní právní úprava pak platí v případě spoluvlastnictví společných částí domu na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

V souvislosti se spoluvlastnictvím je důležité připomenout, že v případě prodeje svého podílu jedním ze spoluvlastníků, mají ostatní spoluvlastníci k tomuto podílu předkupní právo – spoluvlastník má právo, aby mu byl spoluvlastnický podíl druhého spoluvlastníka nabídnut ke koupi za podmínek nabídnutých třetí osobou; pokud spoluvlastník tyto podmínky splní, může spoluvlastnický podíl druhého spoluvlastníka koupit přednostně před třetí osobou. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak (většinou v případě, že má o uvolněný podíl zájem více zájemců), mohou uvolněný spoluvlastnický podíl vykoupit všichni ostatní spoluvlastníci, a to poměrně podle svých podílů.

Uvedené neplatí, pokud spoluvlastník prodává či převádí svůj podíl na osobu blízkou. Osobou blízkou se rozumí potomci a předci v řadě přímé, sourozenci, manžel, partner (dle zákona o registrovaném partnerství); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném pouze tehdy, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z těchto osob, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.

Společné jmění manželů

Třetí variantou vlastnického práva je společné jmění manželů. Toto „spoluvlastnictví“ je však zásadně možno jen mezi manželi, tedy nikoli například mezi druhem a družkou nebo mezi registrovanými partnery. Do společného jmění manželů patří jednak majetek nabytý kterýmkoliv z manželů nebo oběma manželi během trvání manželství (zákon však stanoví určité výjimky), a rovněž závazky, které jednomu nebo oběma manželům za trvání manželství vzniknou (opět s určitými výjimkami). Pokud není prokázán opak, platí pravidlo, že majetek nabytý a závazky vzniklé za trvání manželství tvoří společné jmění manželů. Na rozdíl od podílového spoluvlastnictví není v případě společného jmění manželů stanoven žádný, tedy ani tzv. ideální podíl. U společného jmění je tento podíl vyjádřen až ke dni zániku manželství a vypořádání společného jmění, při čemž se vychází z toho, že podíly manželů na majetku patřícím do společného jmění jsou stejné.

Do společného jmění manželů patří:

- **majetek nabytý za dobu trvání manželství** některým z manželů, s výjimkou:
 - majetku získaného dědictvím
 - majetku získaného darem

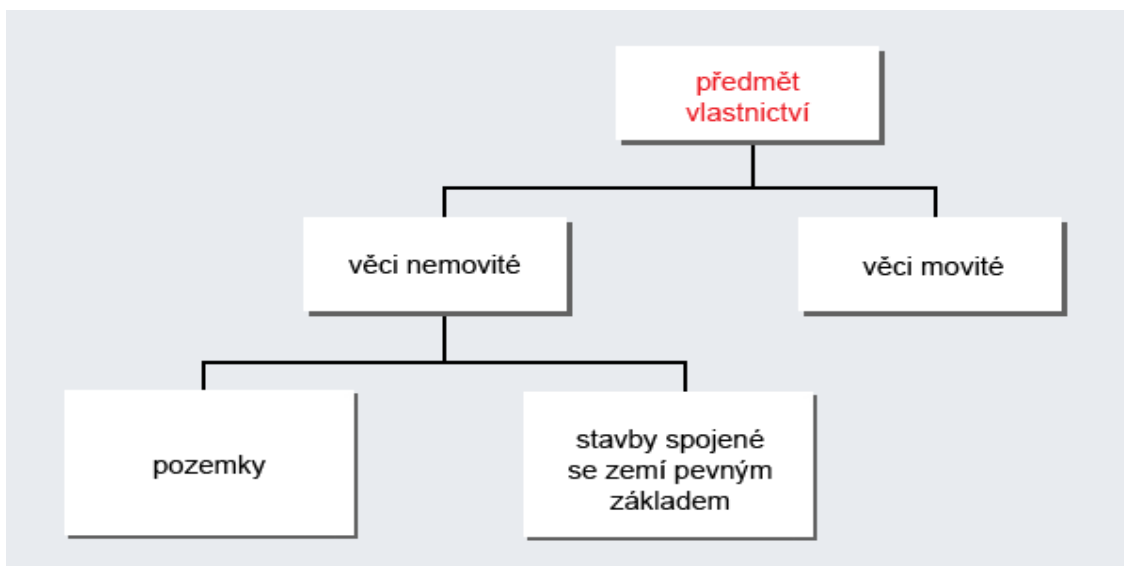
- majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela
- majetku sloužícího osobní potřebě jen jednoho z manželů (např. oblečení, hygienické potřeby apod.)
- věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednomu z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství, nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka
- **závazky, které za trvání manželství vznikly** některému z manželů nebo oběma manželům, s výjimkou:
 - závazků týkajících se majetku, který náleží výhradně jednomu z nich
 - závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého

Zvláštní situace nastává v případě, kdy se za dobu trvání manželství stane jeden z manželů společníkem obchodní společnosti nebo členem družstva. V tomto případě nezakládá nabytí podílu, akcií, nebo členských práv a povinností členů družstva účast druhého manžela na této společnosti nebo družstvu. Jedinou výjimku z uvedeného pravidla představují bytová družstva, v případě bytových družstev se i druhý manžel stává členem tohoto bytového družstva. Tím vzniká společné členství manželů v družstvu a společný nájem bytu manžely.

Společné jmění manželů je svojí povahou vázáno pouze na dobu trvání manželství. Proto společné jmění manželů zaniká nejpozději se zánikem manželství, tedy smrtí či prohlášením za mrtvého jednoho z manželů, rozvodem manželství nebo prohlášením manželství za neplatné. K zániku společného jmění manželů může ale dojít také za trvání manželství. Zákon pak rozlišuje dva případy zániku společného jmění:

- vyslovením trestu propadnutí majetku (nebo jeho části) jednoho z manželů
- prohlášením konkursu, je-li jeden z manželů v úpadu

3.5 Předmět vlastnictví



Předmětem vlastnictví mohou být jak věci movité, tak i věci nemovité. **Zákon definuje pouze věci nemovité, ostatní věci náležejí do zbytkové kategorie věcí movitých.** I přes absenci zákonné definice věcí movitých lze dovést, že zákon označuje za věci movité takové věci, které lze přemístit na jiné místo, aniž by se narušila jejich podstata. Může se tak jednat i o stavbu, která není spojená se zemí pevným základem (např. altán, plechová garáž apod.).

Dělení věcí na movité a nemovité má zásadní právní význam v řadě směrů. Tak např. pro převod nemovitostí je předepsána obligatorně písemná forma. Právní úkony týkající se nemovitostí musí být zpravidla vloženy do katastru nemovitostí. Některé právní vztahy se mohou týkat jen nemovitostí (např. věcná břemena). O nemovitostech se vede zvláštní evidence, která má i právní význam atd.⁶

Věci nemovité jsou v zákoně vymezeny pozitivně a to jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Může se např. jednat o dům, chatu, chalupu, garáž, zahradu, pole, louku, les, sad, park, rybník, pískovnu, zámek, továrnu, rozhlednu, altán atd.

⁶ HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. doplněné vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s. 2002, s. 142

Pozemky jsou vždy nemovitostmi bez ohledu na jejich rozlohu nebo určení. Pozemkem se pak rozumí část zemského povrchu nějakým způsobem oddělena od ostatního zemského povrchu, tedy pozemky v mezích určitých hranic.⁷

Stavbou se pak rozumí jen taková stavba, která je spojena se zemí pevným základem, tedy nejčastěji nejrůznější budovy, haly, oplocení aj. Stavbami nejsou jen budovy. Jsou jimi i různá technická zařízení, pokud vyhovují vymezení pojmu stavba.⁸

Důležité je připomenout, že české právo se nehlásí k tradiční zásadě, podle které je stavba součástí pozemku, na němž stojí. Je tomu právě naopak. Stavba je z hlediska právního samostatná nemovitost, která může náležet jinému vlastníku než pozemek, na kterém se daná stavba nachází. Stavba tak i podléhá samostatnému právnímu režimu.

Za nemovité věci je třeba považovat též bytové a nebytové jednotky vymezené prohlášením vlastníka budovy podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. S vlastnictvím takové jednotky je ze zákona neoddělitelně spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, v níž se tato jednotka nachází (např. sklepní kóje, komora či parkovací místo v podzemní domovní garáži atd.).

Zákon může stanovit, že některé věci mohou být ve vlastnictví pouze státu nebo ve vlastnictví určených osob. Půjde například o některé typy zbraní a řadu dalších věcí.

3.6 Součásti věci a příslušenství věci

Důležitými pojmy jsou dále pojem součást věci a příslušenství věci. Jako součást věci bývá označováno vše, co podle povahy k věci náleží, tvoří s ní funkční celek a nemůže být od ní odděleno bez současného znehodnocení dané věci. Z hlediska právního tak tvoří věc a její součást jeden celek, a to i když může jít fakticky o dva či více hmotných předmětů. Součástí automobilu je tak například jeho motor.

⁷ HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. doplněné vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s. 2002, s. 142

⁸ HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. doplněné vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s. 2002, s. 143

Také pozemky mají své součásti. Patří k nim jednak porosty (pokud zákon nestanoví jinak), jednak nezbytný prostor pod povrchem (např. pro kořeny rostlin).⁹

Příslušenstvím věci se pak rozumí věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Jinými slovy musí být současně splněny následující tři podmínky:

- musí se jednat o soubor nejméně dvou věcí, přičemž jedna je věcí hlavní, druhá je jejím příslušenstvím,
- příslušenství vlastnický náleží vlastníku věci hlavní,
- příslušenství musí být vlastníkem věci hlavní určeno ke společnému užívání spolu s věcí hlavní.

Na rozdíl od součásti věci nejde v tomto případě o technickou ani funkční jednotu hlavní věci a jejího příslušenství, nýbrž jen o jednotu právní. Jako příklad lze uvést vztah zámku (věc hlavní) a klíče (příslušenství).

3.7 Vlastník a jeho postavení

Zákonem (i samotnou Listinou základních práv a svobod) je garantováno všem vlastníkům stejné postavení a stejná možnost výkonu jejich práv a povinností. Zákonem se všem vlastníkům garantuje stejná úroveň právní ochrany. Vlastník má především právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje, zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Toto ustanovení je základem pro uplatňování tzv. vlastnických žalob.

Vlastník je při nakládání se svým majetkem limitován, a to tak, že se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Vlastník tedy nemůže se svojí věcí nakládat libovolně, ale pouze tak, aby neohrožoval výkon práv ostatních. Toto se týká především tzv. sousedských práv, tedy ochrany před takovými zásahy osob, které mohou znesnadňovat nebo dokonce znemožňovat poklidný výkon práva jiného. Mezi jednání, která by mohla narušit práva jiného, patří třeba obtěžování sousedy hlukem, popílkem, vibracemi, vypouštěním odpadů, stíněním apod. Důležité je říci, že se nejedná o úplný zákaz

⁹ HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. doplněné vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s. 2002, s. 142-144

takového jednání, ale pouze o jeho regulaci a snahu o udržení takového jednání v rozumných mezích.

Dále je vlastník omezen i tím, že je povinen na nezbytnou dobu a v nezbytné míře umožnit vlastníku sousedního pozemku vstup na svůj pozemek a to za účelem údržby a obhospodařování sousedícího pozemku či stavby. Zároveň je vůči tomu, kdo takto na jeho pozemek vstupuje i chráněn a to pokud dojde ke škodě na jeho pozemku. V tom případě ji musí ten, kdo jí způsobil, nahradit.

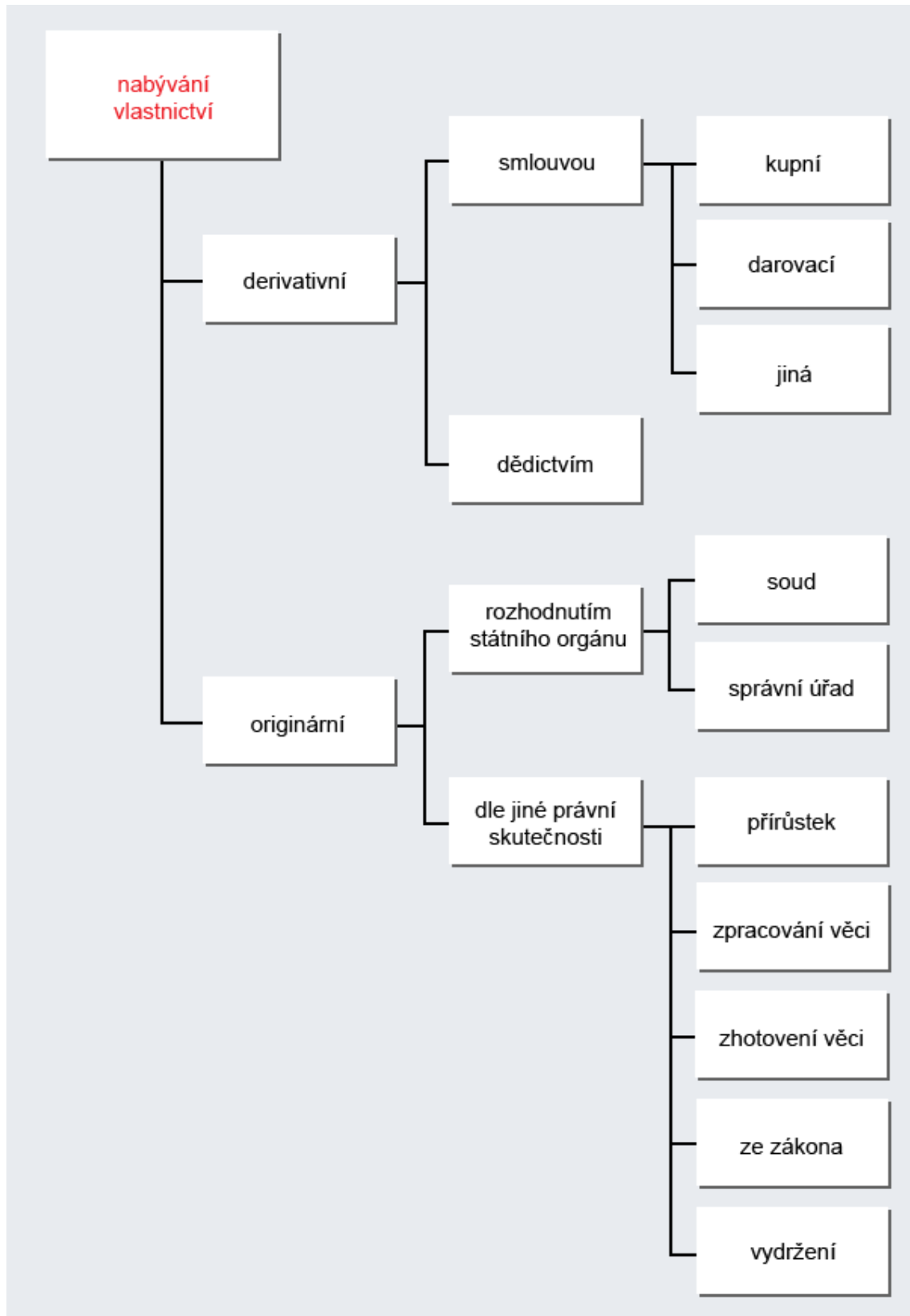
V určitých případech je možné, že soud uloží vlastníku pozemku povinnost jeho oplocení. Tak tomu bude tehdy, je-li třeba zamezit obtěžování souseda a případně i předejít hrozícím škodám.

Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu je vlastník povinen strpět, aby byla na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použita jeho věc. Takto lze postupovat jen tehdy, nelze-li účelu dosáhnout jinak. Za toto omezení vlastnického práva náleží vlastníku věci náhrada. Její výše se řídí obecnou cenou věci v době, kdy tato věc byla použita. Pokud by takováto věc byla během použití zničena, náleží vlastníkově její plná náhrada.¹⁰

¹⁰ HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. doplněné vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s. 2002, s. 168-169

4. NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ

4.1 Způsoby nabývání vlastnického práva



Nabytím vlastnictví rozumíme vznik konkrétního právního vztahu.¹¹ Nabytím vlastnického práva se rozumí stav, kdy se vlastníkem konkrétní věci stane někdo, kdo jejím vlastníkem doposud nebyl.

Z teoretického hlediska lze rozlišovat několik způsobů nabývání vlastnictví.

Za prvé lze rozlišovat nabytí vlastnického práva podle toho, zdali dochází ke změně vlastníka a tedy i změně vlastnického práva k věci **mezi živými** (inter vivos), nebo **pro případ smrti dosavadního vlastníka** (mortis causa).

Nabytí vlastnictví může být dále **originární** (původní) nebo **derivativní** (odvozené). Derivativním způsobem vzniká vlastnické právo v případě, že již někdo danou věc vlastnil (nabyvatel odvozuje své postavení od právního postavení svého předchůdce – kupní smlouva, darování, dědění aj.). Originární nabytí vlastnického práva připadá v úvahu v případě nově vzniklé věci a dále v případě věci, která byla již někým vlastněna, a to za podmínky vzniku vlastnického práva na jiném základě, nežli nabytím vlastnictví smlouvou (tedy například vydržením, zpracováním, konfiskace majetku atd.). Právní postavení nabyvatele se neodvozuje od postavení předcházejícího vlastníka.

Podle toho, zdali dochází ke změně vlastnického práva **na základě vůle dosavadního vlastníka** nebo bez jeho vůle, případně proti jeho vůli, můžeme rozlišit **převod** vlastnického práva (s vůlí vlastníka) a **přechod** vlastnického práva (bez vůle vlastníka).

Samotný občanský zákoník uvádí, že vlastnictví k věci lze nabyt na základě smlouvy, dědění, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných právních skutečností stanovených zákonem.

Na závěr je ještě vhodné připomenout, že vlastnické právo k věci nemůže vzniknout na základě protiprávního jednání, tedy protiprávního присvojení si cizí věci. Zejména jde tedy o nemožnost prisvojit si věc získanou trestným činem (zejména krádeží, loupeží, případně jiným společensky nežádoucím jednáním). Odcizená věc

¹¹ HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. doplněné vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s. 2002, s. 176

nepřechází do vlastnictví pachatele trestného činu ani v případě, že byl odsouzen k náhradě škody.¹²

4.2 Právní tituly nabývání vlastnictví

Vlastnické právo lze nabýt na základě tzv. právních titulů. Těmito právními tituly jsou tedy zejména:

- **smlouvy**, které mohou být:
 - kupní
 - darovací
 - jiné (například směnná smlouva)
- **dědictví**
- **rozhodnutí státního orgánu**
- **jiné skutečnosti vymezené zákonem**
 - přírůstek
 - zpracování věci
 - zhotovení věci
 - ex lege (bez dalšího přímo ze zákona)
 - vydržení

4.2.1 Smluvní nabytí vlastnického práva – kupní smlouva

Nejčastějším případem smluvního nabytí vlastnického práva bude nabytí vlastnického práva na základě kupní smlouvy. Pro posouzení okamžiku nabytí vlastnického práva je důležité rozlišování věcí na věci movité a věci nemovité (v rámci nemovitostí dále to, zda jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, či nikoliv).

Pokud jde o **věci movité, nabývá se vlastnické právo zásadně převzetím věci**, pokud není právním předpisem stanoveno jinak, nebo pokud se jinak nedohodnou samotní účastníci dané transakce. Pro formu smlouvy o převodu movité věci nejsou obecně předepsány žádné zvláštní požadavky, není tedy ani vyžadována písemná forma smlouvy. Nejčastěji, zejména při prodeji zboží v obchodě, splývá uzavření smlouvy

¹² HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. doplněné vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s. 2002, s. 177

v jeden akt s převzetím věci. Účastníci smlouvy si ale mohou sjednat i tzv. výhradu vlastnictví. V tomto případě vzniká vlastnické právo k věci až úplným zaplacením kupní ceny.

Jinak je tomu u věcí nemovitých. U **nemovitostí**, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí (zejména půjde o pozemky, budovy, haly apod.), se **vlastnické právo nabývá vkladem do příslušného katastru nemovitostí**, není-li stanoveno zákonem jinak. V tomto případě musí mít smlouva o převodu nemovitosti písemnou formu a podpisy účastníků smlouvy musí být na téže listině.

Pokud se jedná o věci nemovité, které ale nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnické právo dnem účinnosti dané kupní smlouvy. Smlouva musí mít i v tomto případě písemnou formu, rovněž podpisy účastníků musí být na téže listině.

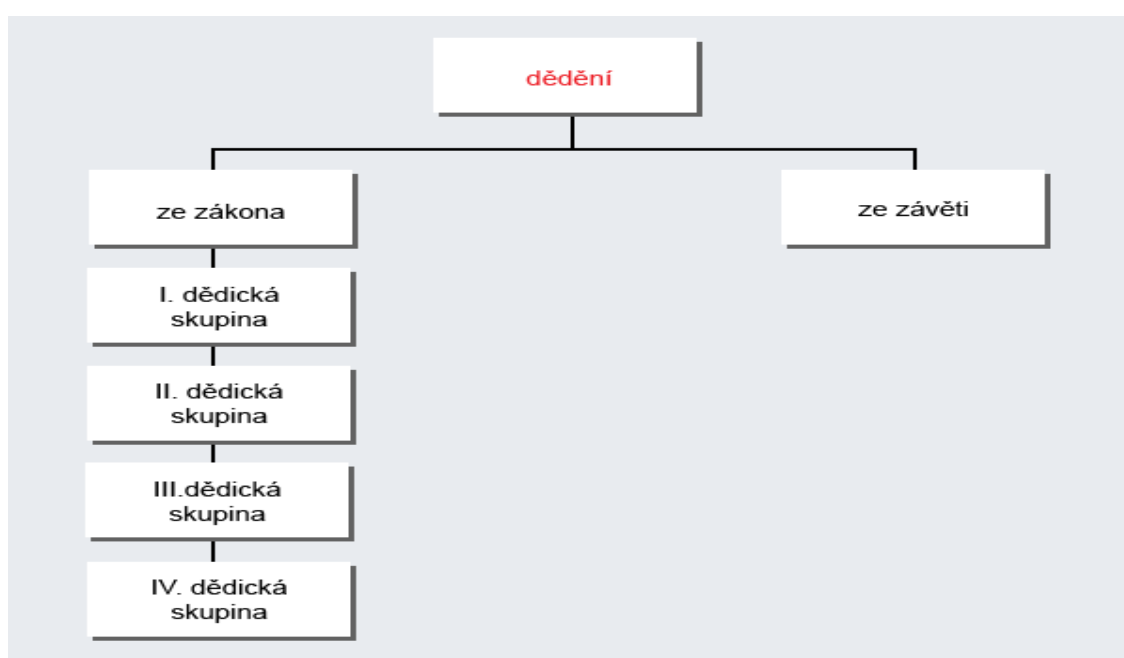
4.2.2 Smluvní nabytí vlastnického práva – darovací smlouva

Druhým smluvním typem nabytí vlastnického práva je nabytí vlastnictví na základě **smlouvy darovací**. Darovací smlouvou dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje bezplatně něco přenechat obdarovanému, a ten dar nebo slib budoucího obdarování přijímá. Z uvedeného plyne, že darování není jednostranný právní úkon, ale že jde o právní úkon dvoustranný (to lze koneckonců dovodit i z pojmu darovací smlouva). Obdarovaný tak vždy musí se svým obdarováním souhlasit. Tím se obdarovaný zároveň chrání před nežádoucím darováním, které by mu mohlo do budoucna přinést některé nežádoucí následky – např. darovaný předmět může být zatížen povinnostmi, jež obdarovaný nechce vykonávat.

Je-li **předmětem daru nemovitost, musí být darovací smlouva písemná**, v případě movitých věcí je písemná forma vyžadována pouze v případě, nedojde-li k odevzdání a převzetí věcí při darování. Dárce má právní povinnost při nabídce daru upozornit obdarovaného na vady, o nichž ví. Má-li věc vady, na které dárce neupozornil, je obdarovaný oprávněn mu věc vrátit. Vzhledem k tomu, že obchodní zákoník darovací smlouvu neupravuje, použije se tato občanskoprávní úprava i ve vztazích mezi podnikateli.

Zde je třeba připomenout, že **doba vzniku vlastnického práva při smluvních převodech nebývá totožná s dobou vzniku smlouvy**. Smluvními převody je třeba rozumět všechny smlouvy, na jejichž základě nabývá věc nový vlastník, zejména tedy koupi, dar, směnu. Teprve vznikem vlastnictví (vkladem do katastru) dochází i ke vzniku všech oprávnění podle § 123 o. z. a současně od tohoto okamžiku nese nový vlastník nebezpečí nahodilé zkázy věci. Předtím jsou účastníci smlouvy pouze vázáni svými projevy.¹³

4.2.3 Nabytí vlastnického práva děděním



K nabytí vlastnického práva může dojít i **děděním**. Dědictví se nabývá smrtí zůstavitele, jinými slovy dědic se stane vlastníkem zděděné věci zpětně ke dni úmrtí předchozího vlastníka. Podle české právní úpravy se dědí ze zákona, ze závěti nebo případně z obou těchto důvodů. Nenabude-li dědictví dědic ze závěti, nastupují místo něho dědici ze zákona a nenabudou-li ani ti, připadne dědictví státu (tzv. odúmrtí). Oproti ostatním dědicům stát nemá právo dědictví odmítnout.

Ze zákona se dědí v případě, že zůstavitel nezanechal poslední vůli, případně je-li tato neplatná. Občanský zákoník dále ve svých ustanoveních uvádí **rozdělení osob do tzv. dědických skupin**. Tyto dědické skupiny jsou celkem čtyři, a konkrétní osoby

¹³ HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. doplněné vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s. 2002, s. 179

jsou povolávány k dědění podle toho, do jaké dědické skupiny náleží. Dědí se postupně v těchto skupinách:

- **I. dědická skupina** – zůstavitelovy děti, manžel, případně partner
- **II. dědická skupina** – manžel nebo partner, zůstavitelovi rodiče a dále ti, kteří žili se zůstavitelem nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí ve společné domácnosti a kteří z tohoto důvodu pečovali o společnou domácnost nebo byli odkázáni výživou na zůstavitele
- **III. dědická skupina** – zůstavitelovi sourozenci a ti, kteří žili se zůstavitelem nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí ve společné domácnosti a kteří z tohoto důvodu pečovali o společnou domácnost nebo byli odkázáni výživou na zůstavitele
- **IV. dědická skupina** – prarodiče zůstavitele a pokud tito nedědí, dědí stejným dílem jejich děti

Ze závěti se dědí, zanechal-li zůstavitel **poslední vůli – závět'**. Zákon dále stanoví požadavky na formu závěti (především musí být v písemné formě, musí být datována, nemůže obsahovat poslední vůli více zůstavitelů). Zákon dále obsahuje úpravu ochrany nezletilých i zletilých dětí, 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.

Nabytí vlastnictví na základě **dědictví však není povinnost**. Dědic může do jednoho měsíce od chvíle, co se o dědictví dozvěděl, **dědictví odmítnout**. Odmítnutí se musí stát ústním prohlášením u soudu nebo písemným prohlášením jemu zasláným. K odmítnutí dědictví nemůže dědic připojit žádné výhrady ani podmínky, rovněž není možné odmítnout dědictví jen zčásti. Velice důležité v souvislosti s odmítnutím dědictví je konstatování toho, že pokud již potencionální dědic dědictví odmítl, nemůže toto své odmítnutí vzít následně zpět. To samé platí v případě, prohlásí-li dědic, že dědictví neodmítá. O právu odmítnout dědictví musí být oprávněná osoba řádně soudem vyrozuměna.

4.2.4 Nabytí vlastnického práva rozhodnutím státního orgánu

Vlastnické právo lze nabýt i rozhodnutím příslušného státního orgánu. Tímto státním orgánem se myslí jak soudy, tak i správní úřady. Vzniká-li vlastnictví takovýmto způsobem, nabývá se vlastnické právo dnem určeným v rozhodnutí příslušného orgánu, a není-li v rozhodnutí takový den určen, dnem právní moci rozhodnutí. Tato rozhodnutí mají konstitutivní charakter a považují se za originární způsob nabytí vlastnického práva (nabytí bez ohledu na původního pravého vlastníka). Nutno poznamenat, že takovýto způsob nabytí vlastnického práva je v praxi spíše ojedinělý.

Mezi státní orgány, které mohou rozhodovat o nabývání vlastnictví, patří:

- soud (např. při rozhodování o neoprávněné stavbě, o vypořádání společného jmění manželů či podílového vlastnictví, nebo příklepem při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí)
- stavební úřad (např. v řízení o vyvlastnění majetku dosavadního vlastníka)
- pozemkový úřad (např. případy zemědělských restitucí)

4.2.5 Nabytí vlastnického práva na základě jiných skutečností uvedených v zákoně

Vlastnictví k věci lze nabýt i na základě jiných skutečností uvedených v zákoně, například zhotovením, zpracováním cizí věci, přírůstkem, přisvojením, připadnutím věci opuštěné a skryté a konečně také vydržením. Tyto způsoby nabytí vlastnického práva se řadí pod originární způsoby nabytí vlastnického práva.

Zásadně však není možné nabytí vlastnického práva nálezem. Nálezce je povinen vrátit nalezenou věc jejímu vlastníku a v případě, že jej nezná, je povinen odevzdat věc obci, na jejímž území danou věc našel. Pokud se vlastník do šesti měsíců o danou věc nepřihlásí, připadá věc do vlastnictví této obce. Nálezce si tedy nalezenou věc v žádném případě nemůže ponechat, má pouze právo na náhradu nutných výdajů a nálezné, které činí 10 % ceny nalezené věci. To stejné, co pro věc nalezenou, platí i pro věci opuštěné nebo skryté.

Nabytí vlastnického práva přírůstkem

Vlastnické právo může být založeno též přírůstkem věci. Oprávnění vlastníka na přisvojení si přírůstků věci vyplývá přímo z obsahu vlastnického práva – *ius fruendi*, tedy právo věc požívat a brát z ní plody. V tomto případě je třeba upozornit na to, že dokud je přírůstek neoddělen od věci hlavní, zůstává její součástí. Pouze pokud je tento přírůstek od věci hlavní oddělen, stává se samostatnou věcí v právním smyslu a rovněž se stává samostatným předmětem vlastnického práva. Přírůstkem se však nemyslí stavba zřízená na pozemku, stavba i pozemek jsou dvě odlišné věci v právním smyslu a podléhají tak, jak již bylo výše řečeno, odlišnému právnímu režimu.

Nabytí vlastnického práva zpracováním

K nabytí vlastnického práva může dojít i tak, že někdo zpracuje cizí věc (v tomto případě tedy bez souhlasu vlastníka této cizí věci) a vytvoří z ní věc jinou, novou. Zákon pak ještě rozlišuje dva způsoby zpracování cizí věci. Za první jde o případ, kdy osoba použije cizí věc a tu trvale spojí s věcí vlastní, za druhé je to případ, kdy osoba zpracuje výlučně cizí materiál. Pro tento případ nabytí vlastnického práva je ještě obzvlášť důležité, zdali zpracovatel byl nebo nebyl při zpracovávání věci v dobré víře.

V případě, že byl zpracovatel v dobré víře, že má oprávnění danou věc zpracovat ve věc novou, stává se vlastníkem nově zhotovené věci ten, jehož podíl na věci je větší. Při tom je třeba si uvědomit, že se bere v úvahu nejen hodnota spotřebovaného materiálu, tedy původní věci nebo původních věcí, ale i hodnota vynaložené práce na zhotovení této nové věci. Vlastník nově zniklé věci je ale povinen uhradit druhé straně (tedy vlastníkově zpracovaného materiálu nebo zpracovateli) cenu toho, o čem se jeho majetek zmenšil. Pokud se stane, že jsou podíly na nově vzniklé věci stejné, mají oba účastníci dvě možnosti. Jednodušší a praktičtější samozřejmě bude, pokud se oba aktéři dohodnou o vzájemném vypořádání. Pokud k dohodě nedojde, rozhodne o vypořádání na návrh kteréhokoli účastníka soud. Tato možnost je ale samozřejmě zdlouhavější a finančně náročnější.

V případě zpracovatele, který nebyl v dobré víře, tedy v případě, že dotyčný věděl, že zpracovává cizí věc, která mu nepatří, má vlastník zpracovávané věci právo žádat vydání této věci a její navrácení do původního stavu. Pokud však již navrácení v původní stav není možné, případně by to nebylo z nějakého důvodu účelné, a za předpokladu, že se účastníci nedohodnou jinak, rozhodne o tom, kdo se stává

vlastníkem věci, soud. Soud zároveň určí, jakou náhradu musí nový vlastník poskytnout druhé straně (tedy vlastníku nebo zpracovateli).

Zvláštní úprava platí v případě, že někdo postaví na cizím pozemku stavbu, ačkoli k tomu nebyl oprávněn. V tomto případě může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout o tom, že ten, kdo stavbu na cizím pozemku zřídil, ji musí odstranit, a to na své náklady. Pokud by však již odstranění předmětné stavby nebylo účelné a pokud s tím vlastník pozemku souhlasí, může soud rozhodnout o přikázání této stavby do vlastnictví tohoto vlastníka (tedy vlastníka pozemku). Soud může postupovat i jinak, například může zřídit věcné břemeno nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

Nabytí vlastnického práva zhotovením věci

Vlastnické právo samozřejmě vzniká i u nově vytvořené, zhotovené věci. Vytvoří-li někdo ze své věci, případně svých věcí, věc novou, stává se jejím výlučným vlastníkem a to v okamžiku jejího zhotovení. V případě zhotovení stavby, je potřeba o nabytí vlastnického práva k této nemovitosti provést záznam v příslušném katastru nemovitostí.

Nabytí vlastnického práva ze zákona

Ve zcela výjimečných případech lze nabytí vlastnické právo i ex lege, tedy přímo na základě zákona. V takovém případě dochází k nabytí vlastnického práva ke dni účinnosti zákona, nebo ke dni, který je v zákoně určen. Příkladem může být zákon č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. Vzhledem k výjimečnosti těchto případů nabytí vlastnického práva se mu již více věnovat nebudeme.

Nabytí vlastnického práva vydržením

Jako držbu označujeme stav, kdy osoba věc drží, tj. má ji ve své dispozici, je v dobré víře, že je vlastníkem věci a vlastnické právo přesto nemá. Držitel v dobré víře je přesvědčen, že je vlastníkem věci, ačkoliv tomu tak není. Jedna ze základních právních zásad stanoví, že nikdo nemůže na druhého převést více práv, než kolik sám má. Držba často vznikne tak, že držitel věc „koupí“ od osoby, která není vlastníkem věci; s ohledem na uvedenou zásadu tak na držitele vlastnické právo nemohlo přejít.

K věci lze získat vlastnické právo tzv. vydržením. Vydržení nastane, pokud držitel drží věc nepřetržitě v dobré víře, že je vlastníkem, po celou dobu běhu vydržecí

doby. Do běhu vydržecí doby se započítává i doba, po kterou věc oprávněně držel právní předchůdce současného držitele.

Vydržecí doba u věcí movitých jsou 3 roky a u věcí nemovitých je 10 let. Uplynutím vydržecí doby vzniká vlastnické právo k věci jejímu držiteli originárním (původním) způsobem – jde tedy o vlastnické právo, které není závislé na vlastnickém právu dřívějšího vlastníka. Způsobem obdobným vydržením lze nabýt též práva odpovídající věcnému břemeni.

Pokud jde o situace, kdy danou věc vydrží pouze jeden z manželů, platí, že se stávají vlastníky vydržené věci oba manželé a to za podmínky, že jejich majetek tvoří společné jmění manželů. V případě jiných osob nežli manželů vzniká vydržením, jsou-li podmínky vydržení splněny u všech těchto osob, podílové spoluvlastnictví.

Na závěr je třeba upozornit, že vydržení není možné v případech věcí, které vůbec nemohou být předmětem vlastnického práva, případně u těch věcí, které mohou vlastnit pouze stát nebo vybrané právnické osoby.

Shrneme-li všechno výše uvedené, podmínkami k vydržení movité nebo nemovité věci jsou:

- způsobilý předmět vydržení,
- oprávněnost držby (tedy aby byl držitel v dobré víře, že je vlastníkem),
- uplynutí vydržecí doby (10 let u nemovitostí, 3 roky u věcí movitých),
- nepřetržitost držby.

4.3 Nabytí vlastnického práva od nevládníka

Shora bylo uvedeno, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než kolik jich sám má. Z této zásady vyplývá, že nelze nabýt vlastnické právo od někoho, kdo k dané věci vlastnické právo nemá – tedy že nelze nabýt vlastnické právo od nevládníka. České právo zná dvě výjimky z této zásady.

První výjimkou je tzv. nabytí od nepravého dědice dle ust. § 486 občanského zákoníku. Pokud bylo nepravému dědici soudem potvrzeno nabytí dědictví a tento

nepravý dědic následně převede třetí osobě vlastnické právo k věcem z tohoto dědictví, je nabyvatel chráněn tak, jako by danou věc nabyl od oprávněného dědice.

Druhou výjimkou je nabytí vlastnického práva na základě kupní smlouvy uzavřené dle obchodního zákoníku. Podle ust. § 446 obchodního zákoníku kupující nabude vlastnické právo i v případě, že prodávající není vlastníkem prodávaného zboží. Kupující však nenabude vlastnické právo tehdy, pokud věděl, nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem zboží a že není ani oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje.

5. PROBLÉMY SPOJENÉ SE ZPŮSOBEM NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ K NEMOVITOSTEM V ČESKÉ REPUBLICE

Vlastnictví k nemovitostem v České republice se nabývá vkladem vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Tzn. že pouhým uzavřením kupní smlouvy se kupující nestává vlastníkem nemovitosti. Kupní smlouva pouze představuje závazek prodávajícího převést vlastnické právo k nemovitosti na kupujícího za určitých podmínek uvedených v kupní smlouvě.

Aby se kupující stal vlastníkem nemovitosti, musí být kupní smlouva předložena příslušnému katastrálnímu úřadu s příslušným návrhem na vklad vlastnického práva dle předložené kupní smlouvy. Katastrální úřad posoudí návrh, kupní smlouvu a převod vlastnického práva v ní obsažený a pokud dojde k názoru, že je vše v pořádku, povolí vklad vlastnického práva kupujícího k nemovitosti na základě předloženého návrhu a kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

Ovšem pokud katastrální úřad dojde k závěru, že kupní smlouva nebo návrh na vklad nejsou v pořádku, pak návrh na vklad zamítne a kupující se nestane vlastníkem. Zde je možno rozlišit dvě situace, a to, že návrh na vklad byl zamítnut z důvodu vady návrhu nebo z důvodu vady kupní smlouvy.

Pokud byl návrh na vklad zamítnut z důvodu vady návrhu na vklad, pak je tato situace snadno řešitelná. Vyhotoví se nový návrh na vklad, který bude splňovat právní náležitosti, a tento nový návrh na vklad s původní kupní smlouvou se po nabytí právní

moci prvního zamítavého rozhodnutí opět podá katastrálnímu úřadu. Poté by již měl katastrální úřad vklad vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího dle kupní smlouvy povolit. Pokud ovšem poté neshledá, že vada je obsažena i v samotné kupní smlouvě a návrh nezamítne z tohoto důvodu, což nelze v praxi českých katastrálních úřadů nikdy předem vyloučit.

Pokud ovšem nastane ta situace, že návrh na vklad byl zamítnut z důvodu vady smlouvy, pak kupní smlouva sice bude platná i nadále, ale katastrální úřad ji odmítne považovat za právní podklad vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí a kupující se tedy z tohoto důvodu nestane vlastníkem nemovitosti. V takovém případě je nutno vyhotovit novou kupní smlouvu a tuto novou kupní smlouvu předložit katastrálnímu úřadu, aby se kupující stal vlastníkem prodávané nemovitosti.

Zde je nutno upozornit na to, že žádný právní předpis neukládá prodávajícímu přímo povinnost, aby s kupujícím uzavřel novou kupní smlouvu, pokud tu původní kupní smlouvu katastrální úřad zamítne. Tuto jeho povinnost lze dovést dle názoru JUDr. Gürlicha¹⁴ pouze z uzavřené kupní smlouvy, která je i po jejím zamítnutí katastrálním úřadem nadále platná a která tedy i nadále představuje závazek prodávajícího převést vlastnické právo k nemovitosti na kupujícího. S ohledem na toto se JUDr. Gürlich domnívá, že prodávající je tedy povinen uzavřít novou smlouvu, pokud původní kupní smlouvu katastrální úřad zamítne. Pokud však toto nebude ochoten učinit dobrovolně, je nutno na něm uzavření nové kupní smlouvy vynutit soudně. Takové soudní řízení může trvat velice dlouho.

V souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se dále JUDr. Gürlich domnívá, že kupující nemůže v případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího k nemovitosti z důvodu vady smlouvy katastrálním úřadem odstoupit od zamítnuté kupní smlouvy, pokud právo kupujícího v takovém případě odstoupit od kupní smlouvy není výslovně stanoveno v kupní smlouvě. Kupující i prodávající jsou tedy původní kupní smlouvou na nemovitost i nadále vázáni a pokud se smluvní strany na dalším postupu nebo ukončení kupní smlouvy dobrovolně nedohodnou, pak je nutno celou věc řešit prostřednictvím soudu.

¹⁴ GÜRLICH, R.. *Nabytí vlastnictví k nemovitosti a problémy s tím spojené* [online]. 2010. [cit.2010-04-01]. Dostupný z <<http://www.liberalreality.cz>>.

Z tohoto lze usuzovat, že právní předpisy nedostatečně řeší situaci a další postup a práva a povinnosti prodávajícího a kupujícího, pokud je návrh na vklad vlastnického práva kupujícího zamítnut z důvodu vady kupní smlouvy. Proto by bylo vhodné na tuto možnost pamatovat v kupní smlouvě a stanovit povinný další postup a práva a povinnosti smluvních stran v případě, že kupní smlouva je katastrálním úřadem zamítnuta a z tohoto důvodu se kupující nestane vlastníkem nemovitosti.

Katastrální úřad nepřezkoumává celou smlouvou, ale v souladu se zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, a zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění, přezkoumává pouze, zda kupní smlouva:

- je určitá a srozumitelná;
- písemná;
- nemovitost je popsána v souladu s Katastrálním zákonem;
- obsahuje zákonné podstatné náležitosti;
- kupní cenu;
- závazek prodávajícího prodat nemovitost a závazek kupujícího převzít nemovitost a zaplatit kupní cenu;
- určení prodávané nemovitosti;
- prodávající a kupující uvedení v kupní smlouvě vyhotovení kupní smlouvy skutečně podepsali;
- podpisy kupujícího a prodávajícího jsou obsaženy v jedné kupní smlouvě.

Žádné jiné skutečnosti katastrální úřad nezkontroluje. Může se tedy stát naopak to, že katastrální úřad vklad vlastnického práva na základě předložené kupní smlouvy povolí a kupující se stane vlastníkem, ale soud v pozdějším soudním sporu prohlásí danou kupní smlouvu za neplatnou. V takovém případě se kupující po právu nikdy nestal vlastníkem nemovitosti. Kupující bude poté vymazán z katastru nemovitostí jako vlastník nemovitosti, a to ke dni jeho zápisu jako vlastníka nemovitosti do katastru nemovitostí. Poté bude též povinen i nemovitost vyklidit. Prodávající bude sice povinen vrátit kupujícímu zaplacenou kupní cenu, ale kupující nemá už tu jistotu, že prodávající tuto kupní cenu vrátí. Z toho důvodu, že prodávající mohl se zaplacenou kupní cenou již docela dlouho volně nakládat a veškeré prostředky utratit a ani při případném nuceném

vymožení vrácení kupní ceny prostřednictvím soudu či soudního exekutora již nebude z čeho pohledávku na vrácení zaplacení kupní ceny vymoci.

Je důležité návrh na vklad vlastnického práva kupující ke kupované nemovitosti do katastru nemovitostí spolu s podepsanou kupní smlouvou podat příslušnému katastrálnímu úřadu ihned po podpisu smlouvy. Protože pokud katastru nemovitostí přijde jiný návrh na vklad vlastnického práva ke stejné nemovitosti před Vaším, pak katastrální úřad zapíše vlastnické právo dle předchozího návrhu na vklad a Váš návrh na vklad Vašeho vlastnického práva zamítne a Vy se vlastníkem nemovitosti nestanete.

Je rovněž třeba počítat s tím, že řízení u katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vždy zabere určitý čas. Navíc katastrální úřad zapíše změnu vlastnického práva do katastru nemovitostí vždy ke dni podání návrhu na vklad. Tzn. návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán katastrálnímu úřadu dne 2.3.2010, katastrální úřad povolí vklad tohoto vlastnického práva dne 15.3.2010 a kupující bude veden jako vlastník nemovitosti již od 2.3.2010.

S touto situací právní předpisy též nepočítají. Neupravují totiž to, kdo je oprávněn vystupovat jako vlastník nemovitosti během doby od podání návrhu na vklad do povolení vkladu do zápisu vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Během této doby zde nastává bezvládí, protože sice do doby povolení vkladu kupující není vlastníkem, ale zpětně se jím stává již ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Navíc dokud kupující není zapsán jako vlastník nemovitosti v katastru nemovitostí, není zde jistota, zda katastrální úřad vklad vlastnického práva kupujícího povolí či ne. Veškeré tyto faktory též vyvolávají velké problémy a nejistotu, a to obzvláště v Praze, kde zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí netrvá kratší dobu než 2 měsíce od podání návrhu na vklad zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitosti.¹⁵

¹⁵ GÜRLICH, R.. *Nabytí vlastnictví k nemovitosti a problémy s tím spojené* [online]. 2010. [cit.2010-04-01]. Dostupný z <<http://www.liberalreality.cz>>.

6. ZÁKLADNÍ NEDOSTATKY PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Platný občanský zákoník vykazuje ve své úpravě věcných práv mnoho nedostatků. Mezi ty nejpodstatnější patří:

1. Výrazné zjednodušení jednotlivých institutů věcných práv vedoucí k nejistotě při používání právní normy (tak např. zcela nedostatečná úprava držby).
2. Neexistence některých klasických a potřebných právních figur způsobující ochromení mezilidského styku (srov. např. nemožnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného).
3. Prakticky škodlivé odklony od tradičního řešení některých skutkových situací (tak např. § 120 odst. 2 říká, že „stavba není součástí pozemku“ - po roce 1950 byla opuštěna zásada římského práva „superficies solo cedit“, přičemž starý princip, podle něhož stavba je součástí pozemku, je promítnut do právních řádů podstatné většiny evropských zemí).
4. Nedostatečná ochrana osob jednajících v dobré víře (v důvěře) ve stav zápisů v katastru nemovitostí. V důsledku toho katastr nemovitostí neplní jednu ze svých hlavních úloh, totiž roli seznamu, o němž se předpokládá, že je bezvadný a úplný a na jehož správnost a úplnost se mohou subjekty ve svém právním styku spoléhat.
5. Nesprávná systematika – např. úprava držby je umístěna mezi ustanovení o vlastnickém právu a ustanovení o nabytí vlastnického práva, ačkoli by měla předcházet úpravu vlastnického práva, neboť je svojí povahou institutem obecnějším, než vlastnické právo.¹⁶
6. Ideový základ platného OZ byl plně v souladu se socialistickou legislativou 60. let, dominujícím prvkem byl marxismus - leninismus. Zákoník byl vystavěn na principu preference zájmů společnosti nad zájmy jednotlivce a preference socialistického (především státního) vlastnictví (tento princip se dodnes promítá např. v § 135 odst. 1. - nález věci). Důsledkem toho se velkou měrou odchýlil od kontinentální evropské právní kultury, ale i předválečné české tradice.

¹⁶ MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI ČR, *Nový Občanský zákoník* [online]. Praha 2010. [cit. 2010-2-21]. Dostupný z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz>>.

7. OZ byl původně koncipován jako *lex specialis*, upravující jen určitou část majetkových vztahů. Obecnou povahu (*lex generalis*) v soukromoprávní oblasti získal až novelou č. 509/1991 Sb. Z toho vyplývající duplicita některých právních úprav (především subjektivity, promlčení atd.) v jednotlivých soukromoprávních kodexech přispívá k nepřehlednosti dnešního českého práva.
8. Věcná působnost OZ byla omezena pouze na některé majetkové vztahy (tzv. spotřebitelské právo) Tato koncepce se promítá až do současné právní úpravy (viz § 1 odst. 2) a je zcela v rozporu s moderními evropskými zákoníky občanského práva.¹⁷

7. NÁVRH NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Motto nového zákoníku zní

"Zákon pro život, inspirovaný životem".

Česká republika prošla za období posledních 20 let rozsáhlými společenskými změnami. Vytvořením a přijetím nového občanského zákoníku se i v oblasti soukromého práva zařadíme mezi ostatní vyspělé evropské země.

Navrhovaný občanský zákoník reaguje na potřebu změny v soukromém právu. Současný občanský zákoník byl přijat v roce 1964. Od té doby byl již mnohokrát upravován (novelizován). Vychází z poměrů 60. let a z tehdejších názorů na soukromé právo, což zapříčinilo jeden z největších nedostatků tohoto zákoníku – roztržitost úpravy občanskoprávních vztahů v několika různých právních předpisech. Člověk proto při řešení své záležitosti musí sledovat nejen občanský zákoník, ale také např. zákon o rodině, obchodní zákoník či další právní předpisy.

Návrh nového zákoníku klade důraz jak na naše demokratické právní tradice, tak i na principy a standardy soukromého práva v Evropě.

¹⁷ NOVÁK, O. *Právní názory* [online]. 2008. [cit. 2010-03-15]. Dostupný z <<http://pravni.nazory.cz/>>.

Navržený text zákona není brán jako definitivní, o čemž svědčí i nabídka různých variant některých ustanovení.

Smyslem návrhu občanského zákoníku je kodifikovat soukromé právo v České republice. Účelem je, až na výjimky, upravit veškeré soukromoprávní vztahy v jednom kodexu. Návrh nového zákoníku klade důraz na naše demokratické právní tradice, i na principy a standardy soukromého práva v Evropě. Základním obecným ideovým zdrojem rekodifikace je vládní návrh občanského zákoníku bývalého Československa z r. 1937, který nebyl jako zákon přijat kvůli událostem následujícím po mnichovské dohodě. Důvodem je především to, že tento vládní návrh sledoval modernizační revizi rakouského Obecného zákoníku občanského (ABGB) z r. 1811 v jeho konfrontaci s novějšími evropskými zákoníky, zejména německým a švýcarským.

Návrh nového občanského zákoníku však hledal inspiraci i v současných aplikovaných zahraničních úpravách, a to především v zákoníku německém, švýcarském, rakouském, italském a nizozemském.

Hlavní zásady kodifikace jsou především následující:

- Vypracovat kodexy vycházející z respektu ke středoevropskému právnímu myšlení
- Vytvořit zákoník srovnávající se s evropskou právní a kulturní konvencí
- Rozejít se s myšlenkovým světem socialistického práva

Současný návrh nového občanského zákoníku, zpracovaný rekodifikační komisí pod vedením prof. Karla Eliáše, byl připraven na základě rozhodnutí vlády z roku 1999. Nejprve byl vypracován věcný záměr, který vláda schválila v dubnu 2001. Paragrafové znění bylo připravováno od roku 2001 a v roce 2008 bylo celé představeno veřejnosti (dílčí výsledky byly zveřejňovány průběžně v závislosti na postupu prací). Redakci větší části návrhu provedl prof. JUDr. Karel Eliáš z Právnické fakulty Západočeské univerzity v Plzni, část věnovanou rodinnému právu připravila doc. JUDr. Michaela Zuklínová z Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Přípravu návrhu provázejí bouřlivé diskuse.

7.1 Struktura věcných práv v návrhu

Návrh nového občanského zákoníku se vrací ke klasické a přehledné systematicce úpravy věcných práv. Navrhovaná struktura je následující:

Hlava II Věcná práva

- **Obecná ustanovení (§ 916 – 926)**
- **Držba (§ 927 – 949)**
- **Vlastnictví (§ 950 – 1044)**
- **Spoluvlastnictví (§ 1045 – 1105)**
- **Věcná práva k cizím věcem (§ 1106 – 1259)**
 - právo stavby (§ 1006 – 1122)
 - věcná břemena (služebnosti a reálná břemena) (§ 1123 – 1174)
 - zástavní právo (§ 1175 – 1255)
 - zadržovací právo (§ 1256 – 1259)
- **Správa cizího majetku (§ 1260 – 1334)**

8. KONKRÉTNÍ ZMĚNY

Návrh nového občanského zákoníku je ve své části týkající se věcných práv konzistentní s tradičními evropskými civilními kodexy. Vrací se ke správné systematicce, odstraňuje problematická místa současné úpravy a doplňuje některé praktické a užitečné instituty. Změny však nejsou nijak samoučelné a tam, kde stávající úprava praktickým potřebám vyhovuje, dochází k jejímu převzetí či k pouhému upřesnění a vylepšení.

Zásadní změny v některých obecných právních zásadách, principech a institutech, např.:

- návrat k římskoprávní zásadě superficies solo cedit (povrch ustupuje pozemku) v § 424 návrhu
- umožnění soudcovské normotvorby k posouzení jednotlivého případu (ad hoc) v § 10 odst. 3 návrhu
- odvrát od značné absolutizace římskoprávní zásady nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet (nikdo nemůže na jiného převést více práv než má sám) v § 964 - § 967 návrhu

8.1 Rozšíření katalogu věcných práv

„Do zákona bude nově zařazeno právo stavby, věcná břemena budou členěna na služebnosti a reálná břemena, návrh hodlá nově upravit i správu cizího majetku.“

Současný občanský zákoník je ve své úpravě věcných práv velmi lakonický. Kromě vlastnického práva (včetně podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů) obsahuje dále partie o věcných právech k věcem cizím zahrnující instituce věcných břemen, práva zástavního a práva zadržovacího. K tomuto výčtu je třeba dále přidat ustanovení § 603 odst. 2 upravující možnost sjednat si jako věcné právo rovněž právo předkupní (ovšem jen na nemovitostech).

Návrh nového občanského zákoníku se vrací k tradiční úpravě věcných práv, když zejména:

1. rozšiřuje jejich výčet (uzavřený),
2. mění systematiku jejich úpravy.

Kategorie věcných práv je v návrhu uvedena obecnými ustanoveními. Tato část je pro celou hlavu II velmi důležitá, neboť obsahuje některé obecné zásady. Stěžejní význam má v tomto směru právní norma § 919, z níž plyne, že „Ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného“ (k tomu srov. další výklad). Zbytek obecných ustanovení je věnován úpravě veřejných seznamů a zejména zásadě materiální publicity těchto rejstříků (podle této zásady, kdo se v dobré víře spoléhá na správnost a plnost zápisu ve veřejném seznamu, je chráněn tak, jako kdyby zapsaný stav odpovídal stavu skutečnému, i když je tomu v konkrétním případě jinak). Zásadní změnu oproti současnému stavu a návrat ke klasickému řešení přináší § 924, v němž je princip materiální publicity promítnut. Situaci ilustruje následující příklad.

Příklad: Pokud podle platného právního stavu někdo např. koupí nemovitost od osoby, která je jako vlastník této nemovitosti evidována v katastru nemovitostí, byť ve skutečnosti jejím vlastníkem není (a v katastrální evidenci je zapsána např. z důvodu omylu či pochybení), je nabyvatel chráněn pouze velmi omezeně. Podle § 11 zákona č. 265/1992 Sb. je takový nabyvatel – jednal-li v dobré víře – pouze oprávněným držitelem a může vlastnické právo k nemovitosti vydržet až po deseti letech. Oproti tomu návrh nového občanského zákoníku hodlá důsledně chránit poctivé nabyvatele – pokud

někdo v dobré víře koupí nemovitost od osoby zapsané jako vlastník v katastru, stane se kupující vlastníkem ihned, bez ohledu na skutečnost, že prodávajícímu ve skutečnosti vlastnické právo nesvědčilo. Takto však budou chráněny jen transakce úplatné. Navrhovaná úprava je zamýšlena jako úprava obecná – neomezuje se proto jen na nemovité věci, nýbrž je použitelná i na jiné druhy veřejných evidencí (rejstřík patentů, ochranných známek, průmyslových vzorů aj.). Materiální publicita obsažená v občanském zákoníku tak bude použitelná pro všechny speciální druhy veřejných seznamů – samozřejmě jen za předpokladu, že speciální předpisy nebudou obsahovat úpravu odlišnou.¹⁸

Obecná ustanovení jsou následována partiemi o držbě. Ta – jakožto institut obecnější, než je vlastnické právo – si zaslouží být upravena v textu zákona na přednějším místě. Následují ustanovení pojednávající o vlastnickém právu a spoluvlastnictví (Majetkové právo manželů bude upraveno odděleně v části druhé zákona, tedy v části normující o rodinném právu.). Věcná práva k věcem cizím začínají (staro)nově upraveným institutem práva stavby (k tomu srov. výklad obsažený ad D), pokračují věcnými břemeny (děleními na služebnosti a reálná břemena), poté následuje zástavní a podzástavní právo, právo zadržovací a celá hlava o věcných právech je uzavřena partiemi o správě cizího majetku (k tomu srov. výklad obsažený ad G). Částečně věcněprávní charakter bude mít i právo předkupní, které bude moci být sjednáno jako obligační, či jako věcné.

8.2 Změna chápání pojmu věci v právním smyslu a výslovná definice tohoto pojmu v zákoně

„Oproti současnému stavu osnova volí tzv. široké pojetí věci v právním smyslu – předmětem vlastnického práva mají být věci hmotné i nehmotné.“

Jedním ze základních stavebních kamenů kategorie věcných práv je pojem věci v právním smyslu. Vymezení věci je záležitostí nesmírně obtížnou. Platný občanský zákoník výslovnou definici věci nemá, nicméně právní teorie pod tímto termínem rozumí hmotné předměty, které jsou ovladatelné a slouží potřebám lidí. Osnova tento

¹⁸ MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI ČR, *Nový Občanský zákoník* [online]. Praha 2010. [cit. 2010-2-21]. Dostupný z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz>>.

přístup opouští a vrací se k rakouskému (a u nás dříve platnému) širokému pojetí věci v právním smyslu – věci mají být všechny předměty hmotné i nehmotné (§ 461 odst. 2 návrhu: „Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí“). Evropské občanské zákoníky se při vymezení pojmu věci vydávají jednou ze dvou možných cest. Buď to chápou věc jen jakožto hmotný předmět (např. německý občanský zákoník ve svém § 90, polský občanský zákoník v čl. 45), nebo tuto množinu rozšiřují rovněž o nehmotné předměty, resp. práva (např. Rakousko, Francie atd.).

Každé z obou pojetí má jisté výhody a rovněž nevýhody. Široké pojetí věci (sledované návrhem) napraví současný neúnosný stav, podle něhož se předměty občanskoprávních vztahů rozlišují na věci, práva a jiné majetkové hodnoty. Kromě uvedené tripartice jsou ve zvláštní kategorii – ač k tomu není žádný rozumný teoretický ani praktický důvod – vyčleněny byty a nebytové prostory. Široká koncepce umožní použít ustanovení o věcech v právním smyslu rovněž na „takové nehmotné statky, jako jsou energie nebo práva prohlášená za věci (patenty a jiné objekty průmyslového a duševního vlastnictví, řadu investičních nástrojů bez hmotné podstaty atp.).

Oproti uvedeným výhodám má široká definice věci tu základní nevýhodu, že aplikace některých ustanovení o věcných právech je na takto chápané věci z povahy věci vyloučena. Např. nabytí věci od neoprávněného (nevlastníka) je v evropských právních řádech zásadně dovršeno okamžikem, v němž došlo k převodu držby takové věci, tedy v okamžiku, kdy je věc nabyvateli fyzicky odevzdána. Je samozřejmé, že uvedené řešení je neaplikovatelné na subjektivní práva, u nichž držbu nelze fyzicky převádět. Autoři návrhu si tuto skutečnost uvědomují a navrhují zakotvit pravidlo, podle něhož „Ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného“. Z důvodové zprávy vyplývá, že „(...) vzhledem k tomu, že se mezi nehmotné věci zařazují mj. i subjektivní obligační práva, navrhuje se stanovit, že se věcněprávní ustanovení nepoužijí na práva, jejichž povaha to nepřipouští (a v míře, v jaké to jejich povaha nepřipouští) – což se týká především práv, která nepřipouštějí trvalý nebo opakovaný výkon – a že se tato ustanovení nepoužijí na subjektivní práva ani v případech, kdy ze zvláštních ustanovení zákona plyne něco jiného“.¹⁹

¹⁹ MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI ČR, *Nový Občanský zákoník* [online]. Praha 2010. [cit. 2010-2-21]. Dostupný z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz>>.

Nově bude řešena rovněž právní povaha zvířat. Ta jsou dnes právní teorií považována za věci v právním smyslu (zákon o nich totiž výslovně ustanovení nemá). Návrh, inspirovaný v této souvislosti nejen některými zahraničními zákony (např. § 90a německého občanského zákoníku), ale i mezinárodními smlouvami, navrhuje výslovně stanovit, že živé zvíře není věcí ve smyslu práva.

8.3 Značně podrobnější úprava držby

„Včetně zavedení rozlišení na držbu poctivou a nepoctivou při zachování současného rozlišování na držbu oprávněnou a neoprávněnou (ovšem s jiným obsahem tohoto pojmu).“

Držba byla od roku 1811 integrální součástí rakouského občanského zákoníku. Na území Československa platila úprava držby v rakouské podobě až do roku 1950. Střední občanský zákoník držbu sice částečně převzal, ovšem podstatně zestručnil. Současný občanský zákoník ve svém původním znění držbu neupravil vůbec. O její návrat do občanského práva se postaral nejprve zákon č. 131/1982 Sb. a po něm zákon č. 509/1991 Sb. Současné pojetí držby vychází z rakouské koncepce, podle níž pro to, aby někdo mohl být považován za držitele, musí být splněny dva předpoklady:

1. faktická moc osoby nad věcí,
2. úmysl nakládat s věcí jako s vlastní.

Ač je tato koncepce (kromě platného českého práva) známa prakticky jen rakouskému občanskému zákoníku, hodlá návrh uvedenou koncepci zachovat. Oproti tomu např. německý občanský zákoník chápe držbu jako pouhý faktický stav – tedy fyzickou moc subjektu nad věcí - obdobně francouzský, švýcarský, polský atd.

Návrh se vrací k rozlišování oprávněné a neoprávněné držby a dále k rozlišování držby poctivé a nepoctivé. Zde dochází k významovému posunu těchto adjektiv, neboť podle platného občanského zákoníku je kritériem oprávněné (neoprávněné) držby dobrá víra držitele, zatímco návrh toto kritérium spojuje s držbou poctivou (resp. nepoctivou). Poctivým držitelem může být i ten, kdo drží bez platného právního důvodu. Na druhé straně oprávněným držitelem je pouze ten, kdo drží na základě právního důvodu, anebo ten, kdo se ujme držby svou mocí, aniž tím ruší cizí držbu nebo jiné právo. Právní norma § 933 stanovuje pomocí vyvratitelné právní domněnky existenci poctivé

a oprávněné držby. V následujícím ustanovení je řešena velmi praktická a potřebná otázka okamžiku ztráty poctivosti držby, a to po vzoru některých zahraničních zákonů.

Podrobně jsou upraveny otázky ochrany držby (držitel má právo žádat rušitele o zdržení se zasahování do držby a o odstranění závadného stavu), jejího uchování a zániku. Návrh v jednom ustanovení řeší též problematiku spoludržby.

8.4 Zavedení zásady, podle níž stavba je součástí pozemku a s tím související zavedení práva stavby

Klasická a v převážné většině zahraničních právních řádů respektovaná zásada, podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku jako věci hlavní byla v československém právu nahrazena v roce 1950 zásadou právě opačnou, podle níž pozemek a budova na něm umístěná jsou dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu. Tato změna přinesla celou řadu těžkostí. V důsledku uvedeného přístupu je možné, aby vlastník stavby zároveň nebyl vlastníkem pozemku, na němž se stavba nachází. Znamená to, že praxe musí řešit vzájemné vztahy mezi vlastníky pozemků a staveb na nich umístěných (např. tehdy, pokud vlastník pozemku brání vlastníkovi stavby v přístupu k ní). Pokud je jedna osoba současně vlastníkem pozemku i stavby na něm umístěné, je vlastníkem dvou různých věcí v právním smyslu a může s nimi proto samostatně disponovat. Z toho plyne, že pokud jedna osoba vlastní pozemek, jakož i budovu na něm zřízenou, potom pokud chce obojí převést na třetí osobu, nesmí opomenout ve smlouvě specifikovat obě dvě věci. Totéž platí o zřízení zástavního práva (pokud bude smluvní zástavní právo zřízeno jen k budově, netýká se to pozemku pod stavbou).

Návrh se vrací k tradičnímu a velmi potřebnému řešení ve svém § 478 odst. 1, kde se říká, že: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“. Tam, kde bude ke dni účinnosti nového občanského zákoníku existovat jednota ve vlastnictví pozemku a staveb na něm zřízených, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona. Od tohoto okamžiku bude možno disponovat již jen pozemkem, přičemž všechny tyto dispozice se budou týkat i staveb na něm umístěných (výjimka bude platit pro tzv. dočasné stavby). Tam však, kde bude ke dni účinnosti zákona existovat mezi

vlastnictvím pozemku a stavby na něm zřízené nesoulad (obě dvě věci budou ve vlastnictví různých vlastníků), není možné zákonem sjednotit vlastnictví obou dvou věcí v ruce jedné osoby (jednalo by se totiž o vyvlastnění). Pro ten případ bude zákonem založeno předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k pozemku, popřípadě k příslušné části pozemku, lze-li pozemek funkčně rozdělit. V obou dvou případech se bude jednat o věcné předkupní právo, bude tedy působit proti všem (tato povaha předkupního práva jako práva věcného bude vyplývat přímo ze zákona). Bude-li chtít kterýkoli z vlastníků disponovat svojí věcí (stavbou či pozemkem), bude mít povinnost nabídnout ji nejprve druhému vlastníkovi k odkoupení. Nebude-li předkupní právo oprávněným subjektem využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále (bude tedy působit i vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby). Bude-li ovšem předkupní právo využito (vlastník pozemku koupí stavbu na něm umístěnou či vlastník stavby koupí pozemek, na němž stavba stojí), dojde k právnímu spojení obou věcí (stavba se stane součástí pozemku), předkupní právo zanikne a vlastník pozemku bude mít pro příště možnost disponovat již jen s pozemkem.

Právo stavby. V moderní společnosti je žádoucí připustit možnost využití cizího pozemku ke stavebním účelům (se souhlasem vlastníka takového pozemku). Návrh nechce těmto snahám bránit a pro tento účel zřizuje (staro)nové právo stavby. Na našem území platil v minulosti zákon č. 86/1912 ř. z. o právu stavby a po něm zákon č. 88/1947 Sb. o právu stavby. Toto věcné právo bude výslovně prohlášeno za nemovitost. Podstata tohoto práva je v tom, že jako věcné právo s povahou nemovitosti zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba, jíž toto právo přísluší (stavebník), je oprávněna mít na tomto pozemku (popřípadě pod pozemkem) stavbu. Právo stavby bude zřizováno jako právo dočasné, s maximální délkou trvání 99 let; může být zřízeno jako úplatné nebo i bezplatné. Toto právo bude děditelné a převoditelné. Při zřízení smlouvou bude vznikat vkladem do veřejné evidence nemovitostí. Nebude vyloučeno ani nabytí práva stavby vydržením. Návrh rovněž řeší majetkové vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku po zániku práva stavby.

8.5 Přípuštění možnosti nabytí od neoprávněného

Jedním z nejpalcivějších nedostatků platného občanského zákoníku (nemajícím v Evropě téměř obdoby) je nemožnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného. V římském právu byla formulována zásada, podle níž nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám. To je samozřejmě základ jakékoli právní úpravy odvozeného (smluvního) nabývání práv, neboť pokud bychom jako pravidlo připustili opak, ztratila by právní regulace prakticky jakýkoli smysl. Je ovšem pravda, že v každodenním životě nastávají situace, v nichž je třeba umožnit (jako výjimku z pravidla), aby se osoba nabývající určité právo, stala skutečným oprávněným z tohoto práva, a to i tehdy, pokud na ni toto právo převedla osoba, která k tomu nebyla legitimována.

Současný občanský zákoník nabytí (vlastnického) práva od neoprávněného (nevlastníka) v obecné rovině neumožňuje. Jedinou výjimku představuje existence § 486 občanského zákoníku připouštějící možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného dědice, jemuž bylo soudem dědictví potvrzeno (Další výjimkou – vztahující se však k nabytí zástavního a nikoli vlastnického práva od nevlastníka – je ustanovení § 161 občanského zákoníku umožňující zastavení cizí movité věci).

*Příklad: Pokud někdo koupí v obchodním domě vystavené zboží, za toto zboží řádně zaplatí a nemá důvod pochybovat o tom, že prodávající je vlastníkem vystaveného zboží, nemůže získat vlastnické právo, pokud prodávající vlastníkem zboží nebyl. Ochrana dobré víry kupujícího tak získává výrazné trhliny a zároveň dochází k oslabení právní jistoty.*²⁰

Upozorníme, že v obchodním zákoníku je (rozdílně od zákoníku občanského) nabytí vlastnického práva od neoprávněného umožněno normou obsaženou v § 446 (byť jen v rámci úpravy kupní smlouvy). Odlišný přístup k nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve dvou základních zákonech soukromého práva vyvolává úvahy o porušení čl. 11 Listiny základních práv a svobod, v němž je stanoveno, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

Návrh nového občanského zákoníku uvedený problém v celém rozsahu odstraňuje, když ve svém § 1041 umožňuje jednotně pro celé soukromé právo nabytí

²⁰ MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI ČR, *Nový Občanský zákoník* [online]. Praha 2010. [cit. 2010-2-21]. Dostupný z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz>>.

vlastnického práva od neoprávněného. Je jisté, že uvedená možnost je zamýšlena jako výjimečná. Zbývá doplnit, že zvláštní úpravu nabytí zástavního práva k movité věci od neoprávněného bude obsahovat ustanovení § 1209 odst. 2 (úprava je zde obdobná stávajícímu § 161 občanského zákoníku). Výhody úpravy nabytí od nevlastníka ilustruje následující příklad.

Příklad: Pokud v současné době někdo koupí věc od osoby, která není jejím vlastníkem, nestává se kupující vlastníkem věci, nýbrž jejím pouhým držitelem (a to buď oprávněným – pokud byl v dobré víře, že kupuje od vlastníka, nebo neoprávněným – pokud v dobré víře nebyl). Převede-li tento první kupující věc na další osobu (druhého kupujícího) a tato osoba dál na třetího kupujícího atd., nestává se nikdo z těchto dalších kupujících vlastníkem převáděné věci. Dozví-li se tak původní vlastník, že jeho věc je v držení třetího či pozdějšího kupujícího, má možnost tohoto kupujícího žalovat na vydání věci. Tímto způsobem lze narušit i několik v minulosti vzniklých právních vztahů. Tím dochází ke značnému oslabení právní jistoty. Návrh nového občanského zákoníku tento stav narovná, když hodlá stanovit, že kupující se stane vlastníkem movité věci i tehdy, pokud koupil věc v dobré víře, že prodávající je jejím vlastníkem, nebo má alespoň právo uvedenou věc prodat. Kupující v takovém případě nabude vlastnické právo ihned.²¹

8.6 Změna způsobu smluvního nabývání vlastnického práva

Podle platného občanského zákoníku se vlastnické právo k movitým věcem (převádí-li se smlouvou) nabývá uzavřením smlouvy (kupní, darovací atd.) a předáním a převzetím věci prodávajícím kupujícímu (tzv. tradiční princip). Při převodu nemovitostí dochází k nabytí vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí, tzv. intabulační princip (převodu vlastnického práva k nemovitostem neevidovaným v katastru se zde blíže nevěnujeme).

Návrh hodlá právě uvedené, zažité a praxí prověřené způsoby odvozeného nabývání vlastnického práva k věcem movitým změnit, a to tím způsobem, že by ke změně vlastnického práva u movitých věcí docházelo již samotnou účinností smlouvy. Pro nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí se však na základě připomínkového

²¹ MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI ČR, *Nový Občanský zákoník* [online]. Praha 2010. [cit. 2010-02-21]. Dostupný z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz>>.

řízení na stejný princí nepřistoupilo a zůstává zachován současný stav, kdy vlastnické právo k takové nemovitosti vznikne až vkladem do katastru nemovitostí.

8.7 Začlenění instituce správy cizího majetku do osnovy

Zcela nový institut bude v občanském zákoníku představovat správa cizího majetku (trust). Tvůrci osnovy se při přípravě těchto partií zákona nechali širokou měrou inspirovat zejména úpravou obsaženou v občanském zákoníku Quebecu. Vymezení správy cizího majetku je provedeno v ustanovení § 1260, podle něhož „Každý, komu je svěřena správa majetku, který mu nepatří, ve prospěch někoho jiného (beneficienta), je správcem cizího majetku“.

Návrh rozlišuje dvojí správu cizího majetku: prostou a plnou. Při prosté správě je povinností správce pečovat o zachování podstaty a účelu majetku. Při plné správě vzniká správci širší oprávnění – správce může se spravovaným majetkem učinit vše, co je potřebné k jeho zachování, zhodnocení nebo rozmnožení. Návrh podrobně upravuje pravidla správy, zejména potom povinnosti správce vůči beneficiantovi a povinnosti správce a beneficianta vůči třetím osobám. Řešena je rovněž problematika společné správy (situace, kdy existuje pluralita správců), skončení správy a jejího vyúčtování.

Samostatný oddíl v úpravě správy cizího majetku je věnován svěřenskému fondu. Návrh definuje tento pojem ve svém § 1308 odst. 1. Podle důvodové zprávy „Podstata svěřenského fondu je v tom, že jeho zakladatel vyčlení ze svého majetku určitou část a svěří ji nějakému účelu. Tím vzniká oddělené vlastnictví, k němuž původní vlastník žádná vlastnická práva již nemá. Tato práva vykonává svěřenský správce, ale ani ten není vlastníkem svěřenského fondu, protože není nadán vlastnickou svobodou (ve smyslu § 951) – naopak, je povinen šetřit a rozmnožovat podstatu svěřenského fondu, dbát o naplňování jeho účelu a respektovat práva obmyšlených.“

Návrh dále podrobně upravuje vznik, změny a zánik svěřenského fondu, jakož i pravidla jeho správy a dohledu nad touto správou.

9. PŘÍNOS NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU V PŘÍPADĚ, ŽE BUDE PŘIJAT

- pojetí občanského zákoníku jako obecného kodexu soukromého práva, snaha o potlačení dalšího rozvoje samostatných soukromoprávních zákonných úprav, zpřehlednění systému soukromého práva

- iusnaturalistická koncepce celé kodifikace (původ právních zásad spatřuje v obecně uznávaných mravních hodnotách, v přirozených právech, se kterými se lidé už narodí a tyto platí bez ohledu na vůli zákonodárce)

- mnohem komplexnější právní úprava, upravuje více soukromoprávních institutů a je zároveň daleko podrobnější, povede k usnadnění aplikace práva

- nové pojetí věcné působnosti, nový občanský zákoník by měl upravovat postavení osob, jejich soukromá práva a soukromé povinnosti vznikající na základě jejich vzájemného styku (odklon od čistě materialistického pojetí)

- brilantní systematika celé kodifikace.²²

10. SPORNÉ BODY

Sporným bodem v očích právnické veřejnosti je návrat k tradiční české právní terminologii (např. *svéprávnost* místo “způsobilst k právním úkonům”, *právní jednání* namísto “právní úkon”, *úhrada za užívání bytu* místo “nájemné”, *pozůstalost* místo “dědictví“, *služebnost* jako typ věcného břemene, *pacht* - institut podobný nájmu nebo *výměnek* apod.).²³ Toto je částí veřejnosti vnímáno jako staromilství nebo přehnaná snaha o jazykový purismus (úsilí o stylovou čistotu).

Dalším kontroverzním bodem je rozsah této zákonné úpravy, který čítá 27 937 ustanovení a kolem 500 stran. Je to způsobeno snahou všechny občanskoprávní vztahy, celé civilní právo, tedy soukromoprávní vztahy, podřídít jednomu právnímu předpisu v jediné „knize“.²⁴

²² NOVÁK, O. *Právní názory* [online]. 2008. [cit. 2010-03-15]. Dostupný z <<http://pravni.nazory.cz/>>.

²³ NOVÁK, O. *Právní názory* [online]. 2008. [cit. 2010-03-15]. Dostupný z <<http://pravni.nazory.cz/>>.

²⁴ KŘEČEK, S. *Britské listy* [online]. 2008. [cit. 2010-04-01]. Dostupný z <<http://www.blisty.cz/>>.

ZÁVĚR

„ Ustanovení občanského zákoníku provázejí člověka po celý život.“

Jaromír Sedláček, profesor občanského práva Masarykova univerzity v Brně, 30. léta 20. stol.

Jak je patrné z předkládané bakalářské práce, problematika týkající se nemovitostí, vlastnických práv a jejich nabývání je velmi obsáhlá a neustále velmi aktuální.

V posledních sto letech náš právní řád poznamenaly mnohé historické události. Tyto události měly svůj odraz i ve velkých majetkových přesunech, které se děly nárazově. V českém právním řádu se vystřídaly tři občanské zákoníky s rozdílnými úpravami. Také se několikrát prostrídaly demokratické a nedemokratické režimy s různými přístupy k vlastnictví.

Bez vlastnického práva a jeho úpravy by ve společnosti vládla anarchie a zmatek, která by vedla k destrukci celé společnosti. Z tohoto důvodu jasná úprava vlastnických vztahů mezi jednotlivými subjekty společnosti zaručuje mezi těmito subjekty pořádek.

Celý novelizovaný občanský zákoník by se zcela jistě stal důstojným zástupcem na poli moderních evropských občanskoprávních kodifikací. Zároveň by přinesl výrazné kvalitativní zlepšení a zpřehlednění v celé oblasti soukromého práva a bezesporu by přispěl i k posílení právní jistoty. I když nová právní úprava přinese i některé nejasnosti a nové právní pojmy, bylo by dobré, kdyby byl nový občanský zákoník přijat.

Novela občanského zákoníku byla schválena vládou a postoupena dne 16. 4. 2009 k dalšímu projednání Poslanecké sněmovně. Záměrem je přijetí ještě do konce volebního období. Datum účinnosti se navrhuje k 1. 1. 2012, tzn. předpokládá se zhruba dvouletá legisvakantní lhůta, během které bude mimo jiné nutné upravit přibližně 300 jiných právních předpisů.

Velkou neznámou však zůstává, kdy bude nový občanský zákoník definitivně dokončen a v jaké konečné formě přijat Parlamentem. S přihlédnutím k současné politické situaci je otázkou, zda se tak vůbec stane.

SEZNAM POUŽITÝCH PRAMENŮ A LITERATURY

Literární zdroje

1. HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. doplněné vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s. 2002
2. ÚZ Úplné Znění, *Občanský zákoník a související předpisy podle stavu k 19. 1. 2009*, Sagit, a.s., Ostrava, ISBN 978-80-7208-729-7
3. ŠARMAN, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. ASPI, a.s., Praha 2006
4. FIALA, J., HURDÍK, J., JEŘÁBKOVÁ, L., RONOVSÁ, K. *Občanské právo hmotné*. Masarykova univerzita, Brno 2006
5. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Věcná práva. Držba*. ASPI Publishing, 2002
6. PETR, B. *Vydržení v českém právu*. 2. vydání. C. H. Beck, Praha 2006

Elektronické zdroje

1. MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR, *Nový Občanský zákoník* [online]. Praha 2010. [cit. 2010-02-21]. Dostupný z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz>>.
2. CZECHTRADE, MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *BusinessInfo.cz - oficiální portál pro podnikání a export* [online]. Praha 2010. [cit. 2010-03-09]. Dostupný z <<http://www.businessinfo.cz/cz/>>.
3. NOVÁK, O. *Právní názory* [online]. 2008. [cit. 2010-03-15]. Dostupný z <<http://pravni.nazory.cz/>>.
4. KŘEČEK, S. *Britské listy* [online]. 2008. [cit. 2010-04-01]. Dostupný z <<http://www.blisty.cz/>>.
5. GÜRLICH, R.. *Nabytí vlastnictví k nemovitosti a problémy s tím spojené* [online]. 2010. [cit. 2010-04-01]. Dostupný z <<http://www.liberalreality.cz>>.

Právní předpisy

1. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník + komentáře
2. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

3. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
4. Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
5. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
6. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
7. Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

Informace z internetu

system právních informací ASPI

www.portal.justice.cz

<http://business.center.cz/>

www.nsoud.cz

www.epravo.cz

www.wikipedia.cz

ABSTRAKT

MORÁVKOVÁ, Z. *Nabývání vlastnických práv k nemovitostem a problémy s tím spojené : bakalářská práce.* České Budějovice : Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2010. 53 s. Vedoucí bakalářské práce JUDr. Petr Bohuslav, Ph.D.

Klíčová slova: nabývání vlastnických práv, vlastnictví, nemovitost, občanský zákoník, rekodifikace, nový občanský zákoník

V úvodu práce jsou shrnuty ústavní základy, prameny úpravy a základní pojmy. Další část pojednává o způsobech nabývání vlastnictví a souvisejících právních titulech a zmiňuje problémy spojené se způsobem nabývání vlastnictví k nemovitostem v České republice. Dále jsou shrnuty základní nedostatky platné právní úpravy.

Další část práce řeší návrh nového občanského zákoníku. Je zde shrnuta struktura věcných práv v návrhu a konkrétní změny.

Cílem práce je porovnání současné právní úpravy s připravovanou rekodifikací soukromého práva.

ABSTRACT

MORÁVKOVÁ, Z. *Acquisition of ownership rights to property and issues related : Bachelor thesis*. České Budějovice : The College of European and Regional Studies, o. p. s., 2010. 53 p. Supervisor: JUDr. Petr Bohuslav, Ph.D.

Key words: acquisition of ownership rights, ownership, property, Civil Code, recodification, new Civil Code

The introduction of the thesis summarizes the constitutional foundations, sources of treatment and basic concepts.

Another section deals with methods of acquiring ownership and related titles and mentions the problems associated with the method of acquiring ownership of the property in the Czech Republic. The thesis also summarizes the basic weaknesses in force legislation.

Next part of the thesis deals with the new Civil Code. It includes a summarized structure of property rights in concept and specific changes.

The aim of thesis is to compare the current legislation with the preparation of recodification of private law.