

Česká zemědělská univerzita v Praze
Fakulta životního prostředí
Katedra práva



Bakalářská práce
Nabývání a pozbývání nemovitého majetku podle
občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Nikola Svobodová

© 2021 ČZU v Praze
ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA
V PRAZE
Katedra práva
Fakulta životního prostředí

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Nikola Svobodová

Krajinářství

Územní technická a správní služba

Název práce

Nabývání a pozbývání nemovitého majetku podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Název anglicky

Ways of aquisition and loosing immable property according to Civil Code no. 89/2012 Coll.

Cíle práce

Cílem práce je zjistit vlastnický pohyb zvl. nemovitého majetku po účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a po účinnosti zákona o církevních restitucích.

Vzhledem k zaměření fakulty ŽP, již je autorka studentkou, bude práce orientována na získávání vlastnictví lesů, polností a rybníků, v menší míře zastavěných pozemků.

Hlavním tématem zkoumání je způsob a též četnost převodů nemovitého vlastnictví v minulých letech a jaké jsou rozdíly mezi převody podle úpravy zákonem č. 40/1964 Sb. (zrušený ObčZ) a současným obč.z., a jak se převody promítají též do způsobu zápisu vlastnických a jiných maj. práv v katastru nemovitostí podle nové úpravy v zákoně 256/2013 Sb. (katastrální zákon)

Metodika

Práce bude rozdělena na dvě části,
teoretickou část a praktickou část.

Práce bude zpracována metodou popisu, komparace, rešerše z použité literatury a některých internetových zdrojů (státní správa, církevní organizace); praktická část bude zpracována zejména dotazníkovým šetřením (kvantitativní a kvalitativní statistická metoda).

Doporučený rozsah práce

30-40 stran

Klíčová slova

nemovitost, smlouva, restituce, občanský zákoník, katastr nemovitostí, legálnost, vyvlastnění

Doporučené zdroje informací

1. ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod
2. Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník
3. Zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi č. 428/2012 Sb.
4. zák. č. 256/2013 S. zákon o katastru nemovitostí
5. Kindl M., Rozehnal A., Nový občanský zákoník. Problémy a úskalí. Aleš Čeněk, Plzeň 2014
6. Vrcha P. Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevládníka. Leges 2015. ISBN 97-8808-75766-915
7. ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., Katastr nemovitostí. Wolters Kluwer, 2016, s. 380. ISBN 978-80-7552-024-1
8. Elischer D. Darování a jeho podoby v novém soukromém právu. Wolters Kluwer 2016. Praha. ISBN 97-88075-5229-86
9. Lavický P. Polišínská P. Darování, koupě, směna. Přehled judikatury. Wolters Kluwer 2016. Praha. ISBN 978-80-7552-180-4

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – FŽP

Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 7. 11. 2018

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 13. 11. 2018

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 03. 03. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci “ Nabývání a pozbývání nemovitého majetku podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 3.3.2021

.....

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala své vedoucí práce JUDr. Evě Kadlecové za odborné vedení, cenné rady, věcné připomínky, vstřícnost a trpělivost při konzultacích a vypracování bakalářské práce.

Též bych ráda poděkovala své rodině a panu Chewiemu za podporu během celého mého studia.

Nabývání a pozbývání nemovitého majetku podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Ways of aquisition and loosing immable property according to Civil Code no. 89/2012 Coll.

Souhrn

Bakalářská práce na téma „Nabývání a pozbývání nemovitého majetku podle Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.“ se skládá ze dvou hlavních částí, konkrétně z části teoretické a z části praktické.

Teoretická část je členěna do několika hlavních kapitol. První kapitola je tvořena rozdělením majetku a obecné definice z pohledu Občanského zákoníku č.89/2012 Sb. (dále „ObčZ.“), kdy ObčZ.. se majetkem zabývá pod pojmem **vlastnictví**. Rozděluje majetek na několik druhů a jiné dělení věcí dle ObčZ. je dle hmotné podstaty. Vlastnictví je zmíněno v navazujících zákonech, které jsou zmíněné v druhé kapitole, která je zaměřena na definici pozemku, vč. definic v různém pojednání. Pro tuto práci je důležitá definice z pohledu ObčZ., z pohledu Zákona o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. a dalších zvláštních zákonů, které navazují na dané téma. Kdy pozemek je vždy věc nemovitá. ObčZ. avšak, pozemek nedefinuje, pouze jej zařazuje mezi věci nemovité, na tento fakt navazuje Lesní zákon, který přímo nedefinuje nemovitost, ale lesy rozděluje dle čtyř kategorií.

Třetí část popisuje obecné podmínky pro nabytí majetku a následné možnosti nabytí či pozbytí majetku. Teoretická část se zabývá výzkumem mezi širokou veřejností – právnických i fyzických osob. Do jaké míry se orientují v současném právu a zda znají způsoby nabytí vlastnictví majetku.

Klíčová slova: nemovitost, smlouva, restituce, občanský zákoník, katastr nemovitostí, legálnost

Summary

Bachelor 's thesis on the topic "Ways of aquisition and loosing immable property according to Civil Code no. 89/2012 Coll." consist of two main parts, specifically from the theoretical part and from the practical part.

The theoretical part is consist on several main parts. The first chapter consists of the division of property and general definitions from the point of view of the Civil Code No. 89/2012 Coll.

Where the Civil Code no. 89/2012 Coll. deals with property under the term ownership. Civil Code No. 89/2012 Coll. it divides property into several types and other division of things according to the Civil Code. is according to the material assets. Ownership is mentioned in the related laws, which are mentioned in the second chapter, which is focused on the definition of land, but too definitions in various views. For this bachelor 's thesis is very important the definition from the point of view of the Civil Code, and from the point of view of the Real Estate Cadastre Act No. 256/2013 Coll. and other special laws that follow up the topic. But land is always an immovable thing. In Civil Code No. 89/2012 Coll. however, the land does not defined, only is classifed between real estates, this fact is followed by the Forest Act 289/1995 Coll., which does not directly define real estate, but divides forests according to four categories. The third chapter describes the general conditions for the methods of acquisition and the following options of acquisition or for loss of property.

The theoretical part deals with research between the general public - legal and natural persons.

To what extent are they familiar with current law and whether they know the ways of acquiring ownership of property.

Keyword: property, contract, restitution, Civil Code, land registry, legality

Obsah

1. Úvod	9
2. Cíl práce a metodika	10
2.1. Cíl práce	10
2.2. Metodika práce	10
3. Rozdělení majetku	12
3.1. Obecná definice	12
3.2. Majetek z pohledu Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.	12
3.3. Majetek z pohledu Zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb.	14
4. Nemovitosti a jejich dispozice	15
4.1. Definice pozemku	16
4.2. Definice pozemku z pohledu Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.	16
4.3. Definice pozemku dle Zákona o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb.	17
4.4. Majetek dle zvláštních zákonů	17
4.4.1. Majetek z pohledu Lesního zákona č. 289/1995 Sb.	18
4.4.2. Majetek z pohledu Vodního zákona č. 254/2001 Sb.	20
4.4.3. Majetek z pohledu Horního zákona č. 44/1988 Sb.	22
4.4.4. Majetek z pohledu Zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb.	23
5. Nabytí majetku	25
5.1. Obecné podmínky pro nabytí majetku	26
5.2. Nabytí koupí	27
5.3. Nabytí dědictvím	28
5.4. Nabytí darem	28
5.5. Nabytí vydržením	29
5.6. Nabytí přivlastněním	30
5.7. Nabytí směnou	31
5.8. Nabytí výhrou	31
5.9. Nabytí na základě rozhodnutí příslušného orgánu	32
5.10. Nabytí vlastnického práva od nevlastníka	33
6. Praktická část bakalářské práce	34
6.1. Dotazníkové šetření	34
6.2. Dotazník určený pro fyzické osoby	34
6.3. Dotazník určený pro právnické osoby	35
7. Výsledky a diskuse	35
7.1. Dotazníkové šetření zaměřené na fyzické osoby	35
7.2. Dotazníkové šetření zaměřené na právnické osoby	45
7.3. Výsledky a diskuse	50
8. Seznam použitých zdrojů	53

1. Úvod

Tato bakalářská práce se bude zabývat zejména nabýváním a pozbýváním nemovitého majetku podle občanského zákoníku 89/2012 Sb. který nabyt účinnosti 1. 1. 2014, a který přinesl zásadní změny v pojetí nemovitost a také ve způsobu jeho nabývání kdy přišlo v platnost mnoho změn, týkající se nabývání a pozbývání majetku.

Téma nabývání a pozbývání nemovitého majetku je velice rozsáhlé, které není úplně jednoduché pochopit. Z důvodu prolínání mnoha věcí dohromady. Ačkoli se na první pohled zdá, že se jedná o jednoduchou problematiku, není tomu úplně tak.-Nejprve si řekněme, co vlastně majetek znamená, jak se člení a jaké má vlastnosti. Způsoby nakládání s majetkem jsou používány v reálném životě, kde by neznalost pojmu majetek (vlastnictví) mohla přinést mnoho problémů. Lidé, kteří danému tématu nerozumí, mohou přijít o hodně, dokonce i o střechu nad hlavou.

Samotný nemovitý majetek je tzv. „*nepřemístitelný majetek*“, který si nemůžeme vzít fyzicky do ruky a odnést, ale (zpravidla) má fyzickou podstatu. Což je i častý problém, který lidi plete, a tím vznikají další problémy. Tím vším se bude tato práce zabývat a samozřejmě související právní úpravou. Analýza legislativy je důležitou částí v této bakalářské práci. Jelikož zákony v této oblasti hýbou světem.

Člověk má možnost si kdekoli na internetu přečíst mnoho článků o tom, za jakých podmínek je možné nabýt majetku. Zřejmě nejčastějším způsobem nabytí je koupě, dar, nabytí z dědictví či majetek z restituce, ale pokud si články na internetu přečte člověk pozorněji, zjistí, že autoři článků mají na daný problém trochu jiný názor a podávají odlišné výklady. Od toho jsou zde zákony, které podají přesné informace.

Legislativa upravuje také podmínky, které musí fyzická osoba splňovat, aby mohla majetek získat, co předchází nabytí majetku a jaké jsou následky získání majetku.

Bakalářská práce bude završena praktickou částí, zaměřenou na právní povědomí veřejnosti v oblast nabývání a pozbývání majetku podle Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., formou ankety zaměřené na obyvatelstvo České republiky různých věkových skupin, pohlaví, vzdělání aj. a dále na znalosti této problematiky

u osob právnických. Porovnáme znalosti práva mezi veřejností v oblasti nabývání majetku.

2. Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce je zjistit, jaké je povědomí veřejnosti o účincích aktuální právní úpravy v oblasti dispozic s nemovitostmi.

Hlavní metodou práce je rešerše zákonů a přílehlající literatury v oblastech nabývání a pozbývání nemovitého majetku. Kapitola tři se zabývá majetkem, resp.

vlastnictvím z pohledu Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a z pohledu Zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. Kapitola čtyři se zaměřuje samotnou nemovitost. Její definice z více úhlů, několika zákonů, zvláště definice dle zvláštních zákonů, které jsou vhodnější pro účel této práce. Pátá kapitola je zaměřena na druhy a možnosti nabytí majetku – vlastnictví, vč. obecných podmínek pro nabytí.

Cílem práce bude také zjistit vlastnický pohyb zvl. nemovitého majetku po účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a po účinnosti zákona o církevních restitucích.

Anketa v praktické části též zjišťuje znalost okamžiku nabytí nemovitého majetku a v souvislosti se zápisem vlastnických a jiných majetkových práv v katastru nemovitostí podle nové úpravy v zákoně 256/2013 Sb. (katastrální zákon)

Vedlejším cílem je postihnout změny, které vznikly k datu 1. ledna 2014, tedy ke dni, kdy nabyly platnost nové právní úpravy v zákoně č. 89/2012 Sb. Některé skutečnosti budou vyhodnoceny pomocí ankety v praktické části bakalářské práce.

Na závěr práce bude zhodnoceno dosažení cíle této práce.

2.2 Metodika práce

Práce bude rozdělena na dvě části, teoretickou část a praktickou část.

Práce bude zpracována metodou popisu, komparace, rešerše z použité literatury a některých internetových zdrojů (státní správa, církevní organizace); praktická část bude zpracována zejména dotazníkovým šetřením (kvantitativní a kvalitativní statistická metoda). Pomocí ankety provede šetření mezi veřejností – FO i PO - jak je

seznámena s aktuální úpravou dispozic s nemovitostmi, co je pro veřejnost nejasné, co by lidé změnili a na jaké problémy při těchto dispozicích narážejí.

3. Rozdělení majetku

3.1 Obecná definice

Pojem majetek se může vyložit mnoha způsoby. Pokud se na majetek podíváme z pohledu více zákonů, každý zákon jeho pojem vysvětlí jinak.

3.2. Majetek z pohledu Občanského zákoníku

č. 89/2012 Sb.

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen „občanský zákoník – ObčZ.“) se majetkem zabývá pod pojmem **vlastnictví**. Pojem majetek jde však zde užit také, protože vlastnická práva jsou upravena v Části třetí ObčZ. pod pojmem **absolutní majetková práva**, kam zákon – pod věcná práva - zařazuje **vlastnictví** a práva mu podobná jako držbu, spoluvlastnictví, práva k věcem cizím a další; dále do majetkových práv náleží i **právo dědické**.

Vlastnické právo a dispozice s ním je pro tuto práci stěžejní.

V § 1011 stojí „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím*“.¹

Dále nám říká dle **§ 1012**, že „*vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit*“.² Zde se projevuje základní zásada vlastnického práva, totiž jeho působení „*erga omnes*“ – vůči všem, vůči komukoli. Všichni, kteří nejsou vlastníky věcí konkrétní osoby, bez ohledu na to že ji neznají, jsou povinni vlastnictví jiného respektovat, ctít a nerušit.

Dále se „*Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit*“.³ Tato část **§ 1012** nám sděluje, že vlastník sám limitován právy jiných osob, jiných vlastníků. V tom se projevuje i zásada, že právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah.

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §1011, Díl 3, Oddíl 1, Předmět a obsah vlastnického práva, částka 33/2012

² Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, §1012, Díl 3, Oddíl 1, Předmět a obsah vlastnického práva, částka 33/2012

³ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §1012, Díl 3, Oddíl 1, Předmět a obsah vlastnického práva, částka 33/2012

Občanský zákoník rozděluje majetek na několik druhů (věci hmotné, věci nehmotné, ovladatelné přírodní síly, movité věci, nemovité věci, zastupitelná věc, užitelná věc, hromadná věc, obchodní závod, pobočka, obchodní tajemství), ale souhrně je nazývá věci (§489 a násl.); „*věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí (...)*“.⁴ Vždy jsou to majetkové hodnoty (**ocenitelné**), které jsou **ovladatelné**. Člení se několika způsoby, pro tuto práci je významné členění na věci **movité a nemovité**. Oba dva pojmy jsou velmi důležité pro právo celkově.

Dle §498 „*Nemovité věci jsou **pozemky a podzemí stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité***“.⁵

Jiné dělení věcí dle ObčZ. je dle hmotné podstaty. Věci jsou **hmotné a nehmotné** dle § 496; „*Hmotná věc je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu. Nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty*“.⁶

Mezi věci řadí ObčZ. v § 497 **i ovladatelné přírodní síly, s nimiž se obchoduje (...)**.

Slovo „věc“ je v zákoníku charakterizována způsobem, který vyžaduje další výklad a analýzu.

Rozeznáváme věc hlavní, příslušenství k věci a součást věci. Věc hlavní není v zákoně nijak definována. Součást věci definuje ObčZ. § 505 jako vše, co k ní (tj. věci hlavní) podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Jinak řečeno, věc a její součást, **s níž je** spojena, tvoří v právním smyslu věc jedinou.⁷

Součástí pozemku jako věci nemovité je stavba, a také rostlinstvo na něm – ať se jedná o trvalé nebo dočasné (oddělitelné) porosty.

Naopak § 510 definuje příslušenství k věci, jako „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně*

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava IV, §489, Díl 1, Všeobecná ustanovení, částka 33/2012

⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava IV, §498, Díl 1, Všeobecná ustanovení, částka 33/2012

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava IV, §496, Díl 1, Rozdělení věcí, částka 33/2012

⁷ Krajský soud, Hradec Králové, rozhodnutí 20 Cdo 2369/99

*s hlavní věci v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím“.*⁸ Představit si pod příslušenstvím můžeme např. klíče od domu, klíčky od zapalování auta.

Oproti tomu věcmi nejsou osobní (osobnostní) práva, neocenitelné a neovladatelné hodnoty, tedy hodnoty nikoli v tržním slova smyslu, a též předměty, které nemohou být předmětem běžných občanskoprávních majetkových dispozic, tj. nemohou být zbožím, tedy ne předmětem prodeje, nájmu, výpůjčky a jiných majetkových operací.

Hodnota věci, (§ 492), „*lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci“.*⁹ Tedy cena se odvíjí od její skutečné, pořizovací ceny, která je snížena jejím užíváním a pokud se jedná o cenu mimořádnou, cena se stanovuje jen tehdy, pokud se věc musí finančně nahradit.

Rozlišení věcí je důležité z hlediska věcných práv k daným věcem nebo dokonce ve vztahu k exekuci, ke které by za jistých okolností mohlo dojít.

3.3. Majetek z pohledu Zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb.

Odlišné, zvl. jazykově, pojímá majetek Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb. (dále jen „Zákon o účetnictví“).

Majetek dále dělí na dlouhodobý a krátkodobý.

Příčemž dlouhodobý majetek je majetek, který nemění svoji podobu, ale opotřebovává se. Má hmotnou podstatu a není určen pro jednorázovou spotřebu a jeho použitelnost je delší než jeden rok. Z účetního hlediska se dlouhodobý majetek odepisuje.

⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava IV, §510, Díl 3, Příslušenství k věci, částka 33/2012)

⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava IV, §492, Díl 1, Všeobecná ustanovení, částka 33/2012

Dle § 25 Zákona o účetnictví se majetek oceňuje.

Hmotný majetek kromě zásob vytvořený vlastní činností vlastními náklady, hmotný majetek kromě zásob, s výjimkou hmotného majetku vytvořeného vlastní činností pořizovacími cenami, nehmotný majetek kromě pohledávek, s výjimkou nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností pořizovacími cenami, nehmotný majetek kromě pohledávek vytvořený vlastní činností vlastními náklady.

4. Nemovitosti a jejich dispozice

Pro tuto práci je významný pojem **nemovitosti a dispozice s ní**. Víme již, že nemovitosti jsou především pozemky; vše co je na povrchu pozemku a je nepřenositelné, je jeho **součást**. Stavby, porosty trvalé i dočasné, vodní plocha. Zde se uplatňuje „staronová“ zásada, kterou předchodí zákoník č. 40/1964 neznal: „*superficies solo cedit*“ povrch ustupuje pozemku neboli to hlavní je pozemek (věc hlavní – viz výše); vše co je na něm, tam být může – i nemusí; proto se jedná jen o součásti. „*Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit*“. ¹⁰ „*Není sporné, kdo je vlastníkem prostoru nad povrchem a pod ním, ale otázkou je, zda někdo cizí může tento prostor užívat a zda vlastník pozemku, a tedy i prostoru nad ním a pod ním, má rozumný důvod někomu bránit v užívání tohoto prostoru. Pokud bude létat nad pozemkem kosmická loď nebo nadzvukové letadlo, nebude mít vlastník pozemku „rozumný důvod“ takovému přeletu bránit. Pokud však bude nad pozemkem létat cvičně průškovací letadlo, může to vlastníka pozemku rušit, a vlastník tedy bude mít „rozumný důvod“ se těmito přeletům nad svým pozemkem bránit. Prozatím nevyjasněné je, jak moc mohou vadit vlastníkům pozemků drony*“. ¹¹

¹⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §1023, Díl 3, Vlastnictví, částka 33/2012

¹¹ BAREŠOVÁ, Eva. Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním. In: *Advokátní deník* [online]. 2019. Dostupné z: <https://advokatmidenik.cz/2019/07/02/komu-patri-prostor-nad-pozemkem-a-pod-nim/>

4.1. Definice pozemku

Pozemek je vždy věc nemovitá. Není důležité, jakou povahu povrch pozemku má, ať se jedná o zemědělskou plochu, vodní plochu či les, stále je to věc nemovitá. Také není důležitá ani rozloha pozemku, kde se pozemek nachází či k čemu se pozemek využívá. Člověk si však často neuvědomuje, že pozemek není jen to, co naše oči vidí, tedy nad povrchem země, ale pozemek se skládá i z prostoru pod povrchem země. Tímto se nám dostávají do hry další druhy zákonů, která souvisejí s pozemkem. Prvním z nich je Vodní zákon č. 254/2001 Sb., a druhým je Horní zákon č. 44/1988 Sb. a, o kterých je pojednáno níže.

4.2 Definice pozemku dle Občanského zákoníku

č. 89/2012 Sb.

Občanský zákoník nedefinuje pozemek, pouze jej zařazuje mezi věci nemovité: v § 498 Odst. 1 „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá*“.¹²

Odst. 2 „*Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité*“.¹³

Pozemek samozřejmě není jen samotná věc nemovitá - neboli věc sama o sobě. K pozemku je připojen i prostor nad ním, ale i pod ním, chápe se jako součást pozemku:

§ 506 Odst. 1 „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“.¹⁴

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava IV, §498, Díl 2, Nemovité a movité věci, částka 33/2012

¹³ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava IV, §498, Díl 2, Nemovité a movité věci, částka 33/2012

¹⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava IV, §506, Díl 3, Součást věci, částka 33/2012

Odst. 2 „Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek“.¹⁵ § 507 „Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé“.

16

První zákon, se kterým budeme v případě dispozic s pozemky pracovat, je tedy občanský zákoník, a také zákon o katastru nemovitostí.

4.3. Definice pozemku dle Zákona o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb.

Majetek je zastoupen i v **zákonu o katastru nemovitostí** (katastrální zákon, dále KN) č. 256/2013 Sb., kdy je dle § 1, odst. 1, „Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje **soubor údajů o nemovitých věcech** (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem“.¹⁷ § 2, odst. a) „Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva^o; podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“.¹⁸

S přihlédnutím k § 2 můžeme konstatovat, že KN, na rozdíl od občanského zákoníku, přeci jen pozemek nějak definuje.

Teprve zápisem do KN vzniká vlastnické - nebo jiné majtkové – právo k nemovitosti.

4.4. Majetek dle zvláštních zákonů

V první části vymezení pojmu vlastnictví majetku se práce zaměřila na obecné rozdělení podle Občanského zákoníku, Zákona o účetnictví a dle Katastrálního

¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava IV, §506, Díl 3, Součást věci

¹⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava IV, §507, Díl 3, Součást věci, částka 33/2012

¹⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění, Část první, §1, částka 99/2013

¹⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění, Část první, Vymezení pojmů, §1, částka 99/2013

zákona. Dále je práce zaměřena na vlastnictví a co je vlastně majetek dle zvláštních zákonů, které více odpovídají zaměření mého studia.

Tyto zvláštní zákony jsou především:

Zákon o lesích a o změně některých zákonů č. 289/1995 Sb. (dále jen „Lesní zákon“),

Zákon o vodě a o změně některých zákonů č. 254/2001 Sb. (dále jen „Vodní zákon“),

Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku č. 229/1991 Sb. (dále jen „Zákon o půdě“),

Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb. (dále jen „Zákon o ZPF“),

Zákon o ochraně a využití nerostného bohatství č. 44/1988 Sb. (dále jen „Horní zákon“),

4.4.1 Majetek z pohledu Lesního zákona

č. 289/1995 Sb.

Lesem se podle § 2, písm. a) rozumí *“Lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa”*.¹⁹ Již na první pohled zaujme, že pojem *“les”* zahrnuje i *“prostředí lesních porostů”*. Ačkoliv se v lesním zákoně nedozvíme nic bližšího o tom, co všechno se *“prostředím lesních porostů”*²⁰ míní, resp. Čím je takové *“prostředí lesních porostů”* tvořeno?

Laicky se dá říci, že les je oblast hustě zarostlá stromy, lesními porosty, keři a pozemky určené k plnění funkcí lesa. Jde o velmi složitý lesní ekosystém. Lesní ekosystém se skládá z rostlinné složky, živočišné složky a abiotickým (neživým) prostředím.

Lesy lze rozdělit dle čtyř kategorií. Lesy ochranné pro oblasti s extrémně nepříznivými podmínkami, lesy zvláštního určení, které slouží pro výzkum, chráněné oblasti aj., hospodářské lesy nezařazené do žádné jiné skupiny a pod vlivem emisí, lesy ohrožené životním prostředím a antropogenními vlivy. Podrobné a přesné rozdělení nalezneme v § 6, § 7, § 8 a § 9 Lesního zákona. Les spadá pod lesní zákon

¹⁹ Zákon č. 289/1995 Sb., Lesní zákon, v platném znění, Část první, Hlava I, Oddíl 1, §2, Vymezení pojmů, částka 76/1995

²⁰ (JUDR. ING. FLORA, Martin. NĚKOLIK POZNÁMEK K POJMU “LES” PODLE § 2, PÍSM. a) LESNÍHO ZÁKONA. *Lesnická práce* [online]. 3/2001n. 1. Dostupné z: lesprace.cz)

č. 289/1995 Sb. Majoritním vlastníkem lesů na území České republiky je státní podnik Lesy České republiky, s.p..

Lesní pozemky mohou být i zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství (dále jen "jiné pozemky"). U těchto pozemků může orgán státní správy lesů nařídit označení jejich příslušnosti k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa.

§ 3 Odst. 1 „Pozemky určenými k plnění funkcí lesa nejsou školky a plantáže lesních dřevin založené na pozemcích, které nejsou určeny k plnění funkcí lesa, pokud orgán státní správy lesů na návrh vlastníka pozemku nerozhodne jinak“.²¹ **§ 3 Odst. 4** „Pozemky, které nejsou uvedeny v odstavci 1, může orgán státní správy lesů na návrh vlastníka pozemku nebo s jeho souhlasem prohlásit rozhodnutím za pozemky určené k plnění funkcí lesa. Ustanovení zvláštních předpisů nejsou tím dotčena“.²²

Aby lesy mohly být lesy a využívat se k plnění funkcí lesa, jejich vlastníci musí se řídit Lesním zákonem, přesněji **§ 13 odst. 1**. „Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. O výjimce z tohoto zákazu může rozhodnout orgán státní správy lesů na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo ve veřejném zájmu“.²³

Na lesní pozemky pamatuje i **Katastrální zákon v § 3, odst. 2)** „Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, **lesní pozemky**, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky“.²⁴

²¹ Zákon č. 289/1995 Sb., Lesní zákon, v platném znění, Část první, Hlava I, Oddíl 1, §3, Pozemky určené k plnění funkcí lesa, částka 76/1995

²² Zákon č. 289/1995 Sb., Lesní zákon, v platném znění, Část první, Hlava I, Oddíl 1, Pozemky určené k plnění funkcí lesa, §3, částka 76/1995

²³ Zákon č. 289/1995 Sb., Lesní zákon, v platném znění, Část první, Hlava II, Oddíl 2, §13 Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa, částka 76/1995)

²⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění, Část první, §3, Předmět evidence, částka 99/2013

4.4.2 Majetek z pohledu

Vodního zákona č. 254/2001 Sb.

Zajímavý je nemovitý majetek z pohledu Vodního zákona, Zákona o vodách č. 254/2001 Sb., Vodní zákon (dále ZV).

Tento zákon primárně slouží k ochraně povrchových a podzemních vod a k hospodárnému nakládání s nimi. Dále upravuje právní vztahy k povrchovým a podzemním vodám, vztahy fyzických a právnických osob k využívání povrchových a podzemních vod, jakož i vztahy k pozemkům a stavbám, s nimiž výskyt těchto vod přímo souvisí, a to v zájmu zajištění trvale udržitelného užívání těchto vod (...), § 1 ZV. Které jsou vody povrchové, a které podzemní (vč. vod důlních) řeší § 2 ZV, ale opravdu zajímavý pro tuto práci je § 3 zákona:

(1) „*Povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují; práva k těmto vodám upravuje tento zákon*“.²⁵

(2) „*Za povrchové a podzemní vody se nepovažují vody, které byly z těchto vod odebrány*“.²⁶

(3) „*V pochybnostech o tom, zda se jedná nebo nejedná o povrchové nebo podzemní vody, rozhoduje vodoprávní úřad*“.²⁷

Znamená to, že kdo má např. práva „k rybníku“, a jsou to lidé mezi námi, kteří vlastní například rybník, jsou vlastníky pouze pozemku, který tvoří dno rybníka, případně jeho břehy, hráz, případně mu patří technická zařízení, kterými reguluje stav vody – ale není vlastníkem vody samotné.

Vodní plochy nejsou jen samotnou vodní plochou jako takovou, ale musíme k ní připočítat i okolí, které se spjata přirozenou cestou. U vodní plochy najdeme rostliny, přirozeně vytvořené i umělé vodní toky.

Voda sama se z pohledu práva považuje za entitu neovladatelnou, která neustále přitéká, odtéká, nemůžeme s ní v povrchových vodách, vodotečích, jezerech apod. obchodovat – není tedy ovladatelnou věcí v právním smyslu.

²⁵ Zákon č. 254/2001 Sb., Vodní zákon, v platném znění, Část první, Hlava I, §3, Práva k vodám a právní povaha vod, částka 98/2001

²⁶ Zákon č. 254/2001 Sb., Vodní zákon, v platném znění, Část první, Hlava I, §3, Práva k vodám a právní povaha vod, částka 98/2001

²⁷ Zákon č. 254/2001 Sb., Vodní zákon, v platném znění, Část první, Hlava I, §3, Práva k vodám a právní povaha vod, částka 98/2001

Všimněme si ještě **odst. 2)** shora – za vody „bez pána“ se **nepovažují** vody, které byly z povrchových či podzemních vod odebrány...a tak je opravdu „naše“ voda – tedy vlastnictví – ta, která je již za vodoměrem, kterou jsme spotřebovali v domácnosti, která je v našem zahradním bazénu atd. Ta je již námi ovladatelná, množství je změřeno a je to hodnota, za kterou platíme. Toto je již hodnota majetková.

Zákon o vodách však charakterizuje významné věci, totiž **vodní díla**, a to v **§ 55 a násl.**, což jsou (převážně) stavby sloužící k obhospodařování vodstev, k jejich využití a ochraně. A tyto stavby již předmětem vlastnických vztahů jsou.

Spolu se zákonem o vodách je pro naše právní prostředí dobré zmínit i Zákon o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů č. 99/2004 Sb. (dále jen „Zákon o rybářství“), neboť charakterizuje, co je rybník, který je dle tohoto zákona v souladu se zákonem o vodách vodním dílem, je tedy zvláštním druhem stavby.

Z majetkového (vlastnického) hlediska je rybník zajímavou entitou. Rybník či vodní plochy jako nemovitá věc je velmi složité téma.

Rybník může být přirozeně vytvořená nádrž či uměle vytvořené vodní dílo zatopené vodou za účelem chovu ryb, rybaření, rekreace, jako krajínotvorný estetický prvek, ale i jako protipovodňové opatření. Co je vlastně rybník? Nic moc jej nedefinuje ani Zákon o vodách, a Zákon o rybářství č. 99/2004 Sb., praví v **§ 2 odst. c)**

*c) „rybníkem **vodní dílo**, které je vodní nádrží určenou především k chovu ryb, ve kterém lze regulovat vodní hladinu, včetně možnosti jeho vypouštění a slovení; rybník je tvořen hrází, nádrží a dalšími technickými zařízeními“²⁸*

Protože je rybník volně spojen s přítokem a odtokem vody, patří mezi tzv. „neuzavřené vody“. (zákon o rybníkářství). Technická zařízení shora zmíněná mohou být příslušenství, ale i jeho součástí.

V každém případě je rybník **součástí pozemku**, na kterém se nachází.

Ve většině případů má rybník jednoho majitele, tedy měl by mít.

²⁸ Zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), v platném znění, Část první, Hlava I, §2, Vymezení pojmů

Ač se to nezdá a na pohled je to i zvláštní případ, všechny vyjmenované části mohou mít jiného majitele. Někdo může vlastnit pozemek, na kterém je hráz, jiný je vlastník nádrže – tedy „dna“ rybníka, jelikož je vlastníkem pozemku, na kterém se nádrž nachází, a – velmi výjimečně – může být i odlišný vlastník některého příslušenství k rybníku.

To pak může dělat vlastnické – zde i sousedské – problémy při nakládání s rybníkem jako rekreačním a rybochovným zařízením. Tito vlastníci různých součástí se mohou dohodnout na tzv. přídatné spoluvlastnictví.

*„Věc náležící několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví. Týká-si se přídatné spoluvlastnictví nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, zapíše se (...) i přídatné spoluvlastnictví“.*²⁹ Ale však musí být zájem a vůle od všech vlastníků **chtít** se dohodnout a samozřejmě tento vztah vzniká na základě smlouvy. *„Tímto způsobem se například mohou domluvit vlastníci nemovitostí, kteří využívají společnou příjezdovou cestu nebo společné parkoviště. Přídatné spoluvlastnictví rovněž může vzniknout ke společné cestě v zahrádkářské kolonii, jenž poskytuje přístup k zahrádkám jednotlivých vlastníků nemovitostí“.*³⁰

4.4.3. Majetek z pohledu

Horního zákona č. 44/1988 Sb.

Horní zákon č. 44/1988 Sb., ustanovuje pravidla pro ochranu hospodárného využívání nerostného bohatství. Tato ochrana je hlavně **regulace těžení** a úprava vztahů k nerostnému bohatství, kterého je čím dál méně. Zákon stanovuje i bezpečnostní pravidla těžby či ochrany životního prostředí při těžbě.

Z hlediska zaměření této práce je zajímavé např. toto:

Vyhrazené nerosty jsou věci v právním smyslu, které však může **vlastnit a hospodařit s nimi jen stát**. Protože jsou to entity, které nutně souvisejí se zemskou kůrou. (§2 horního zákona) jsou tzv. **ložiska** vyhrazených nerostů jsou **součástí pozemku**.

²⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §1223, Přídatné spoluvlastnictví, Oddíl 6, částka 33/2012

³⁰ VAJDA, Lukáš. K přídatnému spoluvlastnictví. In: *Epravo.cz* [online]. 2015. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pridatnemu-spoluvlastnictvi-96818.html>

Z občanského zákoníku víme, že „*součástí pozemku je i prostor nad povrchem i pod povrchem*“³¹ (ale v případě, že pod povrchem pozemku se nachází vyhrazený nerost, tak vlastníkovu pozemku nepatří; tedy stát vlastní nerosty v hloubi země i pod cizími pozemky, protože na druhé straně: „*vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem i pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod...*“³²

Pokud se ve vodním díle objeví povrchová nebo podzemní voda, která spadá pod Zákon č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů je Vodní zákon platný jen v případě, že dle Zákona č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčivých lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon) bylo vydáno platné osvědčení na žádost vlastníka pozemku - „*Osvědčení o tom, že zdroj minerální vody, plynu nebo peloidu (dále jen "předpokládaný zdroj") je přírodním léčivým zdrojem nebo zdrojem přírodní minerální vody (dále jen "osvědčení") vydá rozhodnutím ministerstvo, pokud ověří splnění požadavků na vlastnosti zdroje stanovených tímto zákonem a vyhláškou ministerstva vydanou podle § 3 odst. 1 tohoto zákona, a to z vlastního podnětu, na návrh vlastníka pozemku, na němž nebo pod nímž se předpokládaný zdroj nachází, nebo na návrh obce, na jejímž území se předpokládaný zdroj nachází, anebo na návrh právnické nebo fyzické osoby, která hodlá předpokládaný zdroj využívat*“³³ a dané osvědčení stanoví, že daná lokalita je lidskému zdraví prospěšná a může být využita i pro léčebné účinky za předpokladu splnění všech stanovených podmínek.

4.4.4 Majetek z pohledu Zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb.

Zemědělský půdní fond má specifické definice, co se týče zemědělské půdy, což se může v mnoha případech lišit od definic, které zná běžný občan České republiky. Pole neboli zemědělská půda či dokonce zemědělsky využívaná půda je část na povrchu země, kdy je tato část používána nejčastěji v zemědělství, ale také v pastevectví. Zemědělská půda je převážně orná půda tedy pole, dále louka,

³¹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava IV, §506, Součást věci, částka 33/2012

³² Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §1023, Oddíl 1, Omezení vlastnického práva, částka 33/2012

³³ Zákon č. 164/2001 Sb., Lázeňský zákon, v platném znění, Část první, Hlava II, §5, Osvědčení o zdroji, částka 64/2001

pastviny, zahrady, zahrádky, vinice, ovocné sady. Pole je používáno k pěstování rostlin v mírném podnebném pásu nejčastěji obilovin, olejnin, okopanin.

Pole má většinou vyšší vrstvu úrodné půdy oproti ostatním částem půdy. Tento jev je zaznamenán z důvodu použití hnojiv, speciálních sloučenin, které pomáhají půdě udržet jejich charakteristické vlastnosti. Dopomáhají tomu i živočichové, kteří se na poli nacházejí, jako krtci, křečci, žížaly, divočáci, srnčí zvěř, která se buď pravidelně či občas prochází po poli za potravou a tzv. orají půdu. Můžeme sem i zařadit rozklad živočichů či rostlin.

Dle § 1 odst. 1 Zemědělský půdní fond „je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí“.³⁴

Dle odst. 3 do zemědělského půdního fondu „náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drúbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.“³⁵

Odst. 4 Informuje o tom, že jde podle odstavců 2 a 3 o součásti zemědělského půdního fondu, rozhoduje v pochybnostech orgán ochrany zemědělského půdního fondu.

V **§ 1, odst. 3** se dozvídáme, že sem patří i rybníky s chovem ryb, ale rybníky upravuje dále i shora pojednaný Vodní zákon a Zákon o rybníkářství.

Nesmí se opomenout, že o zemědělské půdě se dozvídá člověk i z Katastrálního zákona, kde se evidují „*pozemky v podobě parcel*“³⁶

odst. 2 „*Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy*“.³⁷

³⁴ Zákon č. 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, Část první, §1, Zemědělský půdní fond, částka 68/1992

³⁵ Zákon č. 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, Část první, §1, Zemědělský půdní fond, částka 68/1992

³⁶ Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí, v platném znění, Část první, §3, Předmět evidence, částka 99/2013

³⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí, v platném znění, Část první, §3, Předmět evidence, částka 99/2013

Kromě vlastníka má právo užívat půdu osoba, která podepsala s vlastníkem nebo s pozemkovým fondem smlouvu o užívání. Přesné znění je v Zákoně o půdě
§ 2 odst. 1.

5. Nabytí majetku

Nabývání majetku je relativně složitý proces pro stranu nabývajících i pozbývajících. Na první pohled se toto téma může zdát jednoduché, ale opak je pravdou. Zákony v České republice znají více způsobů, jak občan České republiky může nabytí majetku. Mezi nejčastější a nejznámější nabývání majetku patří nabývání majetku podle **Občanského zákoníku, zákon č. 89/2012 Sb.**, a to dědictvím či koupí. Dalo by se říci, že tyto dvě možnosti jsou obecně nejrozšířenější, ale Občanský zákoník (dále jen ObčZ.) zná i další druhy nabývání. Nabývání majetku darem, nabytí na základě rozhodnutí příslušného orgánu, nabytí vydržením, nabytí přivlastněním, nabytí směnou, nabytí výhrou, nabytí vlastnického práva od nevládníka.

Existuje ovšem ještě jeden způsob nabývání majetku, a tím je **restituce majetku**, který byl protiprávně zabaven jejich vlastníky komunistickým režimem. Od 90. let minulého století do současnosti jim bývalí vlastníci dostávají od státu zpět, pokud prokáží restituční nárok. Toto napravovaly a dále řeší zákony níže uvedené; v nedávné minulosti také zákon privatizační a transformační.

Jedná se o tyto předpisy:

Zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické a fyzické osoby. Pro tento zákon se vžil termín „*malá privatizace*“ (nikde nedefinováno) a jeho cílem bylo obnovit „páteř ekonomiky“ – drobné podnikání.

Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby; tento zákon se nazýval „*velkou privatizací*“ a sledovalo se jím odstátnění oblasti podnikání a jeho přechod do „soukromých“ rukou. Týkal se – oproti malé privatizaci – středních a velkých podniků i s jejich pasivy.

Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd...způsobených fyzickým i právnickým osobám odnětím majetku tzv. „*znárodněním po únoru 1948*“; účelem bylo navrácení tohoto majetku původním

vlastníkům anebo jejich oprávněným nástupcům. To je již standardní restituční zákon.

Zákon č. 42/1992 Sb., zákon o půdě; zákonem měly být napraveny křivdy na osobách, jimž byla odňata zemědělská půda (včetně lesní) v období od 25. února 1948 – 1. ledna 1990. Rovněž se jednalo o restituce, nikoli o privatizaci ve smyslu zákonů z 90. let.

Konečně je zde zákon č. 428/2012 Sb. Zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi).

Tímto nabytím majetku se však tato práce zabývat nebude.

S majetkem, ať se jedná o movitý či nemovitý, si člověk může nakládat dle vlastního uvážení. Samozřejmě nesmí porušovat zákony, ale ve své podstatě si člověk s vlastním majetkem může hospodařit, jak uzná za vhodné. Vše by mělo být na základě racionálního uvažování. Hlavně v souladu se zákonem – svoboda nakládat s vlastní věcí, aby tím netrpěla práva jiných, např. sousedů. Racionálním uvažováním rozumíme takovou činnost, která poslouží k účelnému využití a zvyšování kvality života majitele či osobám v jeho okolí s jeho souhlasem.

V dnešní době nemovitosti stoupají na ceně a opět to může zvýšit kvalitu života majitele

5.1 Obecné podmínky pro nabytí majetku

Tedy: Nabýt majetku – movitého i nemovitého – může úplně každý, pokud je subjektem práva. Kdo subjektem je, upravuje občanský zákoník. Jsou to fyzické a právnické osoby, stát, kraje, obce. Pokud jde o fyzické osoby, mohou nabýt majetek i v případě, že nejsou zletilé, což často laická veřejnost nesprávně chápe. Nabýt vlastnictví – např. i pozemku, domu – může i úplně malé dítě, jen s předměty svého vlastnictví nemůže samo disponovat, nýbrž pouze prostřednictvím zástupce a často jen s přivolením soudu. Dále za stejných podmínek může nabýt majetku i osoba s omezenou svéprávností.

U právnických osob zákon svéprávnost neřeší.

5.2. Nabytí koupí

Nabytí vlastnictví / majetku koupí upravuje občanský zákoník ve části čtvrté, Relativní majetková práva, **§ 2079 a násl.**

„Kupní smlouva je vždy přinejmenším dvoustranné právní jednání.

*Pojmovými znaky kupní smlouvy jsou předmět koupě a kupní cena. Kupní cena je úplatou za předmět koupě a je sjednána v penězích. Je-li za předmět koupě jiný ekvivalent, jde o směnu, nikoli koupi. Není-li kupní cena sjednána, jde většinou o **smlouvu darovací**“.*³⁸

*„Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu“.*³⁹

Obecně kupní smlouva nemá předepsanou formu. Kupních smluv je však několik podtypů, pro účely této práce je významný typ smlouvy o koupi nemovitosti upravené ObčZ. v **§ 2128 a násl.**

Při koupi nemovitosti musí mít smlouva vždy **písemnou formu** (tzv. listinnou) na níž musí být podpisy všech stran úředně ověřeny. K samotnému převodu vlastnictví nedochází při podepsání kupní smlouvy, nýbrž až **vkladem vlastnického práva** do katastru nemovitostí. Při podepsání smlouvy o koupi nemovitosti dochází k jejímu platnému uzavření, ale ke změně vlastnictví dochází právě až zmíněným vkladem do KN. Tehdy smlouva nabude **účinnosti**.

Kvůli změně vlastnictví musí občan České republiky na katastrální úřad v jehož obvodu se nemovitost nachází. Při změně vlastnictví musí doložit listinu osvědčující důvod vkladu do katastru nemovitostí, v případě koupě platnou kupní smlouvu, a návrh na změnu vlastnictví. **Návrh** se podává na předepsaném **formuláři**. Účinek změny nastává zpětně ke dni podání návrhu.

³⁸ LAVICKÝ, Petr a Petra POLIŠENSKÁ. *Darování, koupě a směna*. str. 118. Wolters Kluwer, ©2016. ISBN 978-80-7552-180-4

³⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §2079, Oddíl 2, Obecná ustanovení, částka 33/2012

Výjimku tvoří podzemní stavby se samostatným účelovým určením (§ 498 ObčZ.); ty, pokud jsou převáděny smlouvou, stanou se vlastnictvím nabyvatele již podpisem smlouvy, protože nejsou předmětem KN.

Ve smlouvě je možno sjednat i zvláštní výhrady, tzv. „vedlejší ujednání při kupní smlouvě;“ (§ 2132 ObčZ.) – zpětnou koupí, předkupní právo, koupí na zkoušku a jiné. To vše je možné i při koupi nemovitosti.

5.3. Nabytí dědictvím

V případě dědění mluvíme o tzv. **přechodu práva**, nikoli převodu. Přecházejí majetková práva a závazky (dluhy), ovšem také práva na plnění (pohledávky), nikoli však hodnoty nemajetkové. Dědické právo je právo na majetek, právnicky řečeno, pozůstalost či část z pozůstalosti zůstavitele, který zemřel.

Nabytí majetku děděním řeší ObčZ. v části III (Absolutní majetková práva) v § 1475 a následujících. Dědic může být fyzická osoba, ale i právnická. Fyzická osoba dědí ze závěti, dědické smlouvy, byla-li s ním a se zůstavitelem sepsána, případně pouze ze zákona. Právnická osoba dědí pouze ze závěti. Naopak zůstavitel je vždy jen fyzická osoba.

O dědictví rozhoduje soud, jeho prostředníkem s dědici je notář jako tzv. „*soudní komisař*“. Rozhoduje se tzv. „*usnesením o potvrzení dědictví*“. Jedná se o veřejnou listinu. V případě nemovitého majetku **doručí soud toto usnesení příslušnému pracovišti katastru nemovitostí**, které z úřední povinnosti rovněž provede zápis vlastnictví vkladem.

5.4. Nabytí darem

Nabytí majetku darem řeší ObčZ. v části IV. (Relativní majetková práva) § 2055 a následující: „*Darovací smlouvou dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá*“.⁴⁰

⁴⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §2055, Oddíl 1, Základní ustanovení, částka 33/2012

Darování v právním smyslu, resp. darovací smlouvu je třeba odlišovat od jiných – svým zaměřením či účelem – podobných forem bezúplatného poskytnutí.⁴¹

*„Darovací smlouva je smlouvou bezplatnou, při které se za poskytnutí majetkové výhody obdarovanému nedostává dárce žádného majetkového ekvivalentu“.*⁴²

*„Není-li kupní cena sjednána, jde většinou o smlouvu darovací“.*⁴³

Darovací smlouva rovněž nemá předepsanou formu, ale **„při darování věci zapsané do veřejného seznamu vyžaduje smlouva písemnou formu“.**⁴⁴

To znamená, že se to týká darování nemovitosti. V tom případě, i když jde o jednání neúplatné, je třeba postupovat jako u smlouvy kupní – je třeba mít na smlouvě ověřené podpisy

a na předepsaném formuláři podat návrh na vklad vlastnického právu u KN.

Darování je možno provést i tzv. pro případ smrti – tedy odkazem.

Obdarovaný by měl mít na paměti, že **dar je možné dárce odvolat**; v tom případě obdarovaný je povinen vydat dar zpět dárce, nebo zaplatit mu obvyklou cenu daru. Odvolat dar je možné pro nouzi dárce (§ 2068), anebo pro nevděk obdarovaného, který vůči dárce hrubě či úmyslně porušil dobré mravy (§ 2072).

5.5. Nabytí vydržením

Nabytí vydržením v současném Občanském zákoníku je zřetelně a podrobně upraveno, oproti Občanskému zákoníku 40/1964 Sb. Vydržení je pojímáno jako tzv. *„řádné vydržení a mimořádné vydržení“*.

*„Účelem vydržení je zajištění právní ochrany tomu subjektu, který věc dlouhodobě ovládá v dobré víře, že je jejím vlastníkem neboli tomu, kdo se o věc po určitou dobu stará v domnění, že s ní může nakládat jakožto **vlastník**“.*⁴⁵

⁴¹ ELISCHER, David. Darování a jeho podoby v novém soukromém právu. str. 10. Wolters Kluwer, ©2016. ISBN 978-80-7552-298-6

⁴² LAVICKÝ, Petr a Petra POLIŠENSKÁ. Darování, koupě a směna. Str. 36. Wolters Kluwer, ©2016. ISBN 978-80-7552-180-4

⁴³ LAVICKÝ, Petr a Petra POLIŠENSKÁ. Darování, koupě a směna. Str. 118. Wolters Kluwer, ©2016. ISBN 978-80-7552-180-4

⁴⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §2057, Oddíl 1, Základní ustanovení, částka 33/2012

⁴⁵ JELÍNKOVÁ, Tereza a Dana LIBOCHOWITZOVÁ. Vydržení vlastnického práva dle nového občanského zákoníku. *Www.epravo.cz* [online]. 1. 7. 2013. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/vydrzeni-vlastnickeho-prava-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91637.html>

Vydržení tedy musí předcházet držba (§987), kterou zákon rozlišuje ve třech režimech, jako řádnou, poctivou a pravou. Tyto režimy jsou ovládnány vyvratitelnou domněnkou, že všechny tři jsou v souběhu. V každém případě musí držitel dokázat, že věc **držel v dobré víře**, že mu jako vlastníkovu náleží. Dobrou víru dle aktuální judikatury chápeme jako **nezaviněnou nevědomost** o tom, že věc by mohla patřit také někomu jinému. Vyjadřuje se jako **omluvitelný omyl**.

Zákon říká o řádném vydržení „*Drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví*“.⁴⁶ K vydržení vlastnického práva k nemovité věci musí být nepřerušená držba trvající deset let a k movité věci je potřebná nepřerušená držba trvající tři roky.

ObčZ. upravuje i tzv. **mimořádném vydržení** „*uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl*“.⁴⁷ **I mimořádné vydržení je však potřeba opřít o dobrou víru držitele, i když neví, jak k věci přišel.**

O vydržení vlastnického práva rozhoduje soud, a to rozsudkem. Jedná se o veřejnou listinu, v případě **nemovitosti** na jejímž základě zapíše KN vklad vlastnického práva z úřední povinnosti. Právně jde o **originární** nabytí vlastnictví.

5.6. Nabytí přivlastněním

Nabytí přivlastněním je originární nabytí vlastnictví věci, která **nikomu nepatří**. Nejde ale automaticky o věc ztracenou! Ztracená a následně nalezená věc není věc opuštěná a je třeba primárně hledat vlastníka (§ 1051 a násl. ObčZ.) Vlastník ztratil věc nevědomě, bez své vůle. Věc si nemůže přivlastnit kdokoli ji najde. Pokud nálezce nenajde vlastníka, odevzdá věc obci.

Rozdíly mezi věcmi ztracenými a opuštěnými jsou v zákoně poměrně složitě pojaty. Předpokládá se, že **ztracenou věc** její vlastník nějakým způsobem **hledá**. Opuštěnou věc její vlastník **vědomě a o své vůli** opustil – jedná se o jednostranné **právní jednání** - a nehodlá ji nadále vlastnit. Pro jednoduchost nám postačí: Pokud vlastník **nevykonává vlastnická práva** k movité věci po dobu **tří let**, považuje se,

⁴⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §1089, Oddíl 2, Řádné vydržení, částka 33/2012

⁴⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §1095, Oddíl 2, Mimořádné vydržení, částka 33/2012

že ji (vlastník) opustil. Nevykonávání vlastnických práv znamená, že vlastník věc neužívá, nenakládá s ní, neexploatuje její užitnou hodnotu ani ji jinému nepřenechává např. do nájmu apod. Jednoduše ji nechává ladem...

Pokud nevykonává vlastník práva k nemovité věci po dobu deseti let, považuje se, že ji vlastník opustil. Opuštěná **nemovitá věc připadá do vlastnictví státu** a soukromá osoba ji nabýt nemůže.

Protože tato práce je primárně zaměřena na nabývání nemovitého majetku, nemá zde dále význam pro účely této práce v textu pokračovat.

5.7. Nabytí směnou

Jedná-li se o získání vlastnictví k věci směnou, tedy **výměnou věci za věc** prostřednictvím **směnné smlouvy** upravené v **ObčZ ve IV. části**, Relativní majetková práva, závazky vzniklé z právních jednání, v **§ 2184 a násl.** Strany si vzájemně převádějí věc i s vlastnickým právem k ní. V případě nemovitosti musí být smlouva písemná, s ověřenými podpisy, a s příslušným návrhem na evidenci ve veřejném seznamu postoupena příslušnému katastrálnímu úřadu ke vkladu vlastnického práva. Na „*směnnou smlouvu se přiměřeně použijí ustanovení o kupní smlouvě (...)*“⁴⁸

5.8. Nabytí výhrou

Je správné na tomto místě alespoň zmínit, že majetkových hodnot lze nabýt i výhrou např. na **los nebo v loterii**.

Tato nabytí majetku jsou řešena v Občanském zákoníku **ustanoveno v části IV.** Relativní majetkové práva, **Hlava II, oddíl 15** – tzv. „*závazky z odvážných smluv*“, **oddíl 3:** „*Sázka, Hra Los*“, **§ 2873 a násl.** Jedná o soukromoprávní nástroje nabytí majetku, v podstatě jde o „*hazard*“, A výhra má povahu tzv. „*naturální obligace a nelze ji vymáhat*“.

To se však netýká pohledávek ze sázky, hry nebo loterie provozované státem nebo podléhající úřednímu povolení. Tedy typicky podle zákona č. **186/2016 Sb. O hazardních hrách**, ke kterým je nutné povolení od ministerstva financí ČR.

⁴⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §2188, Oddíl 3, Směna, částka 33/2012

Protože v našem právním prostředí dosud nedochází k výhře nemovitostí, nebude se touto problematikou práce dále zabývat.

5.9. Nabytí na základě rozhodnutí příslušného orgánu.

Toto nabytí je upraveno v **ObčZ. V části III**, Absolutní majetková práva, „*Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moc (...) se nabývá dnem, který je v něm určen. Není-li v rozhodnutí takový den určen nabývá se vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí*“.⁴⁹

Nejtypičtějším nabytím vlastnictví na základě rozhodnutí orgánu státní moci je nabytí na základě rozsudku soudu, a to ve **sporech určovacích**; určení, zda je tu vlastnické právo nebo není. Nejčastější jsou tyto spory u držebních práv – zda je držba po právu a svědčilo by držiteli vydržení či nikoli, a ve skutečnosti vlastníkem někdo jiný. Takové rozhodnutí má konstitutivní účinky, je veřejnou listinou a v **případě nemovitosti** je zasláno soudem příslušnému katastru nemovitostí (v jehož obvodu se nemovitost nachází), který provede vklad práva z úřední povinnosti, a to ke dni určeném v rozhodnutí nebo ke dni právní moci listiny – jak uvedeno shora.

Patřilo by sem ale i nabytí ve **veřejné dražbě**, tzv. „*příklepem*“.

Draženy mohou být jak movité věci, tak nemovité, které jsou z hlediska laické veřejnosti asi „*viditelnější*“. Dražba může být dobrovolná i nedobrovolná podle zákona **26/2000 Sb. O veřejných dražbách** – dále jen ZVD.

Dobrovolná dražba probíhá podle ZVD z vůle vlastníka nemovitosti.

Nedobrovolná dražba bývá typická v rámci **exekuce**, případně při **zpeněžování předmětu zástavy** zástavním věřitelem, kdy zástavní dlužník není schopen dostát svému závazku ze zástavní smlouvy. Připomeňme zde, že draženy mohou být jak věci movité, ale i nemovité.

Po vydražení (běžně příhozem nejvyšší ceny, která je do stanoveného časového limitu potvrzena příklepem) a po zaplacení ceny obdrží vydražitel (případně

⁴⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, Hlava II, §1114, Oddíl 2, Nabytí vl. Práva rozhodnutím orgánu veřejné moci, částka 33/2012

exekutor) od dražebníka **protokol o provedení dražby**, a ten, v případě vydražení nemovitosti, jej postoupí s příslušným formálním návrhem na zápis do katastru nemovitostí.

5.10. Nabytí vlastnického práva od nevlastníka

Jedná se o novodobý institut, vzniklý přibližně v 18. století v souvislosti s rozvojem obchodu v době eskalace průmyslové revoluce. Je nyní upraven v Občanském zákoníku v **části III.**, Absolutní majetková práva, **§ 1109 a násl.:** *„Současný občanský zákoník nabytí (vlastnického) práva od neoprávněného (nevlastníka) v obecné rovině neumožňuje. Jedinou výjimku představuje existence § 486 občanského zákoníku připouštějící možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného dědice, jemuž bylo soudem dědictví potvrzeno. Další výjimkou – vztahující se však k nabytí zástavního, a nikoli vlastnického práva od nevlastníka – je ustanovení § 161 občanského zákoníku umožňující zastavení cizí movité věci“.*⁵⁰

Způsoby nabytí jsou **taxativně** vymezeny, týkají se však pouze věcí, které **nejsou zapsány** ve veřejném seznamu. Proto se **nemohou týkat nemovitostí**. Pro zajímavost:

K nabytí došlo:

- ve veřejné dražbě
- od podnikatele při obchodním styku v jeho běžné podnikatelské činnosti
- za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil
- od neoprávněného dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno
- při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystaveným na doručitele
- při obchodu na komoditní burze

⁵⁰ Sever justice [online]. © 2013–2015. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/moznost-nabyti-vlastnictvi-od-neopravneneho>

6. Praktická část bakalářské práce

Praktická část této práce je zejména zaměřena na právníkové povědomí veřejnosti se zaměřením na oblast nabývání a pozbývání majetku podle Zákona č. 89/2012 Sb. Do ankety byly zapojeni výhradně obyvatelé České republiky, různých věkových skupin, vzdělání a pohlaví.

Pomocí ankety bylo provedeno šetření, jak jsou lidé seznámeni s občanským zákoníkem a jeho aktuální úpravou dispozic s nemovitostmi, co je pro veřejnost nejasné, co by lidé změnili a na jaké problémy při těchto dispozicích narážejí.

6.1 Dotazníkové šetření

První část dotazníkového šetření pro fyzické i právnické osoby byla rozeslána prostřednictvím emailové pošty ve formě PDF osobám v ČR, které autorka BP zná osobně, a které byly zároveň osloveni s prosbou o vyplnění formulářů požádány o oslovení dalších respondentů – ať fyzických nebo právnických osob. Dotazníky byly rozeslány 3.června 2018, poslední se vrátil 12.9.2018.

Druhá část dotazníkového šetření pro fyzické i právnické osoby byla vytištěna v papírové podobě a rozdána subjektům na Praze 6 a v okrese Mělník.

V obou částech dotazníkového šetření byli respondenti seznámeni s tím, že šetření je určeno pouze pro potřeby bakalářské práce a byli požádáni o anonymní vyplnění. Celkem odpovědělo 30 respondentů.

6.2. Dotazník určený pro fyzické osoby

Formulář obsahoval celkem 29 otázek. Prvních pět otázek bylo identifikačních, jimi byly zjištěny základní údaje o respondentech. Zbýlých 24 otázek bylo zaměřeno na základní povědomí o zákonu č. 89/2012 Sb., za jakých okolností respondent nabyl svůj majetek.

Otázky byly většinou v uzavřené formě a obsahovaly úplný výčet alternativ možných odpovědí, u některých bylo možno zaškrtnout více variant najednou. Ve čtyřech případech byly otázky otevřené, kde mohli respondenti dopsat vlastní odpověď.

6.3. Dotazník určený pro právnické osoby

Formulář pro právnické osoby obsahoval 21 stejných otázek jako pro fyzické osoby, ale k nim bylo přidáno pět zjišťovacích. Otázky byly směřovány na vlastní majetek, změny v občanském právu.

Data, která byla získána z dotazníkového šetření, jsou interpretována, zanesena do grafů, následně vyhodnocena, a nakonec zpracována obsahovou analýzou.

7. Výsledky a diskuse

V této části práce jsou interpretována data získaná dotazníkovým šetřením

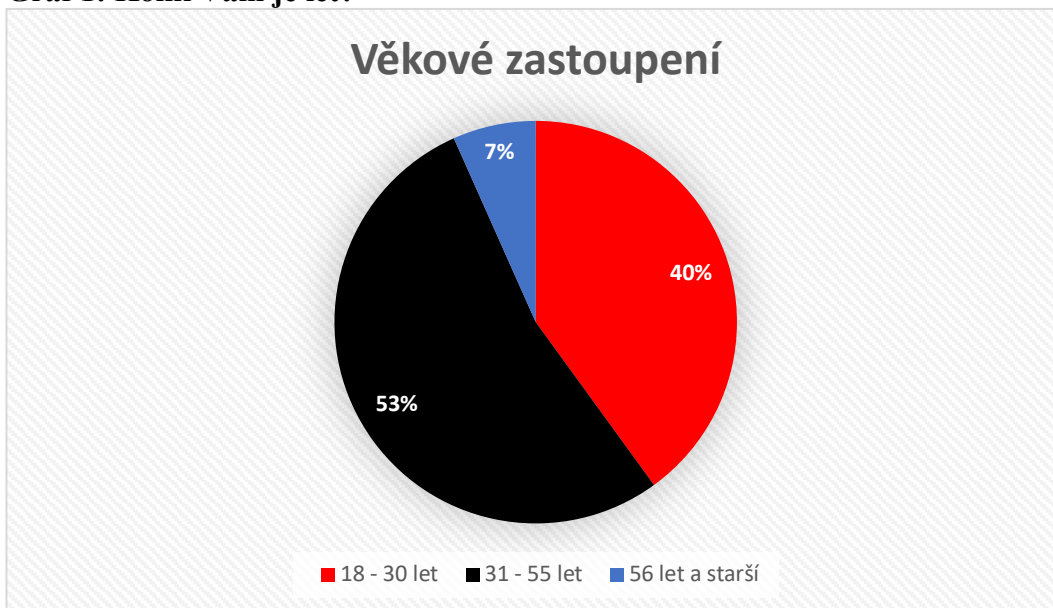
7.1. Dotazníkové šetření zaměřené na fyzické osoby

Dotazníkového šetření pro fyzické osoby (FO) a právnické osoby (PO) se zúčastnilo 30 respondentů, přičemž pouhých pět respondentů jsou PO a zbylých dvacet pět respondentů jsou FO.

Nejvíce respondentů spadá do druhé věkové skupiny 31 až 55 let a jedná se převážně o vysokoškolsky vzdělané respondenty.

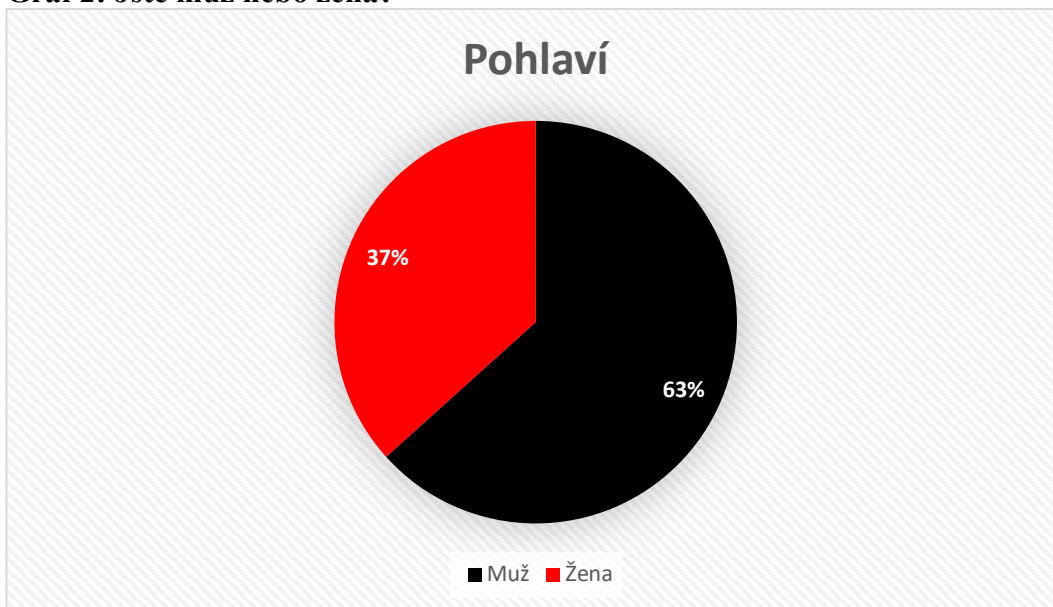
Respondenti pocházejí z Prahy a Středočeského kraje.

Graf 1: Kolik Vám je let?



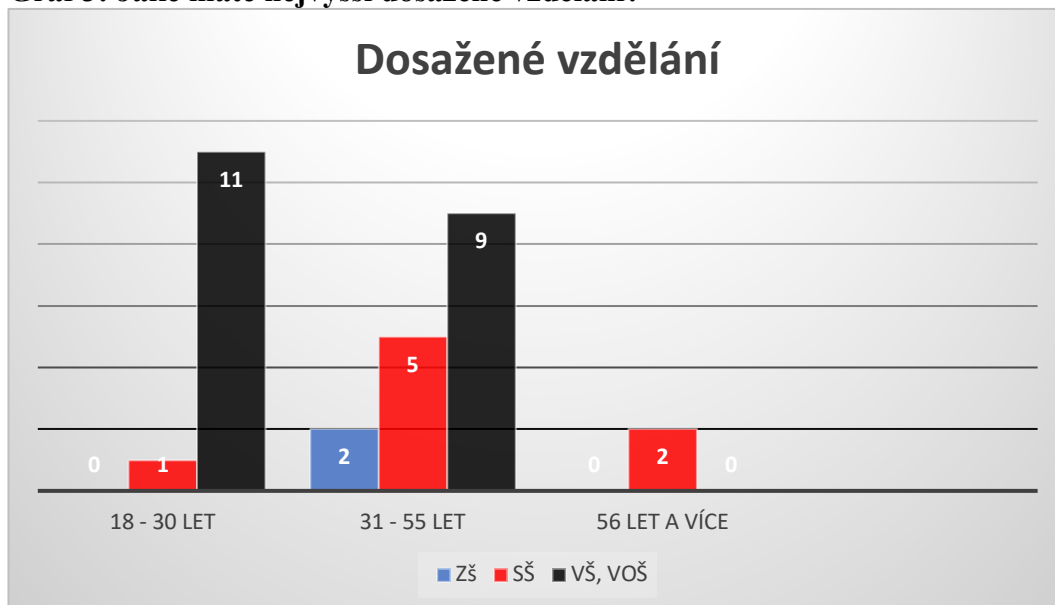
Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Graf 2: Jste muž nebo žena?



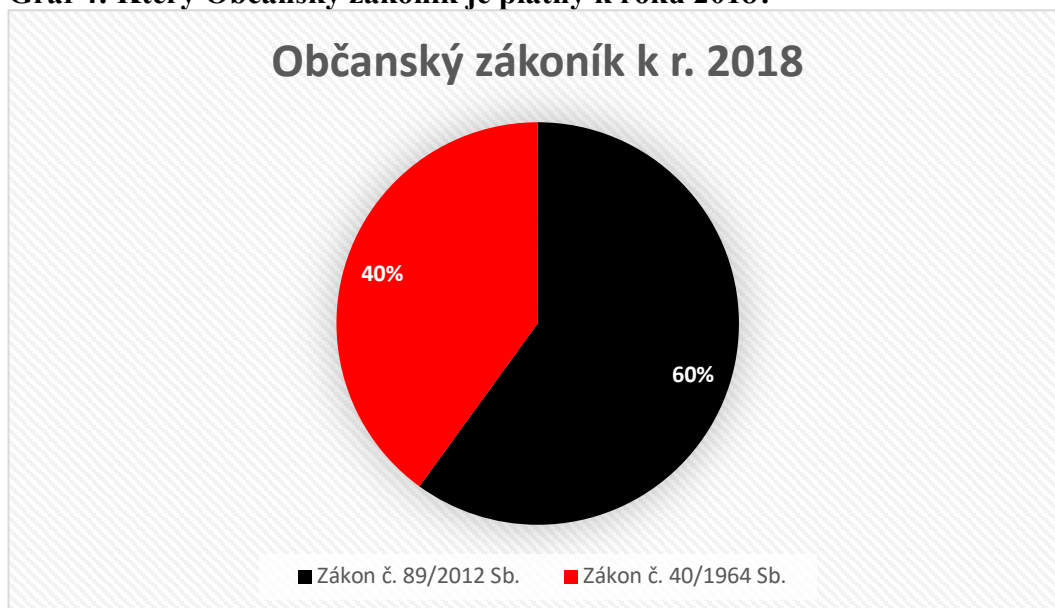
Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Graf 3: Jaké máte nejvyšší dosažené vzdělání?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Graf 4: Který Občanský zákoník je platný k roku 2018?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Ač se na první pohled může otázka „Který Občanský zákoník je platný k roku 2018?“ zdát banální, ne všichni respondenti znali správnou odpověď. Neuvěřitelných 40 % dotazovaných odpovědělo špatně. I přesto, že pojem Nový občanský zákoník 89/2012 Sb. v určité době museli slyšet i číst z médií skoro denně.

Graf 5: Dle, kterého zákona rozeznáváme movitý a nemovitý majetek z pohledu nabytí a pozbytí?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Již několikrát v této bakalářské práci bylo zmíněno, že rozeznávání majetku obecně je velmi složité a zapeklité téma. I přesto respondenty otázka, do kterého zákona spadá movitý a nemovitý majetek, nezaskočila, a více než 2/3 respondentů odpovědělo správně. 1/3 respondentů dle dodatečných otázek zmátl nákup nemovitosti, který by hledali v Obchodním zákoníku 513/1993 Sb., i přesto, že zákon byl zrušen zákonem 89/2012 Sb.

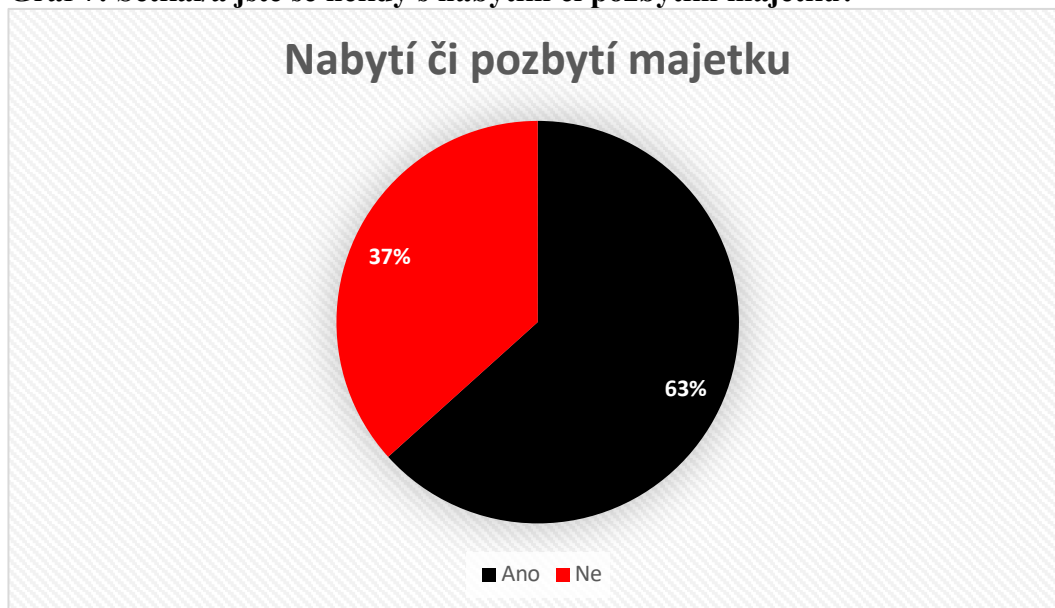
Graf 6: Rozumíte a vyznáte se v Zákoně č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník)?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Graf č. 6 ukazuje již horší výsledky mezi respondenty. Rozumět a vyznat se v aktuálním občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. není jednoduché, pouhých 20 % dotázaných se v zákoně 89/2012 Sb. orientuje, což je velmi malé procento, pokud se připustí, že s tímto zákonem přichází do styku každý den nejvíce občanů České republiky.

Graf 7: Setkal/a jste se někdy s nabytím či pozbytím majetku?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Pokud porovnáme data z dotazníkového šetření, více než polovina respondentů se s nabytím či pozbytím majetku setkala.

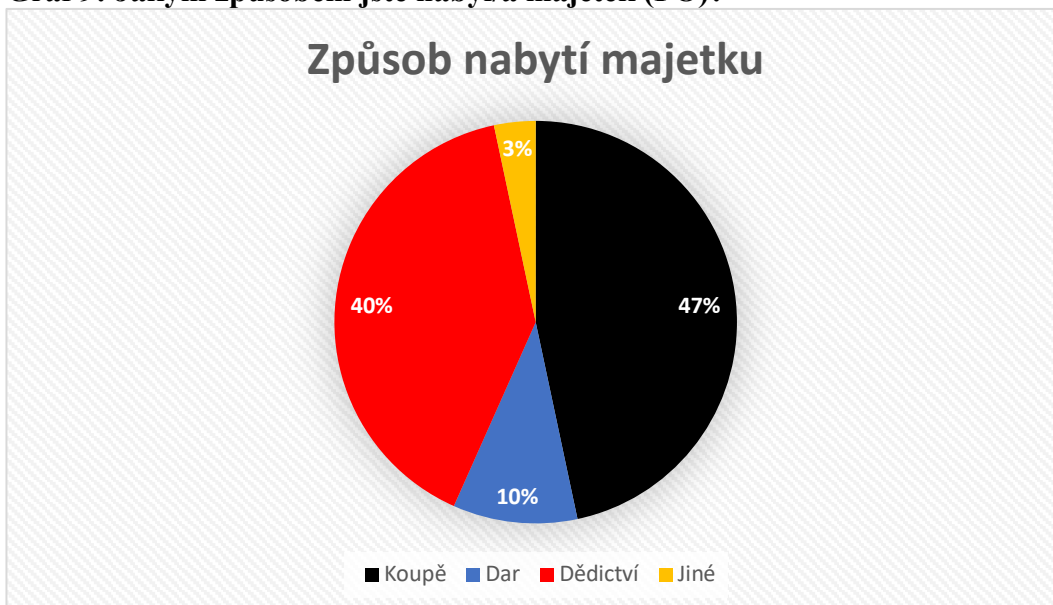
Graf 8: Využil/a jste odbornou právníkou pomoc při nabytí či pozbytí majetku?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Otázka u grafu č. 8 je velmi zavádějící. Za odbornou právníkou pomoc respondenti považovali i pomoc notáře při dědickém řízení, přičemž funkce notáře jako soudního komisaře při dědickém řízení je povinnost ze zákona.

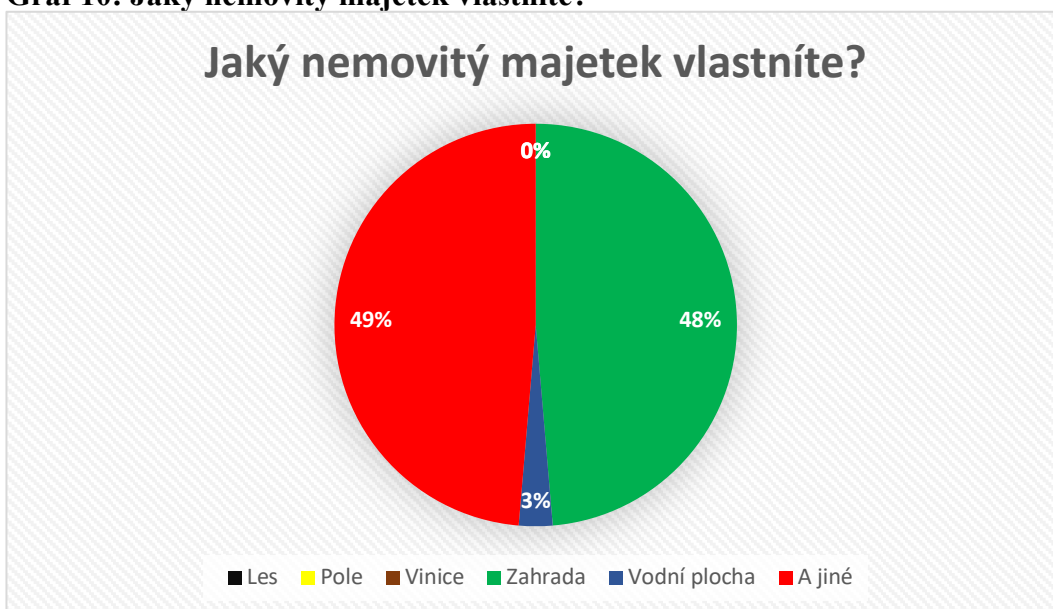
Graf 9: Jakým způsobem jste naby/a majetek (FO)?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Jak se dalo předpokládat, největší podíl při nabytí majetku respondentů proběhlo koupí a dědictvím. Jen velmi malé procento dotázaných přišlo k majetku darem mezi příbuznými či jiným způsobem, např. vydáním v restituci.

Graf 10: Jaký nemovitý majetek vlastníte?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Graf 11: Jaké znáte zákony, které se týkají nabývání a pozbývání nemovitosti?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Zde dochází k největší problematice v právní sféře a v právu obecně. Respondenti neznají zákony, i přesto, že se se zákony setkali. Jeden respondent v době dotazníkového šetření řešil nabytí majetku z dědictví a neuměl vyjmenovat ani jeden zákon, které v dané době četl a studoval, aby se seznámil se vším, co ho bude čekat v příštích měsících v oblasti dědění.

Graf 12: Kdy dochází k úplnému převodu nemovitosti na nového majitele?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Převod na nového majitele a nabytí vlastnictví byla pro respondenty jedna z mála „jednoduchých“ otázek.

Graf 13: Jaká je sazba daně z nabytí nemovitosti při koupi v roce 2018?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Interpretovaná data od respondentů mluví jasně. Pokud respondent nezná zákon, ve více než polovině případů nezná dotázaný základní sazbu odvádění daně při nabytí nemovitosti koupí. Příčinou může být ne moc nesrozumitelně napsaný zákon (zákony) pro laiky, kteří se neorientují v právní sféře.

Graf 14: Souhlasíte s tím, jaká jsou práva a povinnosti, zvl. daňové v ČR při nabytí či pozbytí a následném využití vlastní nemovitosti v roce 2018?

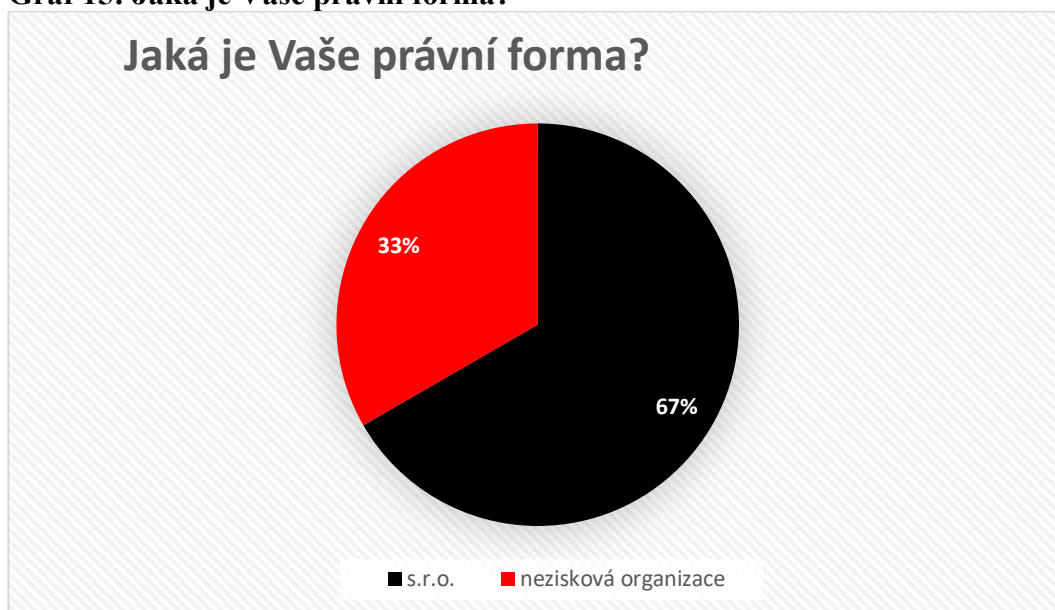


Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Otázka, zda respondent souhlasí s tím, jaká jsou práva v ČR při nabytí či pozbytí majetku byla doplňková otázka, která může být zavádějící

7.2. Dotazníkové šetření zaměřené na právnické osoby

Graf 15: Jaká je Vaše právní forma?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Z důvodu malého počtu respondentů z oblasti právnických osob, může být graf zkreslený.

Graf 16: Který Občanský zákoník je platný k roku 2018?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

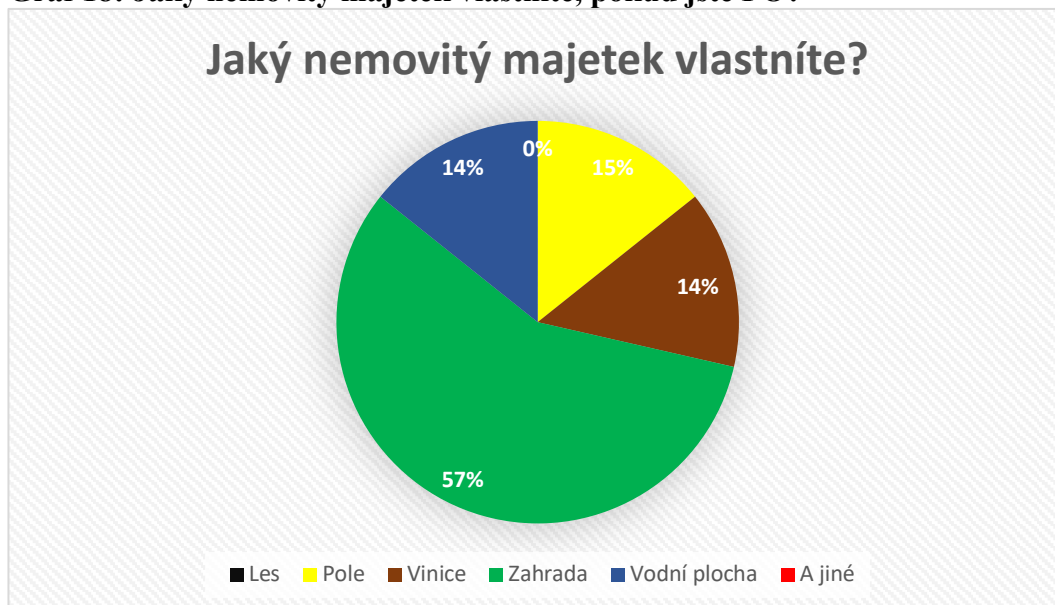
Graf 17: Náleží k pozemkům i rostliny vzešlé na něm při koupi?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Respondenti a majitelé pozemků neměli s touto otázkou žádný problém. Jednalo se zde o podrobnější zjištění, zda respondenti vědí, zdali k jejich pozemku při nákupu náleží i rostliny, které jsou již v daný okamžik na něm vzešlé a mají právo disponovat s nimi.

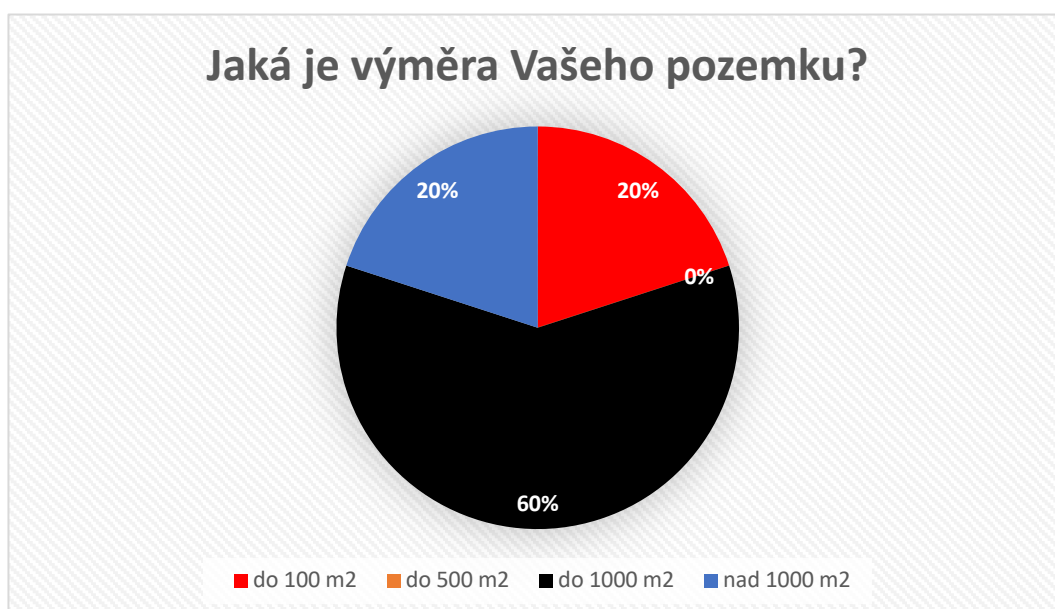
Graf 18: Jaký nemovitý majetek vlastníte, pokud jste PO?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

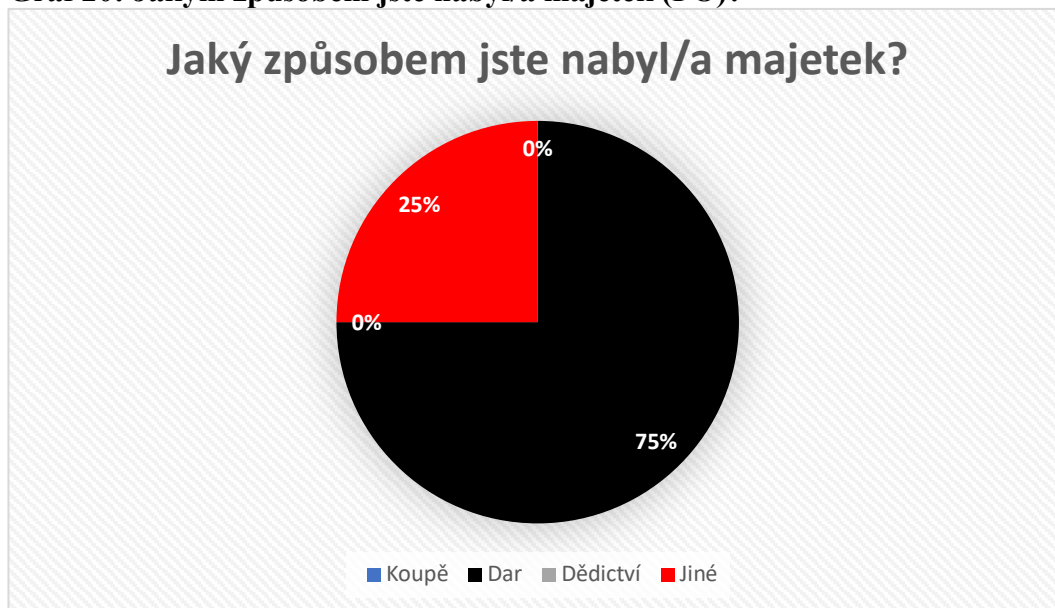
Jak se dalo předpokládat nejvyšší procento získala zahrada. Jelikož lesa, pole, vodních ploch aj. zmíněných nemovitostí není tolik, aby takové nemovitosti vlastnilo mnoho respondentů. V tomto dotazníkovém šetření dokonce nikdo nevlastnil les a jiné nemovitosti.

Graf 19: Jaká je výměra Vašeho pozemku?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Graf 20: Jakým způsobem jste nabyt/a majetek (PO)?



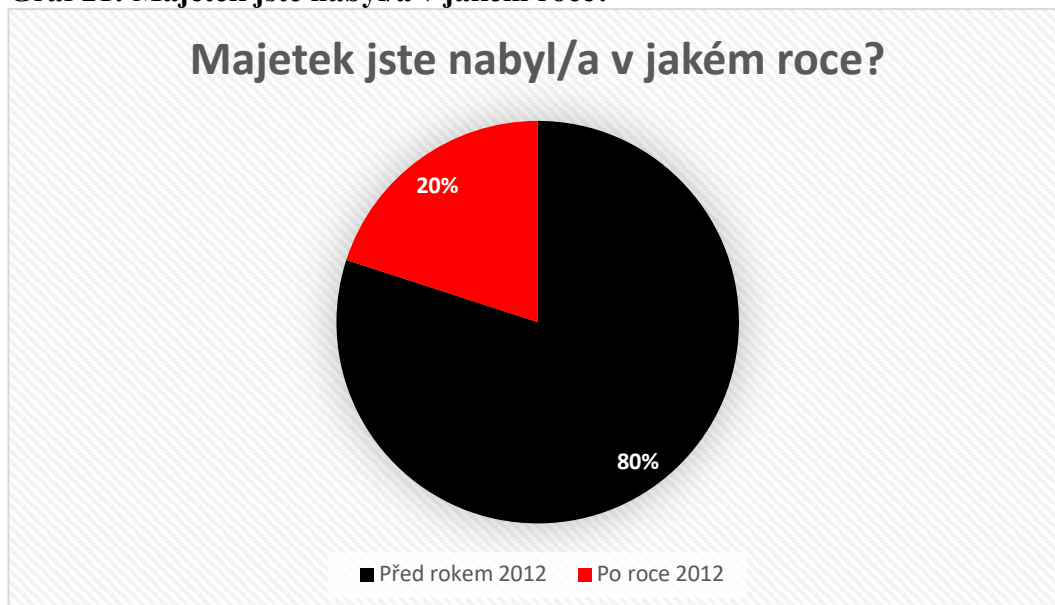
Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Pokud se porovná graf č. 20 s grafem č. 9 jsou vidět rozdíly mezi FO a PO. Kdy PO nemovitý majetek získaly darem, ale jejich vlastnictví k danému majetku vzniklo až vkladem na základní kapitál a vkladem do katastru nemovitostí, výjimečně jiným způsobem FO k nemovitému majetku přišlo koupí či dědictvím.

Tuto skutečnost v dotazníkovém šetření vysvětluje graf č. 18 pro PO, PO nejvíce vlastní zahrady, vinice a pole, přičemž uvedený majetek se spíše převádí z majitele na majitele, než aby ho respondent sám kupoval.

Skutečnost pro FO dokazuje graf č. 10. FO nejvíce vlastní zahrady a jiné pozemky, převážně stavební pozemky.

Graf 21: Majetek jste nabyli/a v jakém roce?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Graf 22: Jaká je sazba daně z nabytí nemovitosti při koupi v roce 2018?

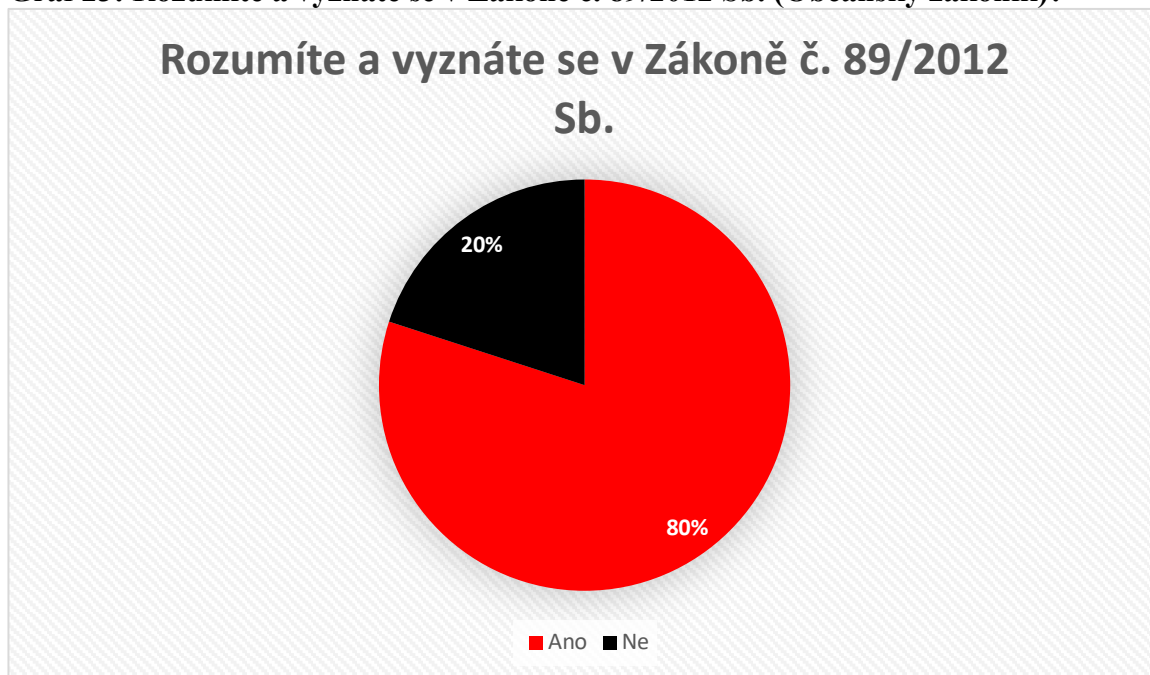


Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Sazba daně při koupi nemovitosti v roce 2018 nebyla pro respondenty PO jednoduchá.

Pokud se ke grafu č. 22 přidá graf č. 21, může nám nízkou procentní úspěšnost trochu osvětlit. Respondenti nabyli nemovitost před změnou a zvýšení daně z roku 2013. Od roku 2013 nová koupě neproběhla a změnu nezaznamenali.

Graf 23: Rozumíte a vyznáte se v Zákoně č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník)?



Zdroj: Vlastní zpracování, 2018

Graf č. 23 ukazuje skvělé výsledky mezi respondenty. Rozumět a vyznat se v Novém občanském zákoníku 89/2012 Sb. bylo pro právnické osoby skoro jednoznačné, 80 % dotázaných se v zákoně 89/2012 Sb. orientuje.

7.3. Výsledky a diskuse

Dotazníkového šetření se z větší části zúčastnily fyzické osoby, kteří vlastní nemovitý či movitý majetek pro soukromé použití a nepodnikatelský, neziskový účel; nikoli pro získávání finančních prostředků. Z menší části se dotazníkového šetření zúčastnily právnické osoby, tedy celkově bylo 30 respondentů z toho 25 fyzických osob a pouze 5 právnických osob. Většina fyzických osob se nacházela ve druhé věkové skupině 31–55 let. Fyzické osoby měly 40% zastoupení v první věkové skupině 18–30 let.

Největší rozdíl a jeden z nejdůležitějších je zaznamenán na (grafu č. 9 (FO) a č. 20 (PO)). Způsob nabytí majetku je velmi rozdílný, pokud je osoba fyzická nebo právnická. Fyzické osoby (graf č. 9) nabyly majetek ze 47 % vlastní koupí a ze 40 % dědictví, přičemž tyto dvě možnosti respondenti navzájem nejvíce kombinovali, jak se dalo předpokládat. U právnických osob (graf č. 20) je výsledek zcela jiný.

Respondenti ze 75 % nabyli vlastnictví vkladem na základní kapitál a 25 % jiným způsobem, který respondenti nechtěli sdělit.

Znalost práva samotného při řešení soudních sporů, nabývání a pozbývání majetku dělalo respondentů nemalé problémy, které se ukázaly ve výsledcích.

Občanský zákoník nabyl účinnosti ke dni 1.1.2014, k témuž datu byl zrušen obchodní zákoník 513/1991 Sb. 40 % respondentů z řad fyzických osob nevědělo o jaký občanský zákoník se jedná (graf č. 5), o něco lépe na tom byli respondenti z řad právnických osob (graf č. 16).

Vyznat se a porozumět Novému občanskému zákoníku, dokáže pouze 20 % respondentů z řad fyzických osob (graf č. 6). Oproti fyzickým osobám se v této otázce vedlo lépe právnickým osobám (graf č. 22). 80 % respondentů odpovědělo, že se vyznají.

Pokud respondent nezná zákon měl by si při řešení nabytí i pozbytí majetku přizvat odbornou právnickou pomoc. U fyzických i právnických osob bylo rozhodnutí skoro jednohlasné, odbornou právnickou pomoc využili, avšak tento údaj je zavádějící. Respondenti z řad fyzických osob (graf. č. 8) za odbornou právnickou pomoc považovali i pomoc notáře při dědickém řízení, který je však ze zákona povinný a respondenti-dědici se jej sami vlastní vůlí nevybrali.

Jednou z doplňujících otázek pro právnické osoby byla „Náleží k pozemkům i rostliny vzešlé na něm při koupi?“ (graf č. 17) Všichni respondenti odpověděli správně.

Sazba daně byla v roce 2012 odlišná od r. 2018. Tento jev mohl zapříčinit nízkou úspěšnost (v grafu č. 13 a 22), jaká je sazba daně z nabytí nemovitosti při koupi. Fyzické osoby (graf č. 13) odpověděly správně v 57 % a právnické osoby (graf č. 22) ve 30 %.

Z výsledků dotazníkové šetření je zřejmé, že znalost práva není silnou stránkou dnešních respondentů. Nevědomost a neznalost práva neomlouvá. Někteří respondenti uvedli, že právnické termíny jsou pro laiky absolutně nepochopitelné.

Podrobnější analýza pozbytí majetku nebyla možná, jelikož žádný z respondentů majetek nepozbyl.

Z dotazníkové šetření nelze zhodnotit, zda mají lepší znalosti práva fyzické či právnické osoby, i přesto, že PO odpověděli v 80 %, že se vyznají v právnických zákonech (graf č. 22) je to pouze jedna odpověď z mnoha, ať už mají v majetku les,

pole, vinici, dům aj. Ve většině případů si informace respondenti hledají pomocí webového prohlížeče, a pokud se nacházejí v nepříznivé situaci, přizvou si odbornou pomoc. Porozumět zákonům se respondenti nesnaží.

8. Seznam použitých zdrojů

Zákony

Občanský zákoník 89/2012 Sb.

Zákon o účetnictví 563/1991 Sb.

Katastrální zákon 256/2013 Sb.

Obchodní zákoník 40/1964 Sb.

Vodní zákon 254/2001 Sb.

Horní zákon č. 44/1988 Sb.

Zákon o půdě š. 229/1991 Sb.

Zákon o ochraně půdního fondu č. 334/1992 Sb.

Zákon o ochraně nerostného bohatství č. 44/1988 Sb. (Horní zákon)

Lesní zákon č. 289/1995 Sb.

Vodní zákon č. 254/2001 Sb.

Zákon o rybníkářství č. 99/2004 Sb.

Lázeňský zákon č. 164/2001 Sb.

Zákon o převodech vlastnictví státu k některých věcem na jiné právnické a fyzické osoby č. 427/1990 Sb.

Zákon o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby č. 92/1991 Sb.

Zákon o zmírnění některých majetkových křivd č. 403/1990 Sb.

Zákon o půdě č. 42/1992 Sb.

Zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů č. 428/2012 Sb.

Odborná literatura

LAVICKÝ, Petr a Petra POLIŠENSKÁ. Darování, koupě a směna, Wolters Kluwer, ©2016. ISBN 978-80-7552-180-4

ELISCHER, David. Darování a jeho podoby v novém soukromém právu, Wolters Kluwer, ©2016. ISBN 978-80-7552-298-6

Judikatura

Krajský soud, Hradec Králové

Elektronické zdroje

(online) www.epravo.cz

(online) www.obcanskyzakonik.justice.cz

(online) www.lesprace.cz

(online) www.advokatnidenik.cz

(online) advokatnidenik.cz