

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

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

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

**Autor práce:** Alena Studničná  
**Studijní obor:** Bezpečnostně právní činnost ve veřejné správě  
**Forma studia:** Kombinované studium  
**Vedoucí práce:** JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.  
**Katedra:** Katedra právních oborů a bezpečnostních studií

**2013**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně, a to na základě vlastních zjištění a poznatků s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v této práci.

Souhlasím, aby byla práce uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění.

.....

vlastnoruční podpis

Děkuji vedoucímu bakalářské práce JUDr. Bohuslavu Petrovi, Ph.D. za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce a děkuji i PhDr. Lence Havelkové, Ph.D. za připomínky k metodice zpracování práce.

## ABSTRAKT

STUDNIČNÁ, A. *Nabývání vlastnického práva k nemovitostem a problémy s tím spojené : bakalářská práce.* České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, o.p.s., 2013. 56 s.

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

**Klíčová slova:** katastrální úřad, nabývání vlastnického práva, nemovitost, vlastnické právo, vlastnictví

Práce analyzuje a identifikuje možné nedostatky a problémy legislativní úpravy vlastnictví k nemovitostem v České republice. Na počátku práce popisuje pojem vlastnického práva a vlastnictví, teoretický pohled na současnou platnou i chystanou legislativní úpravu, definice pojmů, formy nabývání vlastnických práv k nemovitostem a v neposlední řadě poukazuje na možnost nabývání vlastnických práv v České republice, rozbor pramenů a obsahových složek smluv. Následně se práce podrobněji zabývá zápisy do katastru nemovitostí, vklady vlastnického práva nebo jiného věcného práva k nemovitostem do katastru nemovitostí, postupu při řízení a přezkumné činnosti katastrálního úřadu. Ovšem hlavním cílem této práce je analýza a identifikace možných problémů s nabýváním vlastnického práva, jako jsou okolnosti vedoucí k zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí, nabývání vlastnického práva od neoprávněného nebo možnosti střetu vlastníka nemovitosti s cíli územního plánování.

## ABSTRACT

STUDNIČNÁ, A. Acquisition of an ownership to real property and associated problems : *Bachelor thesis*. České Budějovice: The College of European and Regional Studies, 2013. 56 p.

Supervisor: JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.

**Keywords:** acquisition of ownership rights, land registry office, ownership, property, real estate

The work analyzes and identifies possible gaps and issues legislative regulation of property rights in the Czech Republic. At the beginning of the work describes the concept of property rights and ownership, theoretical view of the current valid and forthcoming legislation, definitions, forms of acquisition of ownership rights to real estate and last but not least it points to the possibility of acquiring property rights in the Czech Republic, the analysis of the sources and content folders contracts. Subsequently, the work detail with land registration, transfer of ownership or other rights in rem in immovable property to the real estate management practices and review activities of the cadastral office. However, the main aim of this work is the analysis and identification of potential problems with the acquisition of property rights, such as the circumstances leading to the dismissal of the application for registration in the Land Registry, property rights resulting from unauthorized or conflicts of the property owner with the objectives of spatial planning.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	7
<b>1 CÍLE A METODIKA</b> .....	9
<b>2 VLASTNICKÉ PRÁVO</b> .....	11
2.2 Vymezení pojmu vlastnictví a vlastnického práva .....	12
2.3 Obsah vlastnického práva .....	13
2.4 Výkon vlastnického práva .....	16
2.5 Ochrana vlastnického práva.....	17
2.6 Omezení vlastnického práva .....	18
2.6.1 Omezení ze zákona.....	18
2.6.2 Omezení úředním výrokem.....	20
2.7 Zánik vlastnického práva .....	22
2.8 Spoluvlastnictví .....	22
<b>3 NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA</b> .....	32
3.1 Způsoby nabývání vlastnictví .....	33
3.1.1 Smluvní převod vlastnického práva .....	33
3.1.2 Přechod vlastnického práva děděním.....	36
3.1.3 Držba .....	38
3.1.4 Vydržení.....	39
3.1.5 Nabytí vlastnického práva od neoprávněného (nevlastníka).....	40
3.1.6 Nabytí vlastnického práva na základě rozhodnutí státního orgánu.....	41
<b>4 KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY</b> .....	42
4.1 Správa katastru nemovitostí České republiky.....	42
4.2 Předmět katastru nemovitostí České republiky .....	44
4.3 Obsah katastru nemovitostí České republiky.....	44
4.4 Druhy zápisů do katastru nemovitostí .....	47
4.5 Chyby v katastrálním operátu a jejich oprava.....	49
<b>ZÁVĚR</b> .....	53
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</b> .....	54

## ÚVOD

Vlastnictví a právo na vlastnictví je obecně vnímáno jako jedna ze společenských kategorií, neboť: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje. Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem“.<sup>1</sup> Takto je právo na vlastnictví zakotveno v Listině základních práv a svobod občanů České republiky obdobně jako ve většině demokratických zemí.

Vlastnictví však není posuzováno pouze jako základní lidské právo, jeho problematika je natolik obsáhlá, že pokud by se měla tato práce zaměřit na podání uceleného pohledu na tuto problematiku, dalece by přesáhla její dané meze, a z těchto důvodů je tato práce zaměřena na problematiku vlastnictví k nemovitostem, jak již předesílá její název. Vlastnické právo je základním právem věcným a jako takové tvoří podmínky pro existenci tržního hospodářství.<sup>2</sup>

Legislativně je vlastnictví k nemovitostem upraveno celou škálou legislativních pramenů. Je nejenom zákonem stanovenou povinností, ale zároveň přirozenou povinností státu vlastnictví v celém jeho rozsahu chránit. Ochrana vlastnictví k nemovitostem je zajišťována částečně i zákonem stanovenou evidencí, tedy katastrem nemovitostí, neboť k nabytí vlastnického práva k nemovitosti v České republice dochází vkladem vlastnického práva k nemovitosti do zmíněného katastru nemovitostí.

---

<sup>1</sup> Česko. Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1993, částka 001, s. 17.

<sup>2</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 201.

Nyní se ocitáme na jakémsi pomyslném rozcestí v občanskoprávní kodifikaci, kdy se stále ještě pohybujeme v právním prostředí platného občanského zákoníku, ale již od 1. ledna 2014 se stane účinným občanský zákoník nový, zákon č. 89/2012 Sb.



# 1 CÍLE A METODIKA

Mohli bychom konstatovat, že složitost systému vyvolává jeho možná selhání. Tuto hypotézu můžeme aplikovat i na problematiku vlastnických práv k nemovitostem, neboť zaměřením této práce není pouze historický vývoj a legislativní rámec vlastnictví, ale taktéž možné problémy s nabýváním vlastnických práv.

Abychom mohli identifikovat možné nedostatky a problémy legislativní úpravy nabývání vlastnických práv k nemovitostem, je nutné získat širší přehled o jeho legislativní úpravě. V první části bakalářské práce bude nastíněn historický vývoj legislativní úpravy vlastnictví k nemovitostem v České republice. Na tuto část navazuje teoretický pohled na současnou legislativní úpravu, definování významných pojmů, pojmu nemovitosti jako předmětu práv a povinností, jednotlivým formám nabývání vlastnických práv k nemovitostem, obsahovým složkám smluv a rozbor legislativních pramenů.

Završením teoreticko-metodické části bakalářské práce je podrobný popis občanskoprávních aspektů evidence právních vztahů k nemovitostem, zápisy do katastru nemovitostí, vklady vlastnického práva nebo jiného věcného práva k nemovitostem do katastru nemovitostí řízení o povolení vkladů do katastrálního úřadu, postup při řízení a přezkumná činnost katastrálního úřadu, jehož činnost je zákonem stanovena a upravena.

Hlavním cílem bakalářské práce je analýza a identifikace možných nedostatků a problémů legislativní úpravy vlastnictví k nemovitostem v České republice. Možnými problémy s nabýváním vlastnictví k nemovitostem mohou být následující:

- o střet vlastníka nemovitosti s cíli územního plánování;
- o nabývání vlastnických práv od neoprávněného;
- o okolnosti vedoucí k zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Toto je pouze výběr možných problémů, které mohou vyvstat v souvislosti s vlastnickými právy k nemovitostem. Tyto jednotlivé oblasti budou podrobněji rozebrány v aplikační části bakalářské práce. Každý z těchto problémů je v práci teoreticky rozebrán, je zmapována současná a připravovaná legislativa spojená s příslušnou problematikou, jsou identifikovány možné dopady změn legislativy, popřípadě jsou navržena možná řešení k odstranění těchto problémů.

Na základě rozboru jednotlivých problémů spojených s legislativní úpravou vlastnických práv k nemovitostem je možné stanovit hypotézy a zhodnotit jejich návratnost. Rozbor hypotéz a jejich zhodnocení je provedeno v poslední kapitole aplikační části bakalářské práce.

Pro účely zpracování bakalářské práce byla použita širokospektrální metodika, která sestává zejména z těchto zásadních metodických kroků:

- o sběr informací z legislativních pramenů platných v České republice;
- o konzultace s odborníky.

Závěr bakalářské práce je zaměřen na shrnutí poznatků právní úpravy vlastnictví k nemovitostem, celkové zhodnocení stanovených cílů a vlastních závěrů.

## 2 VLASTNICKÉ PRÁVO

Ve své úvodní kapitole se tato bakalářská práce bude zabývat vlastnickým právem obecně, jakožto základním věcným právem. Vlastnické právo je zakotveno především Listinou základních práv a svobod v ustanovení čl. 11 odst. 1 se říká, že „každý má právo vlastnit majetek“.<sup>3</sup>

Ve starověkém Římě bylo vlastnické právo právem právního panství nad hmotnou věcí. Toto právo zde bylo právem výlučným, přímým a všeobecným a z tohoto práva pak vyplývala i povinnost ostatních, zdržet se jakéhokoli působení na tuto věc a taktéž udávalo jistou nemožnost bránění v působení na danou věc oprávněnému.<sup>4</sup>

K nabytí vlastnického práva (*proprietas, dominium*) ve starověkém Římě docházelo na základě *mancipace* (*mancipio*), která znamenala převod vlastnického práva k *mancipačním* věcem, tedy věcem uchopitelným rukou při jejich předložení, i když byly daleko od místa *mancipace*, jako tomu bylo například u pozemků. Jednalo se o formální proces, kdy nabyvatel pronášel svou *mancipační* řeč před kolegiem svobodných římských občanů.<sup>5</sup>

Jedním z nejstarších originárních způsobů nabytí vlastnického práva pak byla *okupace* (*occupatio*). Jednalo se o způsob nabytí vlastnického práva k věci, která doposud ještě nikomu nepatřila, kdy došlo doslova k obsazení této věci.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Česko. Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1993, částka 001, s. 1.

<sup>4</sup> HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Bratislava, 1927, s. 210.

<sup>5</sup> BALÍK, St., BALÍK, St. ml. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho instituci*. Plzeň, 2007, s. 149.

<sup>6</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha, 1995, s. 179.

I když v mnohých ohledech položilo Římské právo základy novodobého soukromého práva, nyní není tak „jednoduché“ nabýt vlastnického práva k nějaké věci, ať už movité či nemovité. Žijeme v právním státě a v jako takovém jsme nejen v průběhu nabývání vlastnických práv, ale i po jejich nabytí nuceni se řídit a jednat v právem stanovených mezích.

Vlastnické právo je právem ústavním a je řazeno mezi základní lidská práva a jako takové jej vymezuje Listina základních práv a svobod. Nabývání vlastnického práva a další obsáhlou tematiku vlastnického práva upravuje zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Důležitými právními předpisy, vztahujícími se k danému tématu jsou, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (Katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Procesní záležitosti řeší zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

## **2.2 Vymezení pojmu vlastnictví a vlastnického práva**

V úvodu této kapitoly byla zmíněna Listina základních práv a svobod. Ta ve svém článku 11 odst. 1 a odst. 4 zmiňuje pojem vlastnického práva a následně v odst. 2 a 3 článku 11 hovoří o pojmu vlastnictví. Oba tyto výrazy pak používá i Občanský zákoník v platném znění a tyto pojmy nikterak nerozlišuje, jedná se ve své podstatě o synonyma. Vlastnickým právem rozumí většina legislativních úprav vlastnictví k věcem hmotným.<sup>7</sup>

Podle chystané nové úpravy občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ze dne 3. února 2012, který nabude účinnosti

---

<sup>7</sup>KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 202.

dne 1. ledna 2014, je pojem vlastnické právo uvedeno jako „subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, přičemž tento předmět se bude označovat pojmem vlastnictví“.<sup>8</sup> Nebude již tedy nadále platit shora uvedená synonymizace pojmů, jak je tomu dnes v platném znění občanského zákoníku.

Běžně se setkáváme s definicí vlastnického práva, jako práva věc ovládat, držet ji, užívat, požívat její plody a nakládat s ní.<sup>9</sup> Vlastnické právo je tedy výlučným právem jedince ke konkrétní věci, avšak oproti tomu s ním souvisí také povinnosti ostatních jedinců, respektovat toto výlučné právo jedince, vlastníka, k dané věci, a to tím, že toto právo nebudou nikterak rušit či do něj zasahovat. „Jde o absolutní právo, které působí vůči všem a v systematice věcných práv představuje to nejsilnější právo“.<sup>10</sup>

### 2.3 Obsah vlastnického práva

Vlastnické právo je charakterizováno jeho obsahem. Obsahem rozumíme zejména jednotlivá oprávnění vlastníka, jejichž prostřednictvím dochází k výkonu práva vlastnického. S těmito jednotlivými oprávnění může vlastník nakládat sám, zejména se jich vzdát, nebo jich také může pozbýt. Zde se vracím k již zmiňované definici vlastnického práva, na jejímž základě můžeme pak následovně oprávnění vlastníka rozdělit na následující:<sup>11</sup>

- **právo věc držet** – tedy nakládat s ní jako s věcí vlastní;

Z tohoto práva věc držet pak vyplývají i další oprávnění vlastníka, zejména právo věc užívat. Pokud je vlastník zároveň i jejím držitelem, pak se jedná o jednotné oprávnění vykonávané vlastníkem. Existuje však i zvláštní úprava držby vlastnického práva, a to v těch případech, ve kterých je vlastníkem věci osoba odlišná od osoby jejího

---

<sup>8</sup> *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. 2011. [cit. 2013-04-18]. Dostupná na WWW: <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova\\_zprava\\_\(leden\\_2011\).pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova_zprava_(leden_2011).pdf)>.

<sup>9</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník I.* Praha, 2008, s. 620.

<sup>10</sup> PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem.* Praha, 2011, s. 3 – 4.

<sup>11</sup> PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem.* Praha, 2011, s. 4.

držitele. O těchto případech pojednává ustanovení § 129 a násl. občanského zákoníku v platném znění.

- **právo věc užívat** – z titulu samotného vlastnictví;

Při realizaci práva věc užívat jde o to, že vlastník v tomto případě věc sám užívá. Toto oprávnění může na základě právního úkonu, za úplatu nebo bezúplatně, na dobu určitou či neurčitou vlastník věci přenechat osobě jiné. Vlastník toto právo věc užívat vykonává, jak tím, že věc užívá, buď sám, nebo přenecháním na základě právního úkonu (např. nájemní smlouvy). Ale může toto oprávnění vykonávat i tím, že věc neužívá, pokud to není v rozporu se zákonem.

- **právo přisvojovat si plody a užitky** – na které má vlastník z titulu vlastnictví právo;

Při nabývání vlastnického práva se o právu přisvojovat si plody a užitky plynoucí z oprávnění věc požívat mluví jako o přírůstcích, jež nalezneme v § 145a občanského zákoníku. V praxi toto oprávnění vlastníka znamená, že jsme-li vlastníky pozemku, máme oprávnění přivlastnit si i plody z něj vzešlé, například na pozemku vypěstovanou zeleninu. I u tohoto oprávnění platí to, že ani zde vlastník nemá povinnost vykonávat toto oprávnění, pokud to není v rozporu se zákonem.

- **právo s věcí nakládat** – vlastním je oprávněn věc zatížit nebo zcizit;

V čele oprávnění tvořících obsah vlastnického práva stojí právo s věcí nakládat. Je podloženo Listinou základních práv a svobod, konkrétně jejího čl. 2 odst. 3, dle něhož je dovoleno vše, co není zakázáno. Toto právo se realizuje zejména skrze právní úkony vlastníka. Vlastník může zahrnout věc do své závěti pro případy dědění, může poskytnout věc do nájmu prostřednictvím nájemní smlouvy a v neposlední řadě může vlastník věci tuto převést na osobu jinou prostřednictvím kupní smlouvy nebo smlouvy darovací či směnné. Tvoří tak významné oprávnění co do významu pro tržní hospodářství, neboť umožňuje vlastníkovi s věcí nakládat nejen pro vlastní potřebu, ale i z pohledu jeho podnikání.

- **právo věc zničit** – pokud mu ve využití tohoto oprávnění nebrání právní předpisy;

Ustavení § 135 odst. 3 uvádí opuštění věci, tedy stav, kdy vlastník věci tuto opustí, s tím, že pozbyde vlastnického práva k ní. Při opuštění věci se jejím novým vlastníkem bez dalšího stane stát. S tímto oprávněním souvisí i oprávnění následující, a to, právo věc zničit, pokud tato skutečnost není v rozporu se zákonem.

- **právo věc opustit.**

Nový občanský zákoník shledává výše uvedené jako taxativně vymezená dílčí práva vlastníka, která vymezuje vlastnické právo výčtem seznamu těchto práv, což odporuje jeho úplnosti, elasticitě a jednotnosti vlastnického práva a z těchto důvodů se v nové úpravě neshledáme se snahou o definici vlastnického práva. Budeme se v ní moci seznámit pouze s obecně akceptovanými, nespornými a podstatnými rysy vlastnického práva, jako jsou trvalost, elasticita, jednotnost, úplnost a v neposlední řadě pak nezávislost.<sup>12</sup> Pod pojmem nezávislosti výkonu vlastnického práva označuje nový občanský zákoník stav, kdy „vlastník bude s předmětem svého vlastnického práva nakládat volně, přímo a svou mocí, nezávislou na moci někoho jiného“.<sup>13</sup> Tato vlastníková volnost bude omezena zákonem a subjektivními právy jiných osob. Jednotnost, jako další rys vlastnického práva pak bude v novém občanském zákoníku vymezena právě samotnou jednotou mezi práva vlastníka nakládat s předmětem vlastnictví dle libosti a právem vlastníka bránit jiným k užívání jeho věci. Úplností vlastnického práva bychom měli rozumět jeho oprávnění k volnému nakládání se svoji věcí podle své vůle. Elasticitu vlastnického práva nalzáme v momentě, kdy vlastník pozbyde některého oprávnění neb pozbyde všech vlastnických oprávnění, jejichž výčet nalezneme § 123 platného občanského zákoníku, a tato ztráta nemá vliv na existenci vlastnického práva. S okamžikem znovunabytí daného oprávnění se vlastnické právo

---

<sup>12</sup>Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online]. 2011. [cit. 2013-04-18]. Dostupný na WWW: <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova\\_zprava\\_\(leden\\_2011\).pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova_zprava_(leden_2011).pdf)>.

<sup>13</sup>Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online]. 2011. [cit. 2013-04-18]. Dostupný na WWW: <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova\\_zprava\\_\(leden\\_2011\).pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova_zprava_(leden_2011).pdf)>.

obnovuje v jeho plném rozsahu. Tímto je zároveň zaručena i trvalost vlastnického práva, k jehož zániku může dojít pouze z některého zákonem stanoveného důvodu.<sup>14</sup>

## 2.4 Výkon vlastnického práva

Pokud máme vyspecifikovaná jednotlivá oprávnění vlastníka, můžeme se zaměřit na samotný výkon vlastnického práva, k němuž dochází právě prostřednictvím realizace shora uvedených oprávnění vlastníka. K samotné realizaci vlastnického práva pak může docházet jak konáním, ale i nekonáním. Pro přiblížení tohoto rozdělení je uveden příklad, kdy vlastník své právo vykonává tím, že věc užívá, ale zároveň také tím, že ji neužívá, podobně bude své právo vykonávat i tím, že může, ale také nemusí přisvojovat plody a užitky věci plynoucí z jejího vlastnictví. Konáním i nekonáním rozumíme jednání faktické, které nemusí mít a z většiny případů není třeba podmiňovat povahou právního úkonu. Jedná se o takové chování, které je sice právem chráněno, ale jako takové právní následky nepůsobí. Ta práva, která se dějí prostřednictvím právních úkonů, jsou práva s věcí nakládat a práva věc zcizit.<sup>15</sup>

Je na místě, zde, na pomezí úpravy výkonu vlastnického práva a úpravy jeho možného omezení zmínit poměrně nový **institut zneužití práva**, který je skloňován zejména článkem 11 odst. 3 Základní listiny práv a svobod a jeho obecnou úpravu nalezneme také v § 3 odst. 1 platné úpravy občanského zákoníku. Tento institut se postupně začal prosazovat v druhé polovině 19. Století, kdy docházelo k pronikání sociálního chápání subjektivního občanského práva do jinak čistě individualistické koncepce tohoto práva. Na základě shora uvedeného ustanovení občanského zákoníku

---

<sup>14</sup> *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb.*, občanský zákoník [online]. 2011. [cit. 2013-04-18]. Dostupný na WWW: <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova\\_zprava\\_\(leden\\_2011\).pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova_zprava_(leden_2011).pdf)>.

<sup>15</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 207.



a jeho interpretace lze vydefinovat i obecný zákaz zneužití práva, který je ve své podstatě úkonem protiprávním a jako takový i pojmovým znakem omezení práva vlastnického.<sup>16</sup>

Podobnou úpravou se řídí i **zásada vlastnictví zavazuje**. To znamená, že stejně jako institut zneužití vlastnické práva se i zásada vlastnictví začala rýsovat v průběhu minulého století, a to z koncepce vlastnictví jako sociální funkce, jejímž autorem byl Léon Duquít. Tuto zásadu nalezneme v již zmiňovaném čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, který ji definuje, jako další pojmový znak vlastnického práva a jako takový jej vykládá následovně, a to, že „vlastnictví jako právní institut nespočívá jen v právu jednoho a v povinnosti ostatních ho v jeho právu nerušit, nýbrž že i vlastník sám má z důvodu svého vlastnictví určité povinnosti vznikající mu přímo ze zákona.“<sup>17</sup>

## 2.5 Ochrana vlastnického práva

Jelikož je vlastnické právo jedním ze základních lidských práv, je právním řádem České republiky jako takové chráněno. Listina základních práv vlastnickému právu, ať je jeho subjektem jakákoli osoba, zaručuje ochranu na ústavněprávní úrovni na základ ustanovení čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje zákonnou ochranu vlastnického práva všech účastníků.<sup>18</sup> K zabezpečení nedotknutelnosti nabytého vlastnického práva přispívá velkou měrou zejména ochrana občanskoprávní, zajišťovaná občanskoprávními předpisy, v první řadě pak občanským zákoníkem. K zajištění této ochrany pak předpisy občanského práva vymezují prostředky, jejichž prostřednictvím je realizována. Ustanovení § 5 občanského zákoníku

---

<sup>16</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. Občanské právo hmotné. Praha, 1997, s. 208.

<sup>17</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. Občanské právo hmotné. Praha, 1997, s. 211.

<sup>18</sup> Česko. Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1993, částka 001, s. 17.

v platném znění uvádí ochranu poskytovanou orgánem státní správy, ustanovení § 6 téhož, uvádí ochranu svépomocí a v neposlední řadě, ustanovení § 126 odkazuje na ochranu soudní.

Soudní ochrana vlastnického práva se uskutečňuje prostřednictvím dvou typů žalob na plnění, kterými se vlastník věci může domáhat prostřednictvím soudu svého práva, a těmito jsou, žaloba na vydání věci (*actio reivindicatio*) a žaloba popírací (*actio negatoria*).<sup>19</sup>

Stát prostřednictvím zákona vlastnická práva chrání, ale může tato na základě zákona také omezovat a k jednotlivým omezením vlastnického práva již pojedná další kapitola práce.

## **2.6 Omezení vlastnického práva**

I práva vlastnická, jako každá jiná práva, jsou omezena povolením míry jejich výkonu. Je zde tedy vymezena jistá zákonná hranice pro jejich výkon. Pokud dojde k porušení této hranice, právo se pak stává protiprávním úkonem. K omezením vlastnického práva dochází na základě zákona, rozhodnutím soudu nebo jiného správního úřadu, dále je omezení uloženo formou povinností vlastníka něco nekonat nebo naopak povinnosti vlastníka něco konat.<sup>20</sup>

### **2.6.1 Omezení ze zákona**

Mezi omezení vlastnického práva ze zákona se řadí povinnost nerušit. Tuto obecnou povinnost vlastníka nerušit výkonem svého vlastnického práva vlastnictví

---

<sup>19</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. Občanské právo hmotné. Praha, 1997, s. 239 – 243.

<sup>20</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. Občanské právo hmotné. Praha, 1997, s. 208

jiného vlastníka definuje § občanského zákoníku v platném znění, ale najdeme ji i v dalších ustanoveních, a to kupříkladu v § 126 občanského zákoníku, který zaručuje právní ochranu proti neoprávněným zásahům do vlastnického práva jinou osobou.<sup>21</sup>

Další takovou povinností je zákaz poškozování lidského zdraví, přírody a životního prostředí, které zmiňuje odst. 3 článku 11 Listiny základních práv a svobod. V tomto ustanovení není uvedena žádná sankce, ale zároveň popírá veškeré pochybnosti o jeho vynutitelnosti v případě, když by se například jednalo o náhradu způsobené škody.<sup>22</sup>

Zákaz imisí a zákonná věcná břemena, jsou dalšími omezeními vlastnických práv ze zákona, a to v prvním případě tím, že „vlastník se musí zdržet takového jednání, kterým by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval nebo vážně ohrožoval výkon práv vlastníka jiného.“<sup>23</sup> Tento zákaz vymezuje ustanovení § 127 občanského zákoníku v platném znění a vyplývá ze sousedských práv, přičemž se nedotýká pouze bezprostředního sousedství, ale i ostatních, které může ohrožovat či jinak omezovat ve výkonu jejich práv. Již uvedený § 127 ve svém odst. 3 udává podmínky vstupu na vlastní pozemek v případě, že je tento možný přes pozemek cizí. Použití věci bez souhlasu vlastníka je omezení dočasné povahy, citované § 128 odst. 1 občanského zákoníku v platném znění. Omezení vlastníka práva v tomto případě znamená povinnost něco strpět, a to je-li to třeba, bylo bez souhlasu vlastníka a v zákonem vymezených případech použito jeho věci ve stavu nouze, nebo v naléhavém veřejném zájmu. Musí však být splněno, že není možné účelu dosáhnout jiným způsobem, že je toto omezení jen na dobu nezbytně nutnou k dosažení účelu, v takové míře, který je opět nezbytně nutná k dosažení účelu a za náhradu. Toto právo, tedy právo omezit vlastnického práva někoho jiného, má pouze ten, kdo se nalézá ve stavu nouze a ten, kdo jej využije k pomoci tomu, kdo se nalézá ve stavu

---

<sup>21</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 211.

<sup>22</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 212.

<sup>23</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 214.

nouze, ale sám toto právo nemůže, například z důvodu zranění, využít. Posledním zde vyjmenovaným omezením vlastnického práva je omezení vlastnictví ad hoc. Jedná se o výjimečné případy, kdy je právo omezováno na základě zákonného zástavního práva, o kterém pojednává ustanovení § 151b odst. 1 občanského zákoníku a § 151o odst. 2 pak pojednává o vzniku věcných břemen ze zákona.<sup>24</sup>

### **2.6.2 Omezení úředním výrokem**

Na základě úředního výroku dochází k omezení vlastnického práva, v souladu s ustanovením § 128 odst. 2 občanského zákoníku, za účelem vyvlastnění (expropriaci), nebo k trvalému či dočasnému omezení vlastnického práva. U vyvlastnění se jedná o nucený přechod vlastnického práva k pozemku nebo stavbě na základě správního aktu. Dochází při něm k zániku vlastnického práva za podmínek stanovených zákonem či na základě daného správního výroku. V případě omezení vlastnického práva se nejedná o zánik práva, ale o jeho dočasné omezení. § 128 odst. 2 občanského zákoníku dále uvádí, za jakých podmínek může k takovému omezení vlastnického práva dojít. K oběma institutům je možné přistoupit pouze ve veřejném zájmu, ke splnění konkrétního účelu pouze na základě zákona a vždy za náhradu.<sup>25</sup>

### **Vyvlastnění**

Protože je institut vyvlastnění krajní zásah do vlastnických práv, na základě kterého dochází k zániku vlastnického práva, vyžaduje si jeho občanskoprávní úprava speciálních zákonů. Obecným předpisem, který stanoví podmínky vyvlastnění je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

---

<sup>24</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 215.

<sup>25</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 216.

(zákon o vyvlastnění) v platném znění a další podstatnou úpravou je pak zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Možnost nuceného vyvlastnění či omezení vlastnických práv ve veřejném zájmu zakotvuje i Listina základních práv a svobod ve svém čl. 11 odst. 4 a již výše uvedený § 128 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění.<sup>26</sup>

Podle nové úpravy občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, který nabude účinnosti dne 1. ledna 2014 se stávající úprava platného občanského zákoníku, uvedená v § 128 ve své podstatě přejímá s tím rozdílem, že ve svém § 1031 odděluje vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak od ustanovení § 1030, užití cizí věci ve stavu nouze, jako opatření mimořádné a dočasné. Nové jsou stanoveny náhrady do výše plné hodnoty majetku v penězích. S náhradou učiněnou jiným způsobem musí dotčení vlastník plně souhlasit či ji sám navrhnout.<sup>27</sup>

Ustanovení § 170 ve svých odst. 1 – 3 stavebního zákona v platném znění, jasně definuje účely, pro které je možné přistoupit k vyvlastnění. Jedná se o práva k pozemkům a stavbám, které jsou vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci, a jedná se:<sup>28</sup>

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury;
- veřejně prospěšné opatření, jako jsou snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, ekologické stability území a k ochraně archeologického dědictví;

---

<sup>26</sup> PRŮCHOVÁ, I. *Základní pojmy a instituty pozemkového práva : (obecná část)/Průchová Ivana*. Brno, 1996, s. 47–48.

<sup>27</sup> *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. 2011. [cit. 2013-04-18]. Dostupný na WWW: <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova\\_zprava\\_\(leden\\_2011\).pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova_zprava_(leden_2011).pdf)>.

<sup>28</sup> *Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)* [online]. 2011. [cit. 2013-04-18]. Dostupný na WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/stavebni/cast5h3.aspx>>.

- stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu;
- ozdravění území;
- právo k pozemkům nebo stavbě lze také odejmout či omezit k vytvoření; přístupu, řádnému užívání stavby či příjezdu k pozemku nebo stavbě.

Pokud bychom měli vydefinovat institut vyvlastnění, pak můžeme říci, že vyvlastnění se týká pozemků, staveb a jejich práv, tyto lze pak užívat pouze k účelům, pro které bylo k vyvlastnění přistoupeno a musí být provedeno pouze v nezbytném rozsahu a vyvlastnění se provádí za náhradu.

Samotné vyvlastňovací řízení, jako specifická forma správního řízení vede vyvlastňovací úřad. Jednotlivá ustanovení o vyvlastňovacím řízení a řízení samotné upravuje ve své Páté části zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění.

## **2.7 Zánik vlastnického práva**

K zániku vlastnického práva může dojít na základě svobodného rozhodnutí, tedy projevem svobodné vůle vlastníka, například na základě smlouvy, ale také spotřebováním, opuštěním či zničením věci. Dochází k němu i nezávisle na vůli vlastníka, a to jeho smrtí, rozhodnutím soudu nebo správního orgánu, propadnutím věci, prodejem věci na základě výkonu rozhodnutí nebo zánikem a ztrátou věci.<sup>29</sup>

## **2.8 Spoluvlastnictví**

V českém právním řádu rozlišujeme institut spoluvlastnictví na spoluvlastnictví podílové a spoluvlastnictví, dříve zvané bezpodílové, které je možné pouze mezi manželi, a dále bude uváděno již jen jako společné jmění manželů dle platné právní

<sup>29</sup> FIALA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Brno, 2004. s. 97.

<sup>30</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo. 1. dotisk 2. přepracovaného a rozšířeného vydání*. Brno, 2004. s. 400.

úpravy. Pojem podílové spoluvlastnictví představuje vlastnické právo více subjektů k jedné věci a na tyto spoluvlastníky je nahlíženo jako na jediného vlastníka dané věci. Vlastnické právo k této věci je vyjádřeno kvantitativně pomocí podílů. Dle výše podílu jednotlivých spoluvlastníků na dané věci se odvíjí také rozsah jejich práv a povinností, kterými se podílí na výkonu vlastnického práva, více k tématu níže. Budeme-li hovořit o pojmu společného jmění manželů, který jako pojem nahradil dříve užívaný, bezpodílové spoluvlastnictví, pak budeme hovořit o spoluvlastnictví k věcem, které jeden nebo oba z manželů nabyli (-i) za trvání manželství s výjimkou dědění a darování nebo v případě nabytí vlastnického práva výlučně do vlastnictví jednoho z manželů.<sup>30</sup>

### **Podílové spoluvlastnictví**

U tohoto druhu spoluvlastnictví se podíl, jímž se jednotliví spoluvlastníci stejné věci podílejí na výkonu vlastnického práva, udává velikostí tohoto spoluvlastnického podílu, který zde vyjadřuje postavení, tedy práva a povinnosti každého spoluvlastníka vůči ostatním spoluvlastníkům. Podíl tedy určuje, v jakém poměru nesou spoluvlastníci například náklady na opravu společné věci apod. Velikost podílu se většinou vyjadřuje zlomky nebo procenty. Je odvislý od konkrétního případu vzniku spoluvlastnického práva. Podílové spoluvlastnictví vzniká stejnými způsoby, jako při nabývání, vzniku vlastnického práva jediné osoby, a to na základě smlouvy, rozhodnutím státního orgánu atd. O tomto bude práce pojednávat v samostatné části nabývání vlastnického práva.<sup>31</sup>

Jak již bylo řečeno o několik vět dříve, velikost podílů jednotlivých spoluvlastníků je založena v konkrétních případech. Nejčastěji vychází z obsahu smluv

---

<sup>30</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 246.

<sup>31</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 246-254.

o převodu nemovitosti (kupní, darovací smlouvy atd.), ze závěti nebo z rozhodnutí o projednávaném dědictví, či právním předpisem nebo rozhodnutím státního orgánu. Pokud není výše jednotlivých spoluvlastnických podílů určena při vzniku spoluvlastnického práva, nebo na základě dohody účastníků, pak přichází v úvahu přiřazení rovného podílu všem spoluvlastníkům dle ustanovení § 137 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění. Podílové spoluvlastnictví je založeno nejen na právech a povinnostech spoluvlastníků mezi spoluvlastníky vzájemně, při užívání dané věci, ale i na právech a povinnostech mezi spoluvlastníky a třetími osobami ohledně této věci v jejím celistvém pojetí a také na právech a povinnostech mezi každým jednotlivým spoluvlastníkem a třetími osobami ohledně spoluvlastnického podílu daného spoluvlastníka. Při hospodaření se společnou věcí, tedy při užívání věci a při nakládání s věcí spoluvlastníky je běžná dohoda těchto spoluvlastníků. Pokud však k jejich vzájemné dohodě nedojde, nastává způsob rozhodnutí většiny, tzv. princip majorizace, při kterém je rozhodující většina spoluvlastnických podílů určená podle velikosti podílů, ne podle počtu spoluvlastnických hlasů. Při rovnosti hlasů nebo nedosažení jejich většiny přichází na řadu rozhodnutí soudem na návrh kteréhokoli ze spoluvlastníků. V zájmu ochrany menšinového spoluvlastníka nebo menšinových spoluvlastníků se princip majorizace neuplatní v případech, ve kterých se jedná o důležitou změnu věci v její podstatě nebo její funkci. O těchto případech opět rozhoduje soud na návrh kteréhokoli spoluvlastníka. V případech, kdy se jedná o vztah mezi všemi spoluvlastníky a třetí osobou, jsou ze zákona povinni a oprávněni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. S ustanovení § 139 odst. 1 občanského zákoníku v platném znění, který tuto zákonnou povinnost a oprávnění ukládá, pak vyplývá, že kdokoli ze spoluvlastníků může požadovat od třetí osoby plnění, které se týká společné věci, v celém rozsahu a tento spoluvlastník je pak povinen se s ostatními spoluvlastníky vypořádat. Stejně tak to platí i domáhání se právní ochrany u soudu v případech neoprávněných zásahů třetím osob do výkonu spoluvlastnických práv ke společné věci. V neposlední řadě je důležité zmínit i práva a povinnosti každého jednotlivého spoluvlastníka ke třetím osobám. Každý ze spoluvlastníků má právo dispoziční, které je neomezeno v případech zřizování zástavních práv k danému spoluvlastnickému podílu a ke stanovení budoucího dědice



tohoto spoluvlastnického podílu, ale je omezeno ustanovením § 140 občanského zákoníku v platném znění, tím, že v případě převodu spoluvlastnického podílu na někoho jiného, vyjma převodu osobě blízké (§ 116 a § 117 téhož zákona), je spoluvlastník převádějící svůj spoluvlastnický podíl povinen nabídnout ke koupi ostatním spoluvlastníkům dané věci. Toto předkupní právo působí i vůči právním nástupcům spoluvlastníka předmětného podílu. Výjimku z předkupního práva zde tvoří převod na osobu blízkou, kterou je osoba příbuzná v přímé řadě, manžela a sourozence eventuálně osoba další. Pokud by nebyla naplněna tato zákonná povinnost předkupního práva, pak se spoluvlastníci mohou domáhat neplatnosti převodu spoluvlastnického podílu na třetí osobu. Nikdo ze spoluvlastníků ale nemůže být proti své vůli nucen k tomu, aby zůstal ve spoluvlastnictví a proto, pokud se svobodně rozhodne toto spoluvlastnictví zrušit a vypořádat jej, nemůže mu v tomto nikdo bránit. Až na omezení, které zakládá přímo ustanovení § 142 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění, a to takové, že pokud se jedná o důvody zvláštního zřetele hodné, pak je možné zamítnutí návrhu na zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání soudní cestou. Pokud se tedy některý ze spoluvlastníků rozhodne své spoluvlastnictví zrušit, může k tomuto dojít na základě dohody spoluvlastníků, a to dohody o zrušení spoluvlastnictví jako celku nebo na reálném rozdělení věci a přenechání této věci jednomu ze spoluvlastníků nebo se mohou spoluvlastníci dohodnout na prodeji věci. U nemovitostí musí mít dohoda o zrušení spoluvlastnictví a o jeho vypořádání písemnou formu, kterou zakládá ustanovení § 141 odst. 1 občanského zákoníku v platném znění. Pokud však není dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví z jakéhokoli důvodu možná, i když je nejjednodušším způsobem zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, pak se postupuje dle rozhodnutí soudu, k jehož rozhodnutí dává podnět kterýkoli ze spoluvlastníků návrhem na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Soud toto podílové spoluvlastnictví nejdříve zruší jako celek a teprve následně ho vypořádá. I když je zahájen na návrh kteréhokoli ze spoluvlastníků, nemusí se tohoto návrhu dále držet a učinit rozhodnuté dle navrženého způsobu. Dle § 142 odst. 1 občanského zákoníku v platném znění soud provádí vypořádání podílového spoluvlastnictví buď tím, že podle výše podílů určí reálné části rozdělené věci, nebo přikáže věc za adekvátní náhradu jednomu nebo několika spoluvlastníkům nebo rozhodne prodejem věci s následným přerozdělením

výtěžku podle výše jednotlivých podílů. Všechny způsoby jsou stanoveny zákonem a soud nemůže libovolně volit mezi jednotlivými způsoby rozhodnutí. V takovém pořadí, v jakém je vyjmenovává tato práce, může postupovat i samotný soud. Není-li možné rozhodnout reálným rozdělením věci, pak soud rozhodne příkázáním věci, a pokud není možná ani tato varianta přistoupí soud k příkázání prodeje věci. Přičemž reálné rozdělení je soudem voleno, protože se jedná o nejvhodnější způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví. Jestliže však u nemovitosti dojde k tomu, že by tato nemovitost, po jejím reálném rozdělení, nemohla vlastníkovu plně sloužit, pak soud přistoupí k další možné variantě vypořádání podílového spoluvlastnictví, tedy k jeho příkázání jednomu nebo více spoluvlastníkům. U nemovitostí, hlavně u budov lze reálně rozdělit budovu, pouze pokud po provedení stavebních úprav vzniknou samostatné budovy, které budou plně sloužit jejich nabyvateli nebo nabyvatelům. Pakliže soud přistoupí k možnosti vypořádání podílového spoluvlastnictví formou příkázání společné věci jednomu nebo více spoluvlastníkům, může takto učinit pouze za předpokladu, že alespoň jeden ze spoluvlastníků jeví o tuto věc zájem. Soud může k tomuto rozhodnutí přistoupit zejména po prokázání účelného využití věci, protože se nepřikazuje pouze spoluvlastnický podíl spoluvlastníka, který navrhuje zrušení podílového spoluvlastnictví, ale přikazuje se věc jako celek. Těm, kterým věc přikázána nebyla, soud určí adekvátní náhradu. Jestliže soud nemůže rozhodnout ani tímto způsobem, volí způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví prodejem předmětu tohoto spoluvlastnictví a následný zisk z prodeje pak přerozdělí podle výše jednotlivých spoluvlastnických podílů. K tomuto způsobu dochází zejména po té, kdy ani jeden ze spoluvlastníků neprojevil zájem o to vlastnit předmětnou věc.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 246-254.

## Společné jmění manželů

V souvislosti s uzavřením manželství mezi mužem a ženou spojuje náš právní řád i právní důsledky. Uzavřením manželství vzniká vždy společné jmění manželů a tím se také jeho právní úprava odlišuje od právní úpravy podílového spoluvlastnictví. Současnou právní úpravu společného jmění manželů i podílového spoluvlastnictví nalezneme v části druhé, hlavě druhé občanského zákoníku. Oba právní instituty spojuje zejména fakt, že v obou případech se jedná o pluralitu vlastnického práva, ovšem, v čem se od sebe tyto instituty odlišují je fakt, že u podílového spoluvlastnictví není omezen počet spoluvlastníků a mohou jimi být fyzické i právnické osoby, u společného jmění manželů se jedná pouze o osoby dvě, fyzické osoby a jako takové mohou být pouze manželé. Práva a povinnosti manželů vychází ze zásady rovnoprávnosti manželů, kteří věci užívají společně, nejen k naplnění vlastních potřeb, ale zároveň i k naplnění potřeb rodiny. Je upraveno občanským zákoníkem v platném znění v jeho ustanoveních § 143 až § 151. Institut společného jmění manželů užíváme od 1. ledna 1992, kdy na základě novelizace, zákonem č. 509/1991 Sb. byl nahrazen institut bezpodílové spoluvlastnictví manželů, užívaný před tímto datem. Občanský zákoník v platném znění ve svém § 143a připouští skutečnost, že teprve po vzniku manželství je možnost společné jmění dále měnit, modifikovat, rozšiřovat jej či zužovat apod., k čemuž mají manželé dispoziční oprávnění. Dle ustanovení § 143 občanského zákoníku v platném znění, který vymezuje předmět společného jmění manželů, tento uvádí, že se jedná o majetek nabytý některým z manželů, nebo jimi oběma za trvání manželství s výjimkou daru a dědění a věcí sloužících osobním potřebám každého z manželů. Majetek do společného jmění manželů je možné nabýt obvyklým způsobem. Na základě smlouvy (například smlouva kupní, nebo jiné převodní smlouvy apod.), rozhodnutím státního orgánu, ale i vydržením nebo zhotovením věci. Jak již bylo řečeno výše, ze společného jmění manželů jsou vyloučeny věci a majetek nabyté darem, děděním či v restituci. Předmětem společného jmění manželů mohou být jakékoli nemovitosti, pozemky, stavby, ale i byty a nebytové prostory, které manželé získali do společného jmění manželů za trvání manželství na základě nějaké smlouvy o převodu nemovitosti. Avšak i zde není nabývání vlastnictví jednoznačnou záležitostí, jako například

u nabývání vlastnického práva do společného jmění manželů vytvořením věci. Zde je nutné si nejprve vydefinovat, jestli se jedná či bude jednat o věc samostatnou nebo tato bude součástí věci jiné a teprve pak je možné hovořit o tom, jestli tato věc patří nebo bude patřit do společného jmění manželů nebo nebude. Pokud manželé výstavbou vytvořili novou, samostatnou nemovitost, pak tato bude spadat do společného jmění manželů, jestliže se ale jedná o pouhou opravu nebo úpravu nemovitosti ve vlastnictví jednoho z nich nebo třetí osoby, pak se tato nemovitost nestane předmětem společného jmění manželů.<sup>33</sup>

Ustanovení § 143a odst. 1 občanského zákoníku v platném znění je manželům poskytnuta jistá volnost v určení, co bude předmětem společného jmění manželů a co jeho předmětem nebude. Výjimku tvoří obvyklé vybavení domácnosti, které je předmětem společného jmění manželů vždy. Společné jmění manželů se může rozšiřovat dle smluvní volnosti manželů a dle ustanovení jmenovaného § 143a odst. se může týkat i majetku nabytého v minulosti. Podobně jako při rozšiřování společného jmění manželů je tomu i u jeho zúžení. Hranice zužování společného jmění manželů zákon přímo neurčuje, avšak jistá omezení je možné vyvodit z ustanovení § 142a odst. 2 a § 148 odst. 1 a 2 občanského zákoníku v platném znění, a to omezení ve smyslu maximálního možného zúžení společného jmění manželů, které se nemůže vztahovat na věci tvořící obvyklé vybavení domácnosti. Ustanovení § 148 odst. 1 také říká, za jakých podmínek je možné zúžit společné jmění manželů soudem na návrh jednoho z manželů ze závažných důvodů. Jedním z těchto důvodů pro podání žaloby k soudu je zahájení podnikatelské činnosti jedním z manželů, což je zároveň i příkladnou ukázkou z praxe.<sup>34</sup>

Společné jmění manželů vzniká uzavřením manželství a stejně tak spolu s ním také zaniká. Výjimečně může dojít i k tomu, že k zániku společného jmění manželů

---

<sup>33</sup> MAKARIUS, M. K aktuálním otázkám společného jmění manželů. In *Aplikované právo č. 1/2005* [online]. Praha, 2005 [cit. 2013-04-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.aplikovanepravo.cz/index.php?no=27&lang=cz&id=7>>.

<sup>34</sup> MAKARIUS, M. K aktuálním otázkám společného jmění manželů. In *Aplikované právo č.1/2005* [online]. Praha, 2005 [cit. 2013-04-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.aplikovanepravo.cz/index.php?no=27&lang=cz&id=7>>.

může dojít i na základě jiné právní skutečnosti než je zánik manželství. K zániku společného jmění manželů však obvykle dochází na základě rozvodu manželství, smrtí jednoho z manželů nebo prohlášením manželství za neplatné. Společné jmění manželů zanikne nejen v případě úmrtí jednoho z manželů, ale také rozhodnutím soudu o prohlášení jednoho z manželů za mrtvého, o kterém pojednává ustanovení § 7 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění a na jehož základě, dnem nabytí právní moci rozsudku soudu o prohlášení jednoho z manželů za mrtvého, zaniká i společné jmění manželů. Ustanovení § 24 odst. 1 zákona o rodině, pojednává o rozvodu manželství, který je dalším způsobem, jak dochází k zániku společného jmění manželů. K rozvodu manželství se přistupuje ve chvíli a soud o něm rozhodne v případech, kdy není možné očekávat obnovení manželského soužití, protože je manželství hluboce a trvale rozvráceno. Právní mocí rozsudku o rozvodu manželství, tedy dnem jeho nabytí dochází k zániku společného jmění manželů. Za podmínek uvedených v § 149 občanského zákoníku v platném znění se provede vypořádání společného jmění manželů dle § 150 téhož zákona. V posledním případě prohlášení manželství za neplatné, výjimkou je nicotné manželství, dochází k zániku společného jmění manželů se stejnými právními účinky jako v případě rozhodnutí soudu o rozvodu manželství. Společné jmění manželů totiž vzniká i v příkladném neplatném manželství.<sup>35</sup>

Pojetím společného jmění manželů, jako majetkového společenství, odpovídá jeho trvání, jako společného jmění manželů až do jeho zániku, se kterým pak zákon spojuje a předpokládá jeho vypořádání. K vypořádání společného jmění manželů dochází i na základě rozhodnutí o zúžení společného jmění manželů soudem nebo dohodou manželů. Manželská dohoda je nejlepším řešením celé situace ohledně

---

<sup>35</sup> MAKARIUS, M. Zánik společného jmění manželů a jeho vypořádání. In *Aplikované právo č.2/2005* [online]. Praha, 2005 [cit. 2013-04-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.aplikovanepravo.cz/index.php?no=35&lang=cz&id=7>>.

vypořádání společného jmění manželů. Měla by být učiněna písemně a měla by obsahovat veškerý majetek spadající do společného jmění manželů. Máme-li však k dispozici jistou smluvní volnost a jedná-li se o vzájemnou dohodu manželů. Je možné dohodou vypořádat pouze část společného jmění manželů a až následně řešit vypořádání zbytku společného jmění manželů, nebo jej vypořádat pomocí několika dílčích dohod. Dohoda musí být ve všech případech uzavřena na základě svobodné a vážné vůle a musí být určitá a srozumitelná. Pokud se dohodou vypořádává nemovitost, účinnosti tato dohoda o vypořádání společného jmění manželů nabývá až po jejím vkladu do katastru nemovitostí, jak je tomu u nabývání vlastnických práv k nemovitostem v prostředí právního řádu běžné. Vypořádání společného jmění manželů na základě dohody není možné v ostatních případech zániku manželství, a to smrtí jednoho z manželů nebo prohlášením, jednoho z manželů za mrtvého, soudem.<sup>36</sup>

V těch případech, kdy mezi manželi po zániku jejich manželství, nedojde ke vzájemné dohodě o vypořádání společného jmění, je možné jej vypořádat na základě návrhu jednoho z manželů soudní cestou. I zde je nutné zdůraznit, že tento způsob je možné zvolit až po zániku manželství. Předmětem soudního vypořádání je dle ustanovení § 143 občanského zákoníku v platném znění veškerý majetek, který náležel do společného jmění manželů ke dni zániku manželství nebo jeho zúžení. Soud již nadále postupuje z úřední povinnosti, to v praxi znamená, že se nemusí řídit návrhy účastníků řízení. Soud o společném jmění rozhoduje jako o celku. V případech vypořádání řešených soudní cestou není možné částečné vypořádání společného jmění manželů, jako tomu bylo o způsobu jeho vypořádání dohodou. Velký význam pro soud, má v případném manželském sporu o to, co všechno náleží do společného jmění manželů, domněnka o rozsahu společného jmění manželů uvedená § 144 občanského zákoníku v platném znění, která sporný majetek zahrnuje do společného jmění manželů. I tak je řízení před soudem ve věci vypořádání společného jmění manželů prodchnuté

---

<sup>36</sup> MAKARIUS, M. Zánik společného jmění manželů a jeho vypořádání. In *Aplikované právo č.2/2005* [online]. Praha, 2005 [cit. 2013-04-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.aplikovanepravo.cz/index.php?no=35&lang=cz&id=7>>.

emocemi a je vždy lepší pro všechny účastníky řízení tomuto předejít a pokusit se vzájemně domluvit na vypořádání společného jmění manželů dohodou.<sup>37</sup>

Pokud dojde k zániku manželství smrtí jednoho z manželů, pak není možné využít ani jednoho ze shora uvedených případů vypořádání společného jmění manželů, které se bude vypořádávat v rámci řízení o dědictví, o kterém pojednává § 175a a násl. občanského soudního řádu. V řízení o dědictví soud nejdříve rozhoduje o obecné ceně majetku ve společném jmění manželů kde dni úmrtí jednoho z manželů a až teprve po zjištění této ceny soud stanoví, co je předmětem dědictví a co je předmětem vypořádání společného jmění manželů a toto společné jmění pak vypořádá.<sup>38</sup>

Obecně se vypořádání společného jmění manželů řídí jistými zásadami, podle nichž by měli manželé ve shora uvedených případech postupovat. Tyto jsou formulovány v ustanovení § 149 odst. 2 a 3 občanského zákoníku v platném znění. A nyní se tato práce zaměří na způsoby nabývání vlastnického práva.

---

<sup>37</sup> MAKARIUS, M. Zánik společného jmění manželů a jeho vypořádání. In *Aplikované právo č.2/2005* [online]. Praha, 2005 [cit. 2013-04-27]. Dostupný z WWW:

< <http://www.aplikovanepravo.cz/index.php?no=35&lang=cz&id=7>>.

<sup>38</sup> MAKARIUS, M. Zánik společného jmění manželů a jeho vypořádání. In *Aplikované právo č.2/2005* [online]. Praha, 2005 [cit. 2013-04-27]. Dostupný z WWW:

< <http://www.aplikovanepravo.cz/index.php?no=35&lang=cz&id=7>>.

### 3 NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Platná právní úprava neuvádí institut věci bez pána (*res nullius*), věci, která může být sice předmětem práva vlastnického, ale fakticky nikomu nepatří. Právě z důvodu platné právní úpravy nabývání vlastnických práv bude tato kapitola věnována těm případům, kdy se nabyvatelem vlastnického práva stane ten, kdo jím nebyl, protože vlastníkem věci byl někdo jiný nebo jím nebyl zatím nikdo, protože se jedná o nabytí vlastnického práva k věci nově vzniklé atd.<sup>39</sup>

Základními způsoby, kterými můžeme nabýt vlastnického práva je nabytí vlastnického práva originárním (původním) nebo derivátním (odvozeným) způsobem. Dalšími rozlišením ve způsobu nabytí vlastnického práva je jeho nabytí mezi živými (*inter vivos*) a v případě smrti (*mortis causa* – pro případ smrti).<sup>40</sup>

Způsoby nabývání vlastnického práva pak rozlišujeme tak, že vlastnického práva je možné nabýt na základě kupní, darovací či jiné smlouvy, děděním nebo na základě rozhodnutí státního orgánu či na základě zákonem stanovených jiných skutečností.<sup>41</sup>

Při derivátním (odvozeném) způsobu nabytí vlastnického práva odvozuje vlastník své vlastnické právo od jiného vlastníka a to na základě smluvního převodu vlastnického, kdy k nabytí vlastnického práva dochází na základě projevené vůle, ale může k němu dojít i na základě dědění, ke kterému dochází v případě smrti (*mortis causa*). I v tomto případě dědic odvozuje své právo od předchozího vlastníka. Jedná se zde však nikoli o převod vlastnického práva, ale o jeho přechod.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 226.

<sup>40</sup> PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem/Bohuslav Petr*. Praha, 2011, s. 3.

<sup>41</sup> PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem/Bohuslav Petr*. Praha, 2011, s. 3.

<sup>42</sup> PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem/Bohuslav Petr*. Praha, 2011, s. 3.



U originárního (původního) způsobu nabytí vlastnického práva není vlastnické právo odvozeno od jiného vlastníka. Přesto zahrnuje také případy, kdy již dříve existující věc byla ve vlastnictví jiného vlastníka, ale na základě rozhodnutí státního orgánu, soudu nebo orgánu státní správy, vydržením nebo na základě veřejné dražby došlo k nabytí vlastnického práva. Stejně tak můžeme za originární (původní) nabytí vlastnického práva považovat také nabytí vlastnického práva k věcem opuštěným, ztraceným nebo skrytým či v neposlední řadě k věci nové, která dříve neexistovala a byla vytvořena lidskou činností. Do tohoto způsobu nabývání vlastnického práva řadíme i nabytí vlastnického práva od neoprávněného (nevlastníka).<sup>43</sup>

### **3.1 Způsoby nabývání vlastnictví**

Způsobů nabývání vlastnického práva je hned několik a tyto byly již stručně vymezeny v úvodu této kapitoly. Nakolik má tato práce za cíl podat ucelený přehled o způsobech nabývání vlastnického práva k nemovitostem, bude zaměřena spíše tímto směrem.

#### **3.1.1 Smluvní převod vlastnického práva**

Nejčastějším způsobem nabytí vlastnického práva k nemovitostem, způsobem odvozeným je jeho nabytí na základě smlouvy kupní, darovací nebo jiné, která vede k převodu vlastnického práva. Úpravu v obecné rovině poskytuje občanský zákoník v platném znění ve svých ustanoveních § 132 odst. 1 a § 141 odst. 2. Nejčastěji se můžeme setkat a setkáváme se s převodem vlastnických práv kupní smlouvou. Je upravena občanským zákoníkem v platném znění v jeho části osmé, hlavě druhé, ustanovení § 588 a následujících. Kupní smlouvou se prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu předmět koupě a kupující je zavázán předmět koupě převzít a zaplatit za něj

---

<sup>43</sup> PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*/Bohuslav Petr. Praha, 2011, s. 3 – 4.

kupní cenu.<sup>44</sup> K tomu, aby byla kupní smlouva na nemovitost platná, je nutné, aby byla uzavřena v písemné formě a s danými náležitostmi, které kupní smlouva musí mít. Pokud smlouvu uzavírá fyzická osoba, musí být v kupní smlouvě uvedeno jméno a příjmení účastníků smlouvy, trvalý pobyt a jejich datum narození nebo rodné číslo. U právnické osoby se uvádí její název, sídlo a identifikační číslo právnické osoby.<sup>45</sup>

K často vyhledávaným a hojně využívaným způsobem převodu vlastnického práva na třetí osobu je smlouva darovací. Tato forma je zejména využívána při převezech majetku v rodině nebo mezi příbuznými. Její úpravu najdeme v ustanoveních § 628 – 630 občanského zákoníku v platném znění. Tato práce se však zmiňuje i o jiných smluvních dohodách, na jejichž základě dochází k převodu vlastnictví. Jedná se zejména o smlouvu směnnou, ustanovení § 611 občanského zákoníku v platném znění, nebo dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ustanovení § 141 občanského zákoníku v platném znění. Dalšími možnými způsoby nabývání jsou rozhodnutím státního orgánu, soudu nebo orgánu státní správy nebo děděním, ale k těmto se vrátíme níže.<sup>46</sup>

Obecně dohází v případech smluvního převodu vlastnického práva ke změně v osobě vlastníka věci a vlastnické právo k nemovitosti je zde odvozeno od osoby vlastníka předchozího. Na tomto místě by bylo dobré upozornit na tzv. dvoufázovost převodu, kdy smlouva o převodu vlastnických práv je právním důvodem převodu, ale sama o sobě nemá převodní účinek. K převodu vlastnického práva jako takového je třeba dalšího kroku, vkladu (intabulaci) vlastnického práva do katastru nemovitostí.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> FIALA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Brno, 2004. s. 97.

<sup>45</sup> PETR, B. Nabývání vlastnictví originálním způsobem/Bohuslav Petr. Praha, 2011, s. 14-15

<sup>46</sup> PETR, B. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem/Bohuslav Petr.* Praha, 2011, s. 14-15

<sup>47</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné.* Praha, 1997, s. 230.

Bezvýhradně je tomu tak v případech převodů vlastnických práv k pozemkům. V případě ostatních nemovitých staveb spojených se zemí pevným základem, dochází k nabytí vlastnického práva k nemovitosti vkladem na základě smlouvy, pokud je tato evidována v katastru nemovitostí České republiky. V tomto případě dochází k převodu vlastnického práva zápisem do katastru nemovitostí České republiky. Přičemž právní účinky vkladu nastávají dnem nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, ke kterému byl návrh podán u příslušného katastrálního úřadu v České republice.<sup>48</sup>

Toto neplatí v případech, kdy není převáděná nemovitost na základě smlouvy předmětem evidence katastru nemovitostí, pak se vlastnictví k této nemovitosti převádí okamžikem účinnosti této smlouvy, dle ustanovení § 133 odst. 3 občanského zákoníku v platném znění.<sup>49</sup>

Do katastru nemovitostí České republiky se dle § 2 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky zapisují pouze ty nemovitosti, které jsou již předmětem jeho evidence, tedy pozemky, budovy pevně spojené se zemí, včetně budov rozestavěných, byty a nebytové prostory, včetně těch rozestavěných.<sup>50</sup>

Ve všech případech smluvního převodu vlastnického práva k nemovitosti, musí být v těchto smlouvách o převodu nemovitosti označeny převáděné nemovitosti dle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), následujícími způsoby:<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> Česko. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 056, s. 1535.

<sup>49</sup> Česko. Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník České republiky, ve znění pozdějších předpisů (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1964, částka 019, s. 212-214.

<sup>50</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Praha, 2000, s. 24.

<sup>51</sup> Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 072, s. 1982.

- o budovy se označují číslem popisným nebo číslem evidenčním a označením pozemku, na kterém jsou postaveny, uvádí se název katastrálního území, ve kterém se budova a pozemek pod budovou nachází;
- o rozestavěné budovy se uvádí označením pozemku, na kterém se nachází s označením rozestavěné budovy;
- o byty a nebytové prostory se označují číslem bytu nebo nebytového prostoru a popisem jejich umístění v budově, pokud jim nejsou přidělena čísla jednotek a vymezením budovy, ve které se nachází;
- o pozemky musí být specifikovány parcelním číslem s uvedeným názvem katastrálního území, ve kterém se pozemek nachází. Je nutné zde uvést, jestli se jedná o parcelu pozemkovou nebo stavební;
- o pozemky ve zjednodušené evidenci katastru nemovitostí, je nutno konkretizovat parcelním číslem s uvedením, jestli se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu s uvedením katastrálního území;
- o rozestavěné byty a nebytové prostory se označují číslem bytu nebo nebytového prostoru a popisem jejich umístění v rozestavěné budově, pokud jim nejsou přidělena čísla jednotek a vymezením pozemku, na kterém je budova s byty a nebytovými prostory rozestavěna s označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor.

Dalším možným způsobem, jak v právním prostředí České republiky dochází k převodům vlastnického práva k nemovitostem, je dědění

### **3.1.2 Přejedhod vlastnického práva dědění**

Dědickému řízení a samotnému přechodu vlastnického práva na dědice předchází smrt člověka. Na základě této důležité události je třeba uspořádat veškeré

právní vztahy, jejichž subjektem zemřelý člověk byl. Například, byl-li zůstavitel, tedy fyzická osoba, jejíž smrtí přešly její práva a závazky na dědice, vlastníkem nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. Pak je nezbytné, aby notář v průběhu dědického řízení určil dědice, kterému, nebo na které přejdou vlastnická práva k zůstaviteli nemovitosti. Ten samý postup je i v případech nemovitostí ve vlastnictví zůstavitele, která nejsou evidována katastrem nemovitostí. Podstatným momentem u přechodu vlastnického práva na dědice, je, že vlastnické právo na něj přechází v okamžiku smrti zůstavitele.<sup>52</sup>

Někdy může dojít k úmrtí zůstavitele bezprostředně po uzavření smlouvy o převodu nemovitosti, s tím, že vlastnické právo k této nemovitosti na něj ještě nebylo převedeno. V tento moment záleží na přesném okamžiku, kdy ke smrti došlo a podle toho se může určit další postup v dědickém řízení. Zásadním okamžikem je, jestli podal návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v období od podpisu smlouvy o převodu nemovitosti či jej nepodal. V prvním případě, tedy pokud návrh na vklad do katastru nemovitostí podal ještě před smrtí a o tomto nebylo do jeho smrti rozhodnuto, přeruší soud projednávající dědictví toto dědické řízení do doby vydání pravomocného rozhodnutí o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pokud bude rozhodnuto o povolení vkladu, nastanou jeho účinky zpětně ke dni, kdy byl zůstavitel ještě naživu a nemovitost se stává předmětem dědického řízení. V opačném případě, když je návrh na vklad vlastnického práva zamítnut a zůstavitel se vlastníkem nemovitosti nestane, nezahrnuje se nemovitost již dále do řízení dědického a je možné začít jednat o vrácení plnění. Ve druhém případě došlo pouze k podpisu smlouvy o převodu nemovitosti, ale již nedošlo k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. I když již bylo řečeno, že až ke dni návrhu na vklad do katastru nemovitostí přechází vlastnické právo na jeho nabyvatele, tak v tomto případě není možné s jistotou říci, že vklad už proveden nemůže být. Záleží na právech

---

<sup>52</sup> KUČERA, R. *Dědictví/Robert Kučera*. Praha, 2001, s. 65 - 67.

a povinnostech, která pokud nejsou vázána pouze k osobě zůstavitele, přechází na dědice.<sup>53</sup>

Popisem problematiky dědictví se zabývá občanský zákoník v platném znění ve svých ustanoveních § 460 – 487, v našem právním prostředí má dědictví, jako důležitá skupina majetkových práv, důležitou úlohu.

### 3.1.3 Držba

Ustanovení § 129 občanského zákoníku v platném znění podmiňuje nositele držby splněním zákonných znaků, objektivních i subjektivních. První z nich říká, že držitel musí věc fakticky ovládat, mít ji ve své moci a druhým znakem je jeho vůle s ní nakládat jako s vlastní. Tyto dva znaky musí být naplněny zároveň. Pokud tomu tak není a nositeli chybí držitelská vůle, pak nehovoříme o právu držby, ale o právu detence (detenci). Detentory jsme pak například my všichni, kteří bydlíme v nájemném bytě, byt sice fakticky užíváme, ale není náš.<sup>54</sup>

Jistým specifikem práva držby je situace, kdy držitelem věci je i jiná osoba než je vlastník této věci, je ale důležité zde rozlišovat, jestli se jedná o držitele oprávněného či držitele neoprávněného. Dostáváme se zde ke zvláštní problematice, kterou v občanském zákoníku najdeme v ustanovení § 130 a § 131. První z nich pojednává o oprávněném držiteli (*bonae fidei possesor*), držiteli, který věc drží v dobré víře, že je vlastníkem věci. Ustanovení § 131 zmiňuje případ druhý, kde se jedná o držbu věci ve zlé víře a tedy o držitele neoprávněného (*malae fidei possesor*). Jasným kritériem pro určení oprávněné a neoprávněné držby je dobrá víra, ke které se přihlíží i v případě pochybností. Může nastat situace, kdy se v průběhu držby role prohodí, oprávněná držba se přemění na neoprávněnou. V případě soudního sporu dochází

---

<sup>53</sup> KUČERA, R. *Dědictví/Robert Kučera*. Praha, 2001, s. 70 - 72.

<sup>54</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 220 221.

ke ztrátě dobré víry spolu s rozhodnutím o vydání věci vlastníkov. Pokud byla věc nabyta kupní smlouvou, dobrá víra se přezkoumává od okamžiku uzavření této smlouvy.<sup>55</sup>

Mezi právní následky určení, jestli se jedná o oprávněného držitele nebo neoprávněného patří vydržení, jako další způsob nabývání vlastnických práv.

### 3.1.4 Vydržení

Je jedním z originárních (původních) způsobů nabytí vlastnického práva, jenž vymezuje ustanovení § 134 občanského zákoníku v platném znění, který vydržení definuje, že „oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitou věc, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost.“<sup>56</sup> Vlastnické právo se vydržením nabývá uplynutím vydržecí doby, respektive dnem následujícím po dni uplynutí vydržecí doby a nevyžaduje se v tomto případě žádný další právní úkon.<sup>57</sup>

K samotnému aktu vydržení je nutné splnit následující podmínky, na základě jejich současného splnění k němu dochází. Musí se jednat oprávněnou držbu věci, ke které je třeba dobré víry, tato držba pak musí trvat nepřetržitě po dobu deseti let a vydržet se může pouze věc, která může být předmětem vlastnického práva.<sup>58</sup>

At' už se jedná o věc movitou nebo nemovitou, nelze vydržet jen její část, ale vždy jako celek nebo jako součást tohoto celku.<sup>59</sup> U více osob, vydržitelů,

---

<sup>55</sup>KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 222 - 223.

<sup>56</sup>PETR, B. *Vydržení v českém právu/Bohuslav Petr*, Praha, 2006, s. 59.

<sup>57</sup>KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 232.

<sup>58</sup>PRŮCHOVÁ, I. *Základní pojmy a instituty pozemkového práva : (obecná část)/Průchová Ivana*. Brno, 1996, s. 47.

<sup>59</sup>PETR, B. *Vydržení v českém právu/Bohuslav Petr*, Praha, 2006, s. 60.

nabývají vlastnického práva tito všichni společně do podílového spoluvlastnictví. U manželů se vlastnické právo nabývá do společného jmění manželů, i když jej vydržel pouze jeden z manželů.<sup>60</sup>

Vlastnická práva k nemovitosti nabývaná vydržením se do katastru nemovitostí nevkládají v podobě návrhu na vklad, jak tomu bylo u již zmiňovaných způsobů nabývání vlastnických práv, ale zapisují se dle § 7 zákona č. 285/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v platném znění, prostřednictvím záznamu údajů na základě listin vyhotovených státními orgány.<sup>61</sup>

### **3.1.5 Nabytí vlastnického práva od neoprávněného (nevlastníka)**

Nedostatkem občanského zákoníku v platném znění je nemožnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného, jinak označovaného nevlastníka. Tento způsob nabytí vlastnického práva ve své podstatě občanský zákoník neumožňuje s tou výjimkou, uvedenou ustanovení § 486 občanského zákoníku v platném znění. Toto ustanovení zakládá možnost nabytí vlastnického práva v dobré víře od neoprávněného dědice, kterému soud dědictví přiznal. Nabyvatel je v tomto případě chráněn a na nabytá vlastnická práva je nahlíženo, jako by je nabyl od dědice oprávněného. V tomto případě hraje důležitou úlohu dobrá víra.<sup>62</sup>

V novém občanském zákoníku je nabývání vlastnického práva od neoprávněného uvedeno v ustanovení § 1101, je zde zařazeno do zvláštního pododdílu a říká, že nabyvatel nabývá vlastnické právo od osoby, která není oprávněna toto právo převést, i když k převodu práva dochází způsobem, kterým se obecně

---

<sup>60</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 233.

<sup>61</sup> PETR, B. *Vydržení v českém právu/Bohuslav Petr*, Praha, 2006, s. 60.

<sup>62</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 231.



vlastnické právo nabývá, což ovšem neznamená, že stále trvá podmínka dobré víry. Ochrana dobré víry je významným principem právního státu. Z toho vyplývá, že ochranou vlastnického práva nemůže být porušena ochrana dobré víry.<sup>63</sup>

### 3.1.6 Nabytí vlastnického práva na základě rozhodnutí státního orgánu

V případech nabývání vlastnického práva na základě rozhodnutí státního orgánu se výrokem soudu tohoto práva nabývá v rozhodování o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vymezeném blíže v § 142 občanského zákoníku v platném znění a ve věcech rozhodování o budoucím režimu při zřízení stavby na cizím pozemku, dle § 135c občanského zákoníku v platném znění, kdy soud může rozhodnout o přikázání vlastnického práva k neoprávněné stavbě vlastníkovu pozemku. Je nutné zde zmínit i příklep soudu při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, jež upravuje § 328b a násl. Občanského soudního řádu. Den, kdy dochází k nabytí vlastnického práva, je určen v daném rozhodnutí soudu a pokud tomu tak není, pak je jím den nabytí právní moci rozhodnutí, dle ustanovení § 132 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění. Následně je proveden záznam o nabytí vlastnického práva do katastru nemovitostí.<sup>64</sup>

O nabývání vlastnického práva může rozhodovat i jiný státní orgán, a to správní úřad v případech řízení o vyvlastnění, o kterém pojednává samostatný oddíl této práce a jehož úpravou se zabývá § 128 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění. Postup pro nabývání vlastnického práva k nemovitosti na základě rozhodnutí správního orgánu o vyvlastnění je totožný jako při soudním rozhodnutí.<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb.*, občanský zákoník [online]. 2011. [cit. 2013-04-18]. Dostupný na WWW: <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinyusercontent/files/2011/Duvodova\\_zprava\\_\(leden\\_2011\).pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinyusercontent/files/2011/Duvodova_zprava_(leden_2011).pdf)>.

<sup>64</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 238.

<sup>65</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 238 – 239.

## 4 KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Katastr nemovitostí České republiky byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen katastrální zákon), tento zároveň vymezuje i jeho působnost ve spojení se zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších úprav. Katastrální zákon ve svém § 1 vymezuje katastr nemovitostí, jako soubor údajů o nemovitostech, jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Součástí katastru nemovitostí je zároveň i evidence vlastnických a jiných věcných práv dle zákona č. 265/1992 Sb. Ustanovení § 4 Katastrálního zákona pak definuje katastr nemovitostí jako informační systém.<sup>66</sup>

Závaznost katastru nemovitostí udává ustanovení § 20 katastrálního zákona, tím, že veškeré údaje, které se do katastru zapisují, jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí.<sup>67</sup>

### 4.1 Správa katastru nemovitostí České republiky

Správu katastru nemovitostí provádí Český úřad zeměměřičský a katastrální zřízený na základě zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech a jednotlivé zeměměřičské a katastrální inspektoráty, které dozorují výkon státní správy katastru nemovitostí České republiky, realizované jednotlivými katastrálními úřady.<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 328.

<sup>67</sup> Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 072, s. 1986.

<sup>68</sup> PRŮCHOVÁ, I. *Základní pojmy a instituty pozemkového práva : (obecná část)/Průchová Ivana*. Brno, 1996, s. 112.

**Český úřad zeměměřičský a katastrální** stojí v čele soustavy zeměměřičských a katastrálních orgánů a z tohoto postu plní roli kontrolní, řídicí a koordinační uvnitř státu a koordinuje spolupráci na mezinárodní úrovni. Jako ústřední orgán státní správy zároveň rozhoduje o možných odvoláních proti rozhodnutím zeměměřičských a katastrálních inspektorátů.

**Zeměměřičský úřad** má své poslání ve správě vykonávané nad Ústředním archivem zeměměřičství a katastru, řídí centrální databáze katastru nemovitostí České republiky, rozhoduje o umístění měřičských značek geodetických základů nemovitostí.

**Zeměměřičské a katastrální inspektoráty** kontrolují výkon státní správy katastru nemovitostí a přebírají dohled nad výkonem zeměměřičských prací pro potřeby katastru nemovitostí. K mnoha jejich funkcí patří i rozhodovací pravomoc o odvolání proti rozhodnutí jednotlivých katastrálních úřadů.

Orgánem s postavením vlastního výkonu správy katastru nemovitostí jsou pak jednotlivé **katastrální úřady**. Jejich postavení je opravňuje k zápisům vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Mimo jiné, schvalují změny hranic katastrálních území, provádí opravu chyb, prověřují změny údajů katastru nemovitostí, uvádí do souladu údaje katastru nemovitostí se skutečným stavem.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> PRŮCHOVÁ, I. *Základní pojmy a instituty pozemkového práva : (obecná část)/Průchová Ivana*. Brno, 1996, s. 111 – 115.

## 4.2 Předmět katastru nemovitostí České republiky

Dle ustanovení § 2 katastrálního zákona tvoří předmět katastru nemovitostí následující objekty a skutečnosti:<sup>70</sup>

- o pozemky v podobě parcel - členěné podle jejich druhu – orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy;<sup>71</sup>
- o budovy spojené se zemí pevným základem, a to:
  - o budovy s přiděleným popisným nebo evidenčním číslem
  - o budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo neuděluje;
- o byty a nebytové prostory dle § 1 a násl. zákona č. 72/1994 Sb., o spoluvlastnických vztazích k budovám, bytům a nebytovým prostorám (zákon o vlastnictví bytů);
- o rozestavěné budovy nebo byty nebo nebytové prostory.

## 4.3 Obsah katastru nemovitostí České republiky

Obsah katastru nemovitostí tvoří údaje o konkrétních objektech a skutečnostech a tvoří jej katastrální operáty, které jsou uspořádány dle jednotlivých katastrálních území v české republice.<sup>72</sup> Veškeré obsahové údaje katastru nemovitostí musí splňovat

---

<sup>70</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. Občanské právo hmotné. Praha, 1997, s. 330-333.

<sup>71</sup> Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 072, s. 1981.

<sup>72</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. Občanské právo hmotné. Praha, 1997, s. 334.

především účel katastru nemovitostí, jako informačního systému. K popisu pojmu katastrálního operátu je nejlépe vymežit jeho obsah, který tvoří následující informace:<sup>73</sup>

- o soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích také její číselné vyjádření;
- o soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, parcelách, stavbách, o vlastnících a jiných oprávněných či povinných a o právních vztazích;
- o souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí;
- o dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a popisného názvosloví;
- o sbírka listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí dále obsahuje a v ustanovení § 3 katastrálního zákona vymezuje:<sup>74</sup>

- o geometrické učení a polohové určení nemovitostí a katastrálního území;
- o druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostor a jejich pojmenování, dále údaje pro správce daní a údaje potřebné k propojení s jinými informačními systémy;
- o údaje o právních vztazích, o vlastnících a jiných oprávněných osobách a údaje o dalších právech a povinnostech dle katastrálního zákona;
- o údaje o podrobných polohových polích;

---

<sup>73</sup> PRŮCHOVÁ, I. *Základní pojmy a instituty pozemkového práva : (obecná část)/Průchová Ivana*. Brno, 1996, s. 115.

<sup>74</sup> Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 072, s. 1981.

- o místní a pomístní názvosloví dle ČSN 73 0401 Názvosloví v geodezii a kartografii.

Ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a § 2 odst. 4 katastrálního zákona uvádí, že se do katastru nemovitostí zapisují kromě vlastnických práv i další věcná práva k nemovitostem, práva zástavní, věcná břemena a zaznamenává se také předkupní právo.<sup>75</sup>

Vlastnická práva k nemovitostem se vyznačují jménem a příjmením, rodným číslem a místem trvalého pobytu u fyzických osob. Názvem, sídlem a identifikačním číslem společnosti u osob právnických. U každého z vlastníků nemovitosti ve spoluvlastnictví podílovém, se ke každému spoluvlastníkovi, kromě shora uvedených údajů zapisovaných k fyzickým a právnickým osobám, zapíše také výše podílu vyjádřeného zlomkem, podílu oproti celku. V případě společného jmění manželů záleží, kdo z nich je uveden v nabývacím titulu k nemovitosti jako účastník. Pokud jsou v nabývacím titulu uvedeni oba, pak se v katastru nemovitostí spolu s jejich jmény zapisuje spojka „a“, pokud je v nabývacím titulu uveden pouze jeden z nich, postupuje se u něj při zápisu do katastru nemovitostí, stejně, jako při zápisu vlastnického práva fyzické osoby.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. Občanské právo hmotné. Praha, 1997, s. 334.

<sup>76</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. Občanské právo hmotné. Praha, 1997, s. 334.

## 4.4 Druhy zápisů do katastru nemovitostí

Podle ustanovení § 1 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů se „Zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka a jejich výmaz“.<sup>77</sup>

**Vkladem** lze do katastru nemovitostí pouze vznik, změnu nebo zánik právního vztahu k nemovitosti podložen smlouvou o převodu nemovitosti, kdy na základě této smlouvy jeden z účastníků převádí své vlastnické právo k nemovitosti ve prospěch druhého, nebo se ve svých právech ve prospěch druhého omezuje nebo se může svého práva ve prospěch druhého vzdát. O povolení vkladu nebo výmazu vkladu vede katastr nemovitostí návrhové řízení, tedy řízení zahájené na návrh. Rozhodná je zde doba, kdy návrh došel příslušnému katastrálnímu úřadu, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí, nastávají ke dni, kdy došlo k podání návrhu.<sup>78</sup> Právní účinky zde mají konstitutivní povahu, jimi se zakládá, ruší nebo mění daný právní vztah.<sup>79</sup>

Řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, navazuje na předchozí právní úkon, který zakládá, mění nebo ruší právní vztah k nemovitosti, podložený smlouvou. Řízení o povolení vkladu je řízením správním a rozhoduje se v něm o právech vlastnických a jiných věcných právech. Jak již bylo uvedeno několikrát výše v textu, je toto řízení o povolení vkladu zahajováno na návrh. Z návrhu musí být jasné, kdo návrh podává a co v něm navrhuje. Katastrální úřad vede evidenci o těchto došlých

---

<sup>77</sup> Česko. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 056, s. 1535.

<sup>78</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Praha, 1997, s. 336.

<sup>79</sup> PRŮCHOVÁ, I. *Základní pojmy a instituty pozemkového práva : (obecná část)/Průchová Ivana*. Brno, 1996, s. 129.

návrzích, každý pečlivě zaznamená, přidělí mu číslo, pod kterým bude veden spis k celému řízení o povolení vkladu. V rámci samotného řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je přezkoumána listina, oprávnění vlastníků k předmětu navrhovaného převodu, formální stránka listinných podkladů a projev vůle účastníků, který musí být dostatečně jasný a zřetelný a učiněn na základě svobodné vůle. Pokud jsou naplněny podmínky katastru nemovitostí pro povolení vkladu, je tento povolen a práva jsou vložena a podklady pro řízení uloženy do sbírky listin. V opačném případě, kdy je, například z formálních nedostatků smlouvy, návrh zamítnut, je možné proti zamítavému rozhodnutí podat opravný prostředek.<sup>80</sup>

Záznamem se vyznačují ta vlastnická či jiná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla na základě rozhodnutí státního orgánu. Mezi rozhodnutí státního orgánu se řadí například, rozhodnutí příklepem ve veřejné dražbě, vydržením vlastnictví nemovitosti nebo ta práva, která vznikla zhotovením věci (stavby), oprávnění odpovídající věcnému břemeni, děděním, rozhodnutím soudu o vypořádání spoluvlastnictví. Zde se pak nejedná o správní řízení, ale záznam do katastru nemovitostí se v těchto případech provádí z úřední povinnosti. Záznam provádí ten katastrální úřad, v jehož působnosti se předmětná nemovitost nachází. Pro provedení záznamu je podstatná listina, která osvědčuje předmětnou právní skutečnost pro zápis do katastru nemovitostí a její dodání katastrálnímu úřadu je podnětem k jeho činnosti. Katastrální úřad si vede obdobnou evidenci, jako v případě došlých návrhů na vklad, tak i u listin podstatných pro provedení záznamů jsou pořízeny protokoly o jejich přijetí a podobně je tomu i po provedení záznamu do katastru nemovitostí, jsou zakládány do sbírky listin.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> PRŮCHOVÁ, I. *Základní pojmy a instituty pozemkového práva : (obecná část)/Průchová Ivana*. Brno, 1996, s. 129-130.

<sup>81</sup> PRŮCHOVÁ, I. *Základní pojmy a instituty pozemkového práva : (obecná část)/Průchová Ivana*. Brno, 1996, s. 131-132.



Na základě oznámení soudu nebo jiného státního orgánu se do katastru nemovitostí zapisuje, formou **poznámky**, označují došlá rozhodnutí státního orgánu o zahájení soudního řízení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti nebo o zahájení vyvlastňovacího řízení. Poznámky vyznačované v katastru nemovitostí jsou dvojího druhu. Rozlišujeme poznámky informativního charakteru, které nás upozorňují, že daný vlastnický vztah by se mohl na základě rozhodnutí, změnit a poznámky, kterými se zveřejňují zákazy nakládat s předmětnou nemovitostí na základě rozhodnutí státního orgánu. Jedná se o formu právního omezení vlastníka nemovitost, zakládající možnou nepřekonatelnou překážku v nepovolení vkladu vlastnického práva k předmětné nemovitosti, pokud by se její vlastník pokusil převést své vlastnické právo k této nemovitosti na někoho jiného. Druhým typem poznámek zapisovaných katastrálním úřadem jsou poznámky na základě návrhu, jimiž se jejich navrhovatel domáhá vydání soudního rozhodnutí vztahující se k předmětné nemovitosti, na jehož podkladě by vlastnické právo k předmětné nemovitosti ve prospěch žalobce. Jestliže pominuly důvody k vyznačení poznámky a katastrálnímu úřadu bylo doručeno rozhodnutí nebo oznámení soudu o této skutečnosti, pak katastr nemovitostí poznámku z evidence vymaže.<sup>82</sup>

#### **4.5 Chyby v katastrálním operátu a jejich oprava**

Ustanovení § 7 katastrálního zákona upravuje revize údajů katastru nemovitostí, tak, aby údaje v katastru nemovitostí byly v souladu se skutečným stavem. Tyto revize jsou nařizovány v případě potřeby příslušným katastrálním úřadem. V případě nařízení revizí údajů katastru nemovitostí je k jejich provedení vyžadována součinnost obcí, státních orgánů a dotčených vlastníků, oprávněných osob, nebo jejich zástupců. Pokud se zjistí nesoulad v údajích katastru nemovitostí se skutečným stavem, je stanoven

---

<sup>82</sup> KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. Občanské právo hmotné. Praha, 1997, s. 338.

postup jejich odstranění. O výstupech nařízené revize údajů, sepisuje příslušný katastrální úřad protokol.<sup>83</sup>

Následující ustanovení katastrálního zákona, ustanovení § 8, pak řeší již samotnou otázku a postupy při opravách zjištěných chyb a nesouladu údajů uvedených v katastru nemovitostí oproti skutečnému stavu.

Na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného, ale i bez tohoto návrhu opraví katastrální úřad chybný údaj v evidenci katastru, které vznikly, buď:<sup>84</sup>

- o omylem při vedení a obnově katastru, nebo;
- o možnými nepřesnostmi při měření, zobrazení předmětu tohoto měření v katastrální mapě nebo při výpočtu parcel při překročení jejich stanovených odchylek.

Bez návrhu vlastníka nebo jiného oprávněného pak katastrální úřad opravuje ty chyby, jako jsou:<sup>85</sup>

- o údaje katastru v rozporu s předloženými listinami, které tvořily podklad pro jejich zápis do katastru nemovitostí;
- o chybné zákresy hranic pozemků v katastrálních mapách a chybné výpočty výměr pozemků, k jejich nápravě je katastrální úřad v součinnosti s vlastníky a jinými oprávněnými osobami;
- o chybné údaje katastru nemovitostí, které byly způsobeny chybami v psaní a počítání, tedy selháním lidského faktoru. K nápravě těchto chyb

---

<sup>83</sup> Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 072, s. 1982.

<sup>84</sup> Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 072, s. 1982.

<sup>85</sup> PRŮCHOVÁ, I. *Základní pojmy a instituty pozemkového práva : (obecná část)/Průchová Ivana*. Brno, 1996, s. 133.

je povolávána součinnost nejen vlastníků a jiných oprávněných osob, ale také obcí a státních orgánů.

Nejčastěji chybným údajem katastru nemovitostí týkající se vlastníků nemovitostí je uvedení místa jejich trvalého pobytu, a tak je u více než jednoho procenta nemovitostí zjištěno, že při revizích nařízených příslušnými katastrálními úřady se osoba vlastníka nemovitosti nedá spolehlivě určit.

U žádostí o opravu chyb je vyžadována jejich písemná forma a podání u příslušného úřadu. Katastrální úřad pak provede navrhovanou opravu chyb do 30 dnů ode dne doručení žádosti a ve zvláště odůvodněných případech pak do 60 dnů ode dne doručení žádosti příslušnému katastrálnímu úřadu. O provedení opravy nebo o jejím nepovedení, z důvodu, že se nejedná o chybu, katastrální úřad informuje osoby, kterých se toto oznámení týká. Jestliže vlastník nebo jiná oprávněná osoba s tímto oznámením katastrálního úřadu do 30 dnů od jeho doručení nesouhlasí, vydá katastrální úřad ve věci své rozhodnutí, proti němuž je možné podat odvolání k zeměměřičskému a katastrálnímu inspektorát, příslušného dle obvodu, ve kterém se nachází nemovitost.<sup>86</sup>

Ustanovení § 984 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku uvádí, že „není-li stav zapsaný ve **veřejném seznamu** v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo. Vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.“<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 072, s. 1982.

<sup>87</sup> *Zákon 89/2012 Sb., Občanský zákoník* [online]. 2012. [cit. 2013-04-26]. Dostupný na WWW : <<http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-treti/>>.

Tímto ustanovením nového občanského zákoníku práce poukazuje na mnoho změn, které dozná úprava katastru nemovitostí, dle nové terminologie veřejného seznamu od 1. ledna 2014, kdy vstoupí nový občanský zákoník v účinnost. Další chystanou změnou, na kterou se budeme nuceni připravit, je, že pokud se zápis v katastru nemovitostí (veřejném seznamu) nebude shodovat se skutečným stavem, má tento převahu nad zápisem v katastru nemovitostí (veřejném seznamu).<sup>88</sup>

Nově se budou vkladem zapisovat, kromě vlastnických a jiných práv k nemovitostem vzniklých na základě smluvního ujednání, také práva zakládající vznik, změnu nebo zánik právních skutečností, doposud zapisovaná záznamem do katastru nemovitostí. Změn je mnoho, a jistě by jen samotné změny týkající se katastru nemovitostí, tedy veřejného seznamu, vydaly na samostatnou kapitolu této práce, a to předně z důvodu úpravy problematiky katastru nemovitostí, jejíž právní úprava byla dosud řešena dvěma zákony, zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrálním zákonem), která bude spolu s účinností nového občanského zákoníku řešena převážně tímto zákoníkem.<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup>*Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. 2011. [cit. 2013-04-26]. Dostupný na WWW: <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova\\_zprava\\_\(leden\\_2011\).pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova_zprava_(leden_2011).pdf)>.

<sup>89</sup>*Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. 2011. [cit. 2013-04-26]. Dostupný na WWW: <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova\\_zprava\\_\(leden\\_2011\).pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova_zprava_(leden_2011).pdf)>.

## ZÁVĚR

K převodu vlastnického práva nejčastěji dochází na základě smlouvy o převodu nemovitosti, avšak sama o sobě tato smlouva nemá převodní účinek, totiž k převodu vlastnického práva k nemovitosti jako takového je v podmínkách platného právního řádu třeba učinit návrh na vklad tohoto práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí pak nastávají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu a nastávají zpětně ke dni, kdy došlo k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Spolu s povinností dokončit smluvní převod vlastnického práva podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí však není stanovena obecná lhůta, ve které by se měly tyto smlouvy o převodu vlastnického práva předkládat k zápisu práv do katastru nemovitostí. V praxi to pak znamená, že je vlastně možné předložit smlouvu o převodu nemovitosti starou několik desítek let spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a pokud budou naplněny podmínky pro zápis práv z ní plynoucích je katastrální úřad povinen ji zapsat. Může pak dojít ke stavu tzv. duplicitního zápisu vlastnictví.

Nová úprava občanského zákoníku klade potřebu jednoduchého, rychlého a hospodárného styku, a z těchto důvodů nebude převod vlastnického práva závislý na dvou krocích, bude platit obecná zásada převodu vlastnického práva konsensem. Posiluje se ochrana nabyvatele vlastnického práva, jednajícího s důvěrou v pravdivost a úplnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí, tímto dochází k posílení principu materiální publicity.

S přihlédnutím k širokému obsahu tématu vlastnických práv tato práce uvádí možné stručně vymezené způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem, dle platné právní úpravy, s tím, že se dotýká i problematiky zápisu těchto práv do katastru nemovitostí a poukazuje na několik problematicky řešených oblastí daného tématu. Vzhledem k tomu, jak je téma rozmanité a rozsáhlé, je velmi obtížné podat ucelený přehled jeho právní úpravy. Obsáhlost daného tématu je v tomto roce zmocněna stále ještě platnou právní úpravou věcných práv v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. a úpravou občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., který nabude své účinnosti dnem 1. ledna 2014.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Literární zdroje

1. BALÍK, St., BALÍK, St. ml. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho instituci*. 2. Rozšířené vydání. Plzeň : Aleš Čeněk, 2007, 221 s. ISBN 978-80-7380-021-5.
2. BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2000, 800 s. ISBN 80-7179-332-5.
3. FIALA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Multimediální pomůcka. 1. Vydání. Brno : Masarykova univerzita, Edice multimediálních pomůcek, 2004, 97 s. ISBN 80-210-3510-2.
4. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 6. vydání. Bratislava : Právnická fakulta university Komenského, 1927, 656 s.
5. KNAPP, V., KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., MACKOVÁ, A., MIKEŠ, J., RADVANOVÁ, S. *Občanské právo hmotné*. Svazek I. Druhé aktualizované vydání. Praha : CODEX, 1997, 352 s. ISBN 80-901683-1-0.
6. KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 1995, 386 s. ISBN 80-7179-031-1.
7. KUČERA, J. *Dědictví/Robert Kučera*. Praha : Linde, 2001, 278 s. ISBN 80-7201-271-1.
8. PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. 1. dotisk. 2. přepracovaného a rozšířeného vydání. Brno : Masarykova univerzita, 2004. 400 s. ISBN 80-210-3238-3.
9. PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem/Bohuslav Petr*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, 197 s. ISBN 978-80-7400-332-5.
10. PETR, B. *Vydržení v českém právu/Bohuslav Petr*. 2. doplněné vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 241 s. ISBN 80-7179-546-1.
11. PRŮCHOVÁ, I. *Základní pojmy a instituty pozemkového práva : (obecná část)/Průchová Ivana*. 1. Vydání. Brno : Masarykova univerzita, 1996. 142 s. ISBN 80-210-1278-1.

12. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník I. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, 790 s. ISBN 978-80-7400-108-6.

### **Elektronické zdroje**

1. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. 2011. [cit.2013-04-18] . Dostupný na WWW:  
<[http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova\\_zprava\(leden\\_2011\).pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Duvodova_zprava leden_2011.pdf)>.
2. *Zákon 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon* [online]. 2011. [cit. 2013-04-18]. Dostupný na WWW:  
<<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/stavebni/cast5h3.aspx>>.
3. *Zákon 89/2012 Sb., Občanský zákoník* [online]. 2012. [cit. 2013-04-26]. Dostupný na WWW : <<http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-treti/>>.
4. MAKARIUS, M. K aktuálním otázkám společného jmění manželů. In *Aplikované právo č. 1/2005* [online]. Praha : Vysoká škola aplikovaného práva, 2005 [cit. 2013-04-27]. Dostupný na WWW:  
< <http://www.aplikovanepravo.cz/index.php?no=27&lang=cz&id=7>>.
5. MAKARIUS, M. Zánik společného jmění manželů a jeho vypořádání. In *Aplikované právo č.2/2005* [online]. Praha : Vysoká škola aplikovaného práva, 2005 [cit. 2013-04-27]. Dostupný z WWW:  
< <http://www.aplikovanepravo.cz/index.php?no=35&lang=cz&id=7>>.

### **Legislativní dokumenty**

1. Česko. Zákon č. 2 ze dne 16. prosince 1992. Úplné znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, jak vyplývá z pozdějších změn. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1993, částka 001.
2. Česko. Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník České republiky, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1964, částka 019.
3. Česko. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 056.

4. Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 072.