

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Roman Miřijovský

**Pozemek jako předmět občanskoprávních vztahů s akcentem
k superficiální zásadě**

Diplomová práce

Olomouc 2014

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „*Pozemek jako předmět občanskoprávních vztahů s akcentem k superficiální zásadě*“ vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 30. 6. 2014

.....

Rád bych poděkoval Mgr. Pavlu Petrovi Ph.D. LL.M. za umožnění napsat tuto práci, a za jeho podporu při její tvorbě. Dále bych chtěl poděkovat své přítelkyni Zuzaně Kulhánkové a mým rodičům a bratrovi za to, jak mě podporovali a poskytovali cenné rady i věcné připomínky.

Obsah

Obsah.....	4
Seznam použitých zkratk	7
Úvod	8
1 Pozemek jako věc v právním smyslu a její historický vývoj	10
1.1 Římské právo	10
1.1.1 Pozemek jako věc.....	10
1.1.2 Vlastnické právo.....	12
1.1.3 Věcná práva k věci cizí	14
1.2 Právo na území České republiky do roku 1964	14
1.2.1 Období patrimoniální a stavovské monarchie.....	14
1.2.2 Všeobecný zákoník občanský z roku 1811.....	17
1.2.3 Vládní osnova občanského zákoníku z roku 1937.....	20
1.2.4 Střední občanský zákoník (1950)	22
1.3 Právo na území České republiky od roku 1964 do roku 2013.....	25
1.3.1 Pojem věc.....	25
1.3.2 Věci movité a nemovité	26
1.3.3 Pozemek	26
1.3.4 Stavba.....	27
1.3.5 Součást pozemku	28
1.3.6 Příslušenství pozemku.....	31
1.3.7 Vlastnictví.....	32
1.3.8 Evidence nemovitostí.....	34
2 Aktuální právní úprava občanskoprávních vztahů k pozemku.....	36
2.1 Rekodifikační snahy	36
2.2 Právní pojetí věci v současném občanském zákoníku	38

2.3	Věci hmotné a nehmotné.....	39
2.4	Věci movité a nemovité.....	40
2.5	Právní úprava pozemku.....	41
2.5.1	Pozemek jako věc v právním smyslu	41
2.5.2	Pojetí stavby.....	42
2.5.3	Součást pozemku a uplatnění zásady „Superficies solo cedit“	45
2.5.4	Příslušenství pozemku.....	50
2.6	Pojetí vlastnictví v současné právní úpravě.....	51
2.7	Nabývání vlastnického práva.....	52
2.7.1	Přivlastnění opuštěné nemovitosti.....	52
2.7.2	Přirozený přírůstek.....	53
2.7.3	Umělý přírůstek.....	54
2.7.4	Smíšený přírůstek	54
2.7.5	Vydržení vlastnického práva k nemovitosti	54
2.7.6	Rozhodnutí orgánů veřejné moci	55
2.7.7	Nabytí vlastnického práva převodem.....	55
2.7.8	Nabytí vlastnického práva od neoprávněného	58
2.8	Sousedská práva a jiná omezení vlastnického práva	60
2.8.1	Imise.....	60
2.8.2	Stromy a plody.....	61
2.8.3	Pozemkové úpravy a stavební práce	62
2.8.4	Použití pozemku a užívání prostor pod i nad ním.....	63
2.8.5	Rozhrady	63
2.8.6	Nezbytná cesta.....	65
2.9	Věcná práva k věci cizí	66
2.9.1	Právo stavby.....	67
2.9.2	Věcná břemena - služebnosti	70
2.9.3	Věcná břemena – reálná břemena	71

2.9.4	Zástavní právo.....	72
3	Exkurz do právní úpravy pozemku ve Francii.....	76
3.1	Věci movité a nemovité.....	76
3.2	Režim pozemků a staveb.....	77
3.3	Proces smluvního nabytí vlastnického práva a evidence nemovitostí.....	79
	Závěr.....	81
	Seznam použité literatury.....	86
	Abstrakt.....	93

Seznam použitých zkratk

ABGB	Všeobecný zákoník občanský z roku 1811
C.Civ.	Francouzský občanský zákoník (Code Civil), ve znění pozdějších předpisů
KatZ	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění ke dni 31. 12. 2013
NKatZ	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění
NObčZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
ObčZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Osnova	Návrh Občanského zákoníku z roku 1937
OZObč	Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský, ve znění k 31. 12. 1950
SObčZ	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 3. 1964
Velká novela	Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 1. 1992
ZápPrNe	Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění ke dni 31. 12. 2013

Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem zvolil pozemek z pohledu občanskoprávního a klíčové právní instituty s ním spojené. Pozemek jako část zemského povrchu měl, má i bude mít vždy pro lidskou společnost zásadní význam, odlišný od významu ostatních věcí. Na rozdíl od mnohého, je množství zemského povrchu omezeno a nemůže být, až na výjimky¹ lidskou činností dále rozšiřováno. Zároveň jde o samotný základ pro veškerou lidskou činnost, a s rostoucím počtem obyvatel na Zemi, kteří chtějí uspokojit své potřeby, roste i poptávka po prostoru, kde to bude možné. To vše zaručuje pozemkům výjimečné postavení, které si jednotlivé státy dobře uvědomují a pamatují na to v soukromoprávní i veřejnoprávní regulaci vztahů k nim.

Domnívám se, že zvolené téma je velmi obsáhlé a aktuální, k čemuž přispěl po 1. lednu 2014 dlouhodobě připravovaný občanský zákoník (z. č. 89/2012 Sb.). Ten svým rozsahem předčil všechny dosavadní soukromoprávní kodexy na našem území, a přináší značné množství nových institutů, které náš právní řád dosud neznal. K tomu zároveň znovuzavádí i některé významné instituty a principy u nás uplatňované do 50. a 60. letech minulého století, než byly záměrně odstraněny z našeho právního systému. S ohledem k tématu tohoto textu se jedná především o zásadu „*superficies solo cedit*“ (povrch ustupuje půdě) a jí odpovídající výjimku „právo stavby“.

Tato práce si klade za cíl osvětlit vývoj právního režimu pozemku jako věci v právním smyslu na území České republiky, a to z pohledu práva občanského, a především pak rozebrat relevantní ustanovení nového občanského zákoníku v souvislosti se znovuzavedením superficiální zásady. Od raného středověku až po současnost, zažila právní úprava pozemků a staveb, jejich vzájemný vztah a možnost majetkových dispozic s nimi, mnoho změn. Celou tuto evoluci jednoho z nejdůležitějších předmětů občanskoprávních vztahů bych rád pojal v její absolutní šíři, avšak to je s ohledem na možný rozsah této práce nemožné, pokud by se tak nemělo stát na úkor kvality. Proto nebude zmíněna například problematika nájmu a pachtu, která by sama o sobě vystačila na samostatnou práci.

Podklady, ze kterých jsem při tvorbě tohoto díla čerpal, tvořily především právní předpisy v odpovídajících zněních, důvodové zprávy, učebnice právní historie, občanského a pozemkového práva, včetně relevantních komentářů a judikatura Nejvyššího soudu. Pro kapitoly

¹ Např. nizozemské projekty vysušování vodních ploch či vytváření umělých ostrovů ve Spojených arabských emirátech.

věnující se současné úpravě, jsem také použil velké množství odborných článků, a to i v elektronické podobě. Celý seznam se nachází na konci práce.

Co se týče členění práce, ta je rozdělena na tři hlavní kapitoly, přičemž dominují první dvě. Celá problematika je v podkapitolách postupně odhalována na základě hlediska časového, a čtenář se tak popořadě, srozumitelným a systematickým výkladem dozví o charakteristickém pojetí pozemku a o základních občanskoprávních institutech s ním souvisejících v každém z období.

Kapitola první je věnována historickému vývoji, a provádí čtenáře skrze období římského práva, které svou úctyhodnou a nadčasovou úpravou věcných práv, ovlivňuje i po více než 2000 letech současné právní systémy. Následuje již jen úprava na českém území, konkrétně od vzniku patrimoniálního státu, přes období vzniku rakouského občanského zákoníku a první republiky. Poválečný vývoj je charakteristický dvěma občanskými zákoníky z roku 1950 a 1964. Významnou změnu ve směřování českého právního systému přinesly události roku 1989 a následné novelizace občanského zákoníku z roku 1964. Právě tomuto období je věnován širší prostor, neboť skončilo teprve k 31. prosinci 2013, a má jisté konsekvence do stavu současného.

Druhá kapitola je stěžejní, a snaží se obsáhnout základní instituty a změny, jež od 1. ledna 2014, v souvislosti s občanskoprávními vztahy k pozemkům a stavbám, přinesl nový občanský zákoník. Práce se snaží vysvětlit pojmy jako věc, pozemek, stavba, příslušenství pozemku a součást pozemku v režimu nové úpravy. U posledně jmenovaného, pak velkou roli hraje znovuzavedení superficiální zásady a práva stavby. Další podkapitoly jsou věnovány nabytí a omezení vlastnického práva k pozemkům či věcným právům k pozemku cizímu.

Závěrečná kapitola je v souvislosti s mým studijním pobytem ve Francii věnována právě francouzské soukromoprávní úpravě pozemku, a to zejména v občanském zákoníku - Code civil. Jedná se ale o pouhý exkurz, který má za úkol seznámit čtenáře se základními rozdíly mezi českým a francouzským právem.

1 Pozemek jako věc v právním smyslu a její historický vývoj

Předmětem soukromoprávních vztahů, konkrétně pak vztahů občanskoprávních jsou zejména věci v právním smyslu.² Ne však každá věc z laického či filozofického pohledu je věcí ve smyslu práva. Pro účely této práce je nezbytné se zaměřit na pojem věci z hlediska práva, tedy tak, jak je vymezen právním řádem. Význam a obsah tohoto pojmu nebyly a ani nejsou neměnné, a od dob antického Říma, kde můžeme hledat základy dnešního chápání věci v právním smyslu, až po současnou právní úpravu nejen v České republice, prošly nejednou změnou. Nemohu se proto omezit pouze na úpravu *de lege lata*, ale je zcela nezbytné začít historickým exkurzem, neboť dnešní právní úprava je silně ovlivněna tímto vývojem.

1.1 Římské právo

1.1.1 Pozemek jako věc

Pro římské právo je příznačná obdivuhodná kvalita zpracování věcných práv. Jedná se o úpravu velmi vysoké úrovně, a to dokonce takové, že tehdejší pojetí věci není příliš vzdálené tomu dnešnímu.

Teorií byla primárně věc chápána jako věc hmotná (*res corporales*). Jedná se tedy o jakési užší vymezení. Podle něj byl věcí hmotný, tělesný a ohraničený celek, který mohl být samostatným předmětem práv. Současně byl věcí i nesvobodný člověk – otrok. Vedle toho byly právníky rozeznávány i věci nehmotné (*res incorporales*), jejichž podstata spočívala v majetkovém právu.^{3,4,5}

O tom, že věcí v římském právu byla věc hmotná, není pochyb. U věci nehmotné však panují v odborné literatuře rozpory, s argumentem, že toto dělení bylo spíše výtvozem římských juristů z důvodů rozličných žalob (*actiones in rem*), které směřovaly buď vůči věci, jakožto hmotnému předmětu nebo vůči právu.⁶

Zcela zásadní a nejdůležitější pak bylo dělení na věci movité (*res mobiles*) a věci nemovité (*res immobiles*). Základním rozlišovacím kritériem byla možnost s věcí pohybovat v prostoru, aniž

² DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2013. s. 371.

³ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentín, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 83.

⁴ SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo a nový občanský zákoník I.: Věci a jejich dělení* [online]. Vsehrd.cz, 5. 4. 2014 [cit. 20. 4. 2014]. Dostupné na <<http://casopis.vsehrd.cz/2014/04/rimske-pravo-a-novy-obcansky-zakonik-i-veci-a-jejich-deleni/>>.

⁵ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Římské právo*. 2. doplnené vydání. Bratislava: MANZ, 1997. s. 174.

⁶ VAŠEČKA, Jan. *Věc v právním smyslu v historickém pohledu*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1979. s. 29-30.

by došlo k narušení její podstaty. Zatímco s movitými věcmi pohybovat lze, s nemovitými věcmi ne.

Toto dělení však nebylo z počátku příliš uplatňováno a bylo řádně zavedeno až za císaře Justiniana. Do té doby se v římském právu věci užívalo dělení na tzv. věci mancipační (*res mancipi*) a věci nemancipační (*res nec mancipi*). Diferenčním kritériem zde byl význam konkrétní věci pro tehdejší společnost, s čímž souvisely i rozdílné právní formy jejich převodu. Za věci mancipační se pokládaly věci zásadního hospodářského významu a důležitosti, jež byly dle některých autorů vymezeny taxativně⁷, avšak ze samotné formulace ustanovení to příliš nevyplývá. Byly jimi pozemky na italské půdě, otroci, domácí zvířata hospodářského významu, a to buď tažná, nebo schopná nést náklad a jako poslední kategorie tzv. polní služebnosti, kde nejvýznamnější služebností byla služebnost cesty.⁸ Pro převod vlastnického práva u takových věcí byla nutná forma veřejná a slavnostní, která existovala ve dvou formách. Typická byla forma tzv. mancipace, druhým způsobem byla *injurecesse*.^{9,10}

Veškeré ostatní věci sebevětší hodnoty (např. pozemky na neitalské půdě - tzv. provinční pozemky) tak byly věci nemancipační a pro jejich převod se nevyžadovala žádná zvláštní forma a užívalo se tzv. tradice, tedy ujednání (kauza) a následné odevzdání tak, že nabyvatel získal možnost věc fyzicky ovládat a nakládat s ní jako vlastní.¹¹

S postupem času toto rozlišování nestačilo postihovat změny ve společnosti, a jak jsem již uvedl, za doby panování císaře Justiniana bylo nahrazeno v 6.stol n. l. vhodnějším dělením na věci movité a nemovité v podobě blízké té, jak ji známe dnes.

Mezi věci movité se řadily tedy věci, které mohly být přemístěny bez toho, že by došlo k jejich poškození, včetně zvířat a pro římské právo tak typických otroků. Nemovité věci byly pozemky – části zemského povrchu vzniklé ohraničením. Současně se zemským povrchem byly považovány za součást pozemku i prostory kolmo nad pozemkem i pod ním teoreticky do nekonečné vzdálenosti, reálně do vzdálenosti, která mohla být dosažena a tedy ovládána. V důsledku, pro římské právo charakteristické, právní zásady „*superficies solo cedit*“ - povrch ustupuje půdě, se stávaly předměty, jež byly pevně spojeny s pozemkem, součástí takového pozemku a nejednalo se o samostatné věci v právním smyslu.¹² Typicky se jednalo o budovy, stromy či jiné rostliny vyrůstající ze země.^{13, 14}

⁷ KINCL, URFUS, SKŘEJPEK: *Římské právo*, s. 88.

⁸ KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Brno: Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, 1999. s. 79.

⁹ VAŠEČKA: *Věc v právním smyslu...*, s. 49.

¹⁰ KINCL, URFUS, SKŘEJPEK: *Římské právo*, s. 88-89.

¹¹ Tamtéž, s. 89

¹² Více k této zásadě viz výklad dále v kapitole 3.5.3.

¹³ REBRO, BLAHO: *Římské právo*, s. 176.

Pozemky Římané rozlišovali primárně na pozemky městské (*praedia urbana*) a pozemky polní (*praedia rustica*), které sloužili k hospodářským účelům. Jiné dělení pak spočívalo ve způsobu určení hranic. Z tohoto pohledu se pozemky dělily na ty s umělou hranicí, vyměřenou úředními zeměměřiči (*agri limitati*), a ty s hranicí přirozenou, přírodního či umělého charakteru jako kupříkladu cesta (*agri arcifini*). Další a neméně významné bylo i dělení na pozemky italské a pozemky provinční.¹⁵

1.1.2 Vlastnické právo

Již římské právo rozeznávalo v rámci věcných práv vlastnické právo a věcná práva k věci cizí. Vlastnické právo, jakožto základní kámen společnosti chápalo jako všeobecné, přímé, výlučné právní panství nad hmotnou věcí. Takovéto všeobecné panství umožňovalo vlastníkovu nakládat s věcí dle jeho libosti a projevovat se základními oprávněními věc držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*) jejímž projevem bylo i právo věc zničit (*ius abutendi*), požívat (*ius fruendi*) a nakládat s ní (*ius disponendi*).^{16,17}

Pokud se zaměříme na vlastnické právo k věcem nemovitým, tedy pozemkům, je třeba zdůraznit, že institut individuálního vlastnictví pozemku neexistoval od samého počátku, neboť původní ideologie byla taková, že veškerá půda patřila státu (státní vlastnictví), který teprve přiděloval (*assignoval*) pozemky do individuálního vlastnictví konkrétním jedincům. Tento proces byl však možný jen u italských pozemků, které pak bylo možné při splnění všech náležitostí vlastnit v tzv. kvírtském vlastnictví – původním a nejkvalitnějším věcném právu, což bylo ale umožněno jen římským občanům. Takové vlastnictví bylo možné chránit reivindikační žalobou. Na druhé straně, provinční pozemky přidělovány nebyly a můžeme mluvit o jakémsi provinčním vlastnictví, které ale zpočátku nedosahovalo kvalit vlastnictví kvírtského, zejména pak v oblasti ochrany takového vlastnictví. S postupem času však tato úprava nezůstala beze změn a ochrana provinčních pozemků zanedlouho dosahovala stejné úrovně zejména díky pretorské publiciánské žalobě.¹⁸

U nabytí vlastnického práva u nemovitých věcí teorie rozlišuje tzv. nabytí originární (původní) a nabytí derivativní (odvozené). Mezi originární způsoby nabytí vlastnického práva řadíme především vydržení. K vydržení bylo původně potřeba pouze užívat pozemek minimálně dva roky. Následně přibýly i další požadavky, jako titul a dobrá víra. V justiniánské době pak

¹⁴ VAŠEČKA: *Věc v právním smyslu...*, s. 49-50.

¹⁵ REBRO, BLAHO: *Římské právo*, s. 176.

¹⁶ KINCL, URFUS, SKŘEJPEK: *Římské právo*, s. 154-155.

¹⁷ REBRO, BLAHO: *Římské právo*, s. 203-204.

¹⁸ KINCL, URFUS, SKŘEJPEK: *Římské právo*, s. 158-159.

došlo i ke změnám vydržecí doby na deset let pro nemovitosti v případě, že osoby žily ve stejné provincii, a dvacet let pokud každá osoba žila v jiné provincii.¹⁹

Dalším způsobem původního nabytí vlastnického práva byla akcese – vznik vlastnictví přírůstkem. V okamžiku spojení věci movité s pozemkem se vlastník pozemku stal i vlastníkem do té doby samostatné věci, neboť v případě pevného spojení se zemí se samostatná věc přetransformovala do pouhé součásti pozemku (projev zásady „*superficies solo cedit*“). Jednoduchým příkladem mohou být stromy a rostliny, kdy vlastnictví vzniká okamžikem zapaštění kořene. Složitější situace mohla nastat u staveb postavených z cizího materiálu, kde se vlastník pozemku stal vlastníkem stavby, ale současně byl jen držitelem stavebního materiálu, z kterého byla stavba postavena. Jiným způsobem vzniku vlastnického práva je přírůstek v podobě rozšíření stávajícího pozemku. Stát se tak mohlo buď naplaveninou či nánosem a v těchto případech se vlastník pozemku stal vlastníkem nové půdy ihned. Jinak tomu bylo u odtržené půdy, kde pro nabytí vlastnického práva bylo potřeba nejprve vyčkat zapaštění kořenů rostlin do nové půdy.^{20, 21}

Mezi odvozené (derivativní) způsoby nabytí vlastnického práva patří na prvním místě takzvaná mancipace. Tato forma se užívala pro mancipační věci, které byly svým hospodářským významem a hodnotou pro společnost zcela elementární. Za účasti pěti svědků a tzv. *vážného* byla slavnostně pronášena kupující formule a uchopena věc (pozemek symbolizovala hrouda zeminy). U nemovitostí, konkrétně pak italských pozemků, jakožto *res mancipi* nahrazovala tato veřejná forma i fakt, že v této době neexistovala žádná evidence pozemků, a tak svědectví několika osob bylo i jakousi zárukou vzniklých vztahů. V průběhu vývoje se z mancipace stal obecný způsob jakéhokoli převodu vlastnického práva a její využití se velmi rozšířilo.^{22, 23}

Druhým způsobem odvozeného nabytí byla injurecesse. Ta nikdy nedosahovala z důvodů přílišné formalizace takové obliby jako mancipace či tradice. Jednalo se pronesení formule nabyvatelem, a to před soudním magistrátem a za účasti převodce, který projevil svůj souhlas pasivitou. Mohla být použita pro převod jak u věcí mancipačních, tak i věcí nemancipačních.²⁴

Dalším druhem byla tradice, jejíž podstatu jsem již zmínil, a jednalo se tedy o neformální převod vlastnického práva k věci odevzdáním na základě právního důvodu (např. koupě, darování). Mohla být použita pro převod jak mancipačních, tak i nemancipačních věcí, ale zatímco u nemancipačních věcí došlo ke vzniku kvirtského vlastnictví, u věcí mancipačních nabyvatel získal pouhé preatorské bonitární vlastnictví, které bylo řádně chráněno až se

¹⁹ Tamtéž, s. 160-170, 175-179.

²⁰ REBRO, BLAHO: *Římské právo*, s. 213.

²¹ KINCL, URFUS, SKŘEJPEK: *Římské právo*, s. 180-181.

²² REBRO, BLAHO: *Římské právo*, s. 176.

²³ KINCL, URFUS, SKŘEJPEK: *Římské právo*, s. 170-172.

²⁴ Tamtéž, s. 172.

zavedením preatorské publiciánské žaloby, která poskytovala nabyvateli v zásadě stejné postavení jako kvirtskému vlastníku.²⁵

1.1.3 Věcná práva k věci cizí

Jak již bylo výše uvedeno, římské právo vedle vlastnického práva rozeznávalo i věcná práva k věci cizí a to i přesto, že tento pojem vznikl mnohem později a byl tak římským juristům zcela neznámý. Obsahově však nebylo pochyb, že římské *servitutes* (služebnosti) můžeme zařadit mezi věcná práva k věci cizí. Ty můžeme charakterizovat jako oprávnění subjektu ke zvláštnímu, obsahově přesně vymezenému působení na věc, jejímž není vlastníkem. Rozeznáváme několik druhů služebností. První z nich byly pozemkové služebnosti. Typické byly služebnosti jako právo cesty či průhonu dobytka. Později se vyvinuly i služebnosti domovní, které se týkaly staveb na sousedících pozemcích, přičemž často bylo užíváno právo zapustit do sousedovy zdi či stavby část své stavební konstrukce. Jinou služebností bylo právo poživací (*ususfructus*), jehož podstata spočívala v užívání cizí věci a těžby plodů z ní za podmínky, že nedojde ke změně podstaty věci a původního stavu, což byl povinen zabezpečit poživatel. Další bylo právo užívací (*usus*), které zahrnovalo právo věc užívat, ne však těžit plody. Uživatel podle klasických právníků mohl z věci dokonce i těžit plody, ale jen v rozsahu velmi omezeném pro bezprostřední potřebu. Původně užívacím právem bylo i právo užívat byt v cizím domě (*habitatio*). Následně ho právní teorie vyčlenila jako samostatnou služebnost.²⁶

I římské právo už znalo výjimku ze superficiální zásady v podobě tzv. *superficius* (právo stavby na cizím pozemku). Jednalo se věcné právo k věci cizí a mělo podobu dlouhodobého, dědičného nájmu pozemku současně s oprávněním postavit na něm stavbu, se kterou mohlo být disponováno nezávisle na pozemku. Za to musel *superficiář* platit vlastníku pozemku pravidelný plat (*solarium*).²⁷

1.2 Právo na území České republiky do roku 1964

1.2.1 Období patrimoniální a stavovské monarchie

V období středověku docházelo nejen na našem území, ale v celé Evropě, v oblasti věcných práv k četným změnám, a byla tak v čase velmi rozmanitá. Můžeme říci, že se částečně recipovalo právo římské, a to hlavně v římskoprávním pojetí věci, a pod vlivem náboženství a

²⁵ Tamtéž, s. 172-173, 185.

²⁶ KINCL, URFUS, SKŘEJPEK: *Římské právo*, s. 190-197.

²⁷ PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 370.

vývoje tehdejší evropské společnosti docházelo ke vzniku institutů nových, převážně se vztahujících k pozemkům, které tvořily základ tehdejší agrární společnosti.²⁸

Stejně jako v římském právu, tak i nyní byla chápána věc po dlouhou dobu pouze jako věc hmotná s hodnotou vyjádřitelnou v penězích. I zde se ale vyskytují odlišné názory některých teoretiků právních dějin, kteří tvrdí, že věci v té době byla chápána i věc nehmotná, jako například právo. S tímto nelze zcela nesouhlasit, ale je potřeba zmínit, že pro takové nazírání byl nutný určitý čas a vývoj společnosti.²⁹ Dělení na věci hmotné a nehmotné, a toto uplatňování v praxi se postupně rozmáhalo až do 18. století, kdy věci v právním smyslu už byla běžně chápána i věc nehmotná.³⁰

Dělení na věci movité a nemovité mělo zásadní význam, a jednalo se o nejdůležitější druh rozlišování věcí. Velmi zajímavé se zdá původní chápání nemovitostí v období patrimoniálního státu, kde samotný pozemek nebyl nemovitou věcí v právním smyslu, ale zůstal v boží moci. K nemovitostem náležely tzv. svrchky a nábytky, což byly produkty z takového pozemku - dřevo, plody, sklizeň, ale i jiné předměty jako např. šperky, zbraně, dobytek či šaty. Takovéto zvláštní dělení spočívalo zejména v ryze praktických důvodech, neboť pojem nemovitost splýval s pojmem rodinného jmění. Později se k věcem nemovitým řadily pozemky a vše, co s nimi bylo pevně spojeno, jako domy, stromy nebo ploty. V městském právu bylo dokonce možné, aby budova a pozemek, na kterém budova stojí, byla vlastněna odlišnými osobami. Pravděpodobně to vycházelo z dob, kdy se stavěly budovy bez pevného spojení se zemí a zachovalo se i v době klasických domů.^{31, 32}

V otázce věcných práv, hrála ve středověkém právu velkou roli držba neboli faktická moc nad věcí. Držba půdy se dokonce stala samostatným věcným právem díky zemědělsky založené společnosti, pro kterou užitky a plody z takové půdy byly principiálního významu.³³

V raném středověku bylo individuální vlastnictví pozemku, jak ho známe z římského práva něco naprosto cizího. Od 13. století lze zaznamenat určité změny směrem k římskému pojetí, zejména pak v právu městském. V nejranější době byla půda v božské moci a o půdě neobdělané tak rozhodoval jako nejvyšší obětník kníže. Půda obdělávaná se dělila mezi rody a dále mezi velkorodiny, které ji společně užívaly. S postupem času se jediným vlastníkem neobdělané půdy stal panovník, který poskytoval rozlehlá území ke kolonizaci šlechticům, kteří mu za to platili důchody. Jednalo se o tzv. výsluhy a šlechtici měli právo zakládat na takovém

²⁸ VAŠEČKA: *Věc v právním smyslu...*, s. 53.

²⁹ VAŠEČKA: *Věc v právním smyslu...*, s. 53-54.

³⁰ BÍLÝ, Jiří Libor. *Právní dějiny na území České republiky: vysokoškolská učebnice*. Praha: Linde, 2003. s. 374 -375.

³¹ Tamtéž, s. 375.

³² VAŠEČKA: *Věc v právním smyslu...*, s. 57-58.

³³ BÍLÝ: *Právní dějiny...*, s. 375-376.

území vesnice a dále půdu užívat a těžit z ní plody, ne však s půdou disponovat bez souhlasu panovníka. Ve 13. století se tyto výsluhy staly dědičnými a tvořily základní kámen feudálního vlastnictví. V této době hovoříme o děleném vlastnictví, kdy šlechtic měl všechna práva, včetně práva dispozice s půdou a panovníkovi zůstávalo právo odúmrti pro případ, že by šlechtic neměl žádné dědice.³⁴

Vzhledem k výše popsanému systému vlastnických vztahů je tak zřejmé, že pouhá držba půdy byla běžně využívaným, a dá se říci, že i logickým institutem pro obyčejné obyvatelstvo, vzhledem k zavedené vlastnické hierarchii ve společnosti. U držby nemovitosti byl významný status osoby držitele, podle kterého se dělila držba na svobodnou a nesvobodnou. Svobodná držba byla podmíněna svobodným držitelem – typicky měšťanem či šlechticem a dělila se na nezávislou svobodnou držbu, u které nebyla žádná osobní závislost mezi držitelem a vlastníkem, a dále na závislou svobodnou držbu, kde již osobní závislost existovala. Častá pak byla tzv. nesvobodná držba, při které osoby skládaly slib poslušnosti a věrnosti. Nesvobodná držba se dělí na zakoupenou a nezakoupenou. Zakoupená nesvobodná držba (*ius emphyteuticum*) byla, jak z názvu plyne založena smlouvou, v níž se držitel zavazoval platit pravidelný poplatek za půdu, se kterou mohl disponovat a mohla být i předmětem dědictví. Nezakoupená nesvobodná držba znamenala pouhé předání půdy do užívání (*ius slavicum nebo ius bobemicum*).³⁵

V období feudalismu byl celý systém vystavěn na tzv. lenních poměrech. Nejvýznamnější pak byly lenní vztahy k pozemkům. Můžeme říci, že se jednalo o věčné právo k věci cizí – lenní držbu. Podstatou byl vztah mezi lenním pánem a leníkem, kterému lenní pán propůjčil půdu. Jednalo se o vztah nejen k půdě, ale i o osobní závazek vzájemné věrnosti. Leník měl právo statek užívat a brát z něj plody, ke kterým získával vlastnické právo. Za to poskytoval lennímu pánovi služby (např. vojenské) a odváděl určitou rentu. Bylo současně možné, aby byla leníkem půda dále propůjčena dalším sedlákům. Lenní systém s dobou ztrácel na významu, až došlo na českém i moravském území v 19. století, konkrétně pak 17. prosince 1862 k jeho zrušení a nařízení prodat veškeré lenní statky za náhradu do vlastnictví (alodifikace).³⁶

Pokud jde o nemovitosti, je nezbytné se také v krátkosti zmínit o jejich evidenci, která prošla během několika století zásadními změnami, které se staly základem pro dnešní pozemkovou evidenci.

Již ve 13. století se objevily první prostředky evidence nemovitostí v podobě tzv. zemských desek. Do nich se však zapisovaly pouze informace o šlechtickém majetku, jejich převody a zatěžování pozemků zástavními a jinými věcnými právy. K evidenci poddanských

³⁴ Tamtéž, s. 381-383.

³⁵ BÍLÝ: *Právní dějiny...*, s. 377-378.

³⁶ Tamtéž, s. 394-396.

nemovitostí sloužily až od 16. století tzv. gruntovní knihy. Tyto prostředky sloužily pouze k evidenci majetkových práv, což byla pouze jedna z funkcí. Druhou z funkcí bylo přesné evidování rozlohy pro výměru pozemkových daní, které tvořily značnou část státního rozpočtu. Pro tento účel sloužily až do poloviny 17. století velmi nepřesné soupisy půdy. Snaha o zefektivnění výběru daní vedla ke vzniku evidence známé jako pozemkové katastry. Prvním z nich byla první berní rula z roku 1654, která platila pro Čechy, a na základě které měly dani podléhat pouze pozemky v držení poddaných, čemuž odpovídala i dosavadní praxe. Pro Moravu se užívala evidence v tzv. lánových rejstřících. Zhruba o sto let později došlo k dalšímu zdokonalení evidence novým katastrem označovaným jako I. tereziánský katastr z roku 1748, po něm následovaly roku 1757 II. tereziánský katastr a Panský katastr obsahující výměry šlechtických pozemků. Následující katastr byl vypracován za Josefa II. v letech 1785 -1789, a proto je označován jako Nový josefský katastr. Při jeho tvorbě došlo poprvé ke skutečnému vyměřování v terénu, a byla zde obsažena jak půda panská, tak i poddanská. Tento katastr vydržel pouze chvíli a po krátkém návratu k II. tereziánskému katastru byl v roce 1792 vytvořen katastr nový, a to spojením principů tereziánského a josefského katastru, odtud název tereziánsko – josefský katastr.³⁷

1.2.2 Všeobecný zákoník občanský z roku 1811

Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědičné rakouského mocnářství (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, ABGB*) byl vyhlášen 1. června 1811 a účinnosti nabyl 1. ledna 1812. Tento zákoník se užíval s výjimkou uherských zemí v celém Rakouském císařství, tedy i na území českém. Díky své rozsáhlosti, nadčasovosti, ale i událostem ve 30. a 40 letech, platil na českém území pod názvem „Československý obecný zákoník občanský“ s několika změnami až do 31. 12. 1950, kdy byl nahrazen zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.³⁸

Zákoník byl silně ovlivněn jak právem římským, tak i Kantovou přirozenoprávní doktrínou. Toto se projevovalo i v úpravě věcných práv.³⁹

Definice věci v právním smyslu byla obsažena v § 285 OZObč, a vymezovala věc jak negativně – „vše co je od osoby rozdílné“, tak i pozitivně – „slouží k užívání lidem“.⁴⁰ Tyto předpoklady musely být splněny kumulativně. Z negativního vymezení tak plynulo, že člověk,

³⁷ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 2. vydání. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2007. s. 104-105.

³⁸ SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. s. 15-16.

³⁹ VAŠEČKA: *Věc v právním smyslu...*, s. 67.

⁴⁰ § 285. Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., Obecný zákoník občanský, ve znění k 31. 12. 1950. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 7. 5. 2014].

lidské tělo samotné, ani pouhé části lidského těla, dokud nebyly odděleny (vlasy, zuby, ale i plomba), nebyly věcmi v právním smyslu. Tím se lišilo od klasického římského pojetí věci, které pod hmotnou, movitou věc řadilo otroky. Zásahem do takovéto tělesné integrity došlo k narušení práv osobnostních, ne práv věcných. Z pozitivního vymezení zase vyplývala podmínka hospodářské využitelnosti předmětu (věcí tak není např. hrstka popela) a zároveň zde musela být možnost sloužit lidem k užívání a tak napomoci k zachování lidské existence (věcí není např. vzduch, tekoucí voda, mraky nebo hvězdy). Poslední podmínkou, která nebyla obsažena přímo v § 285, je samostatná existence věci.^{41, 42}

Rakouský zákoník pod pojmem věc zahrnuje jak věci hmotné, tak věci nehmotné, a toto široké vymezení je pravým opakem práva německého, jak o tom svědčí ustanovení § 90 německého občanského zákoníku z roku 1896, které pod pojmem věc chápe jen předmět hmotný.⁴³ V § 291 a § 292 OZObč je rozdělení na věci hmotné a nehmotné explicitně vyjádřeno.⁴⁴ Za věci hmotné jsou pokládány ty, jež lze vnímat smysly, přitom je podstatné, aby věc zaujímal určitý prostor nebo byla alespoň v něm vnímatelná (hmotnou věcí je tak i např. elektrická energie, voda nebo plyn v rozvodech). Za nehmotné věci je považováno vše ostatní a zákoník k tomu přiřazuje i práva, a to všechna práva obecně. Mimo to řadíme k nehmotným věcem i obchodní tajemství, obchodní pověst aj.^{45, 46}

Zásadní pro účely této práce je pak dělení na věci movité a nemovité. § 293 OZObč vymezuje movité věci pozitivně: „*Věci, které bez porušení jejich podstaty s jednoho místa na druhé lze přenášeti, jsou movité;...*“⁴⁷ Zbytek jsou věci nemovité. V ustanovení se dále dodává, že movité věci, které jsou na základě zákona či vlastníka určeny jako příslušenství nemovité věci, se pokládají za věci nemovité. Toto rozdělování mělo velký význam např. pro nabytí či zánik vlastnictví a ostatně všech dalších věcných práv díky odlišným režimům pro nabytí vlastnictví převodem. U movitostí se uplatňoval princip tradiční, u nemovitostí zase princip intabulační.⁴⁸ Za nemovitosti jsou primárně považovány pozemky, rostlinstvo a vestavěné budovy bez ohledu na to, zda jsou či nejsou zapsány ve veřejných knihách. K tomu jsou za nemovité věci pokládány i předměty, které jsou zapsány v pozemkové knize jako součást nemovitosti. Dále pak jsou k věcem nemovitým přiřazována i některá práva jako věci nehmotné. Podmínkou byla spojitost s držbou nemovitosti

⁴¹ VAŠEČKA: *Věc v právním smyslu...*, s. 67-68.

⁴² ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl II*. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998. s. 24-25.

⁴³ VAŠEČKA: *Věc v právním smyslu...*, s. 69.

⁴⁴ §§ 291 - 292. Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., *Obecný zákoník občanský*, ve znění k 31. 12. 1950. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 7. 5. 2014].

⁴⁵ VAŠEČKA: *Věc v právním smyslu...*, s. 69-70.

⁴⁶ ROUČEK, SEDLÁČEK a kol.: *Komentář k československému občanskému zákoníku...*, s. 24-25.

⁴⁷ § 293. Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., *Obecný zákoník občanský*, ve znění k 31. 12. 1950. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 7. 5. 2014].

⁴⁸ Viz výklad dále.

– stavební právo⁴⁹, reálná břemena, pozemkové služebnosti, honební právo, rybolov. Na druhé straně pak budovy, které nebyly součástí pozemku, byly věcmi movitými.^{50, 51}

Terminologicky všeobecný občanský zákoník nerozlišuje ve svých ustanoveních mezi součástí věci a jejím příslušenstvím a používá pro ně souhrnný pojem příslušenství (§ 294-297). I přesto je zapotřebí tyto pojmy odlišovat, neboť jsou obsahově rozdílné.⁵² Za příslušenství se v § 294 považuje: „...to, co bývá s věcí trvale spojeno. Jedná se jak o přírůstek, tak i o věci vedlejší, bez nichž hlavní věci nelze užívat nebo o kterých zákon nebo vlastník určil, aby se jich trvale k hlavní věci užívalo.“⁵³ Pro nemovité věci platilo, že i jejich příslušenství se stává věcí nemovitou. Tato úprava byla vedena snahou zjednodušit právní jednání a při převodech nemovitostí postihnout i veškeré věci, které se s nemovitostí hospodářsky využívají. Vše tak bylo naráz převedeno zápisem do pozemkové knihy. Do příslušenství nemovitosti tak spadalo obilí, dříví, sklizené plody, dobytek a nástroje, jestliže jich bylo potřeba k řádnému provozu hospodářství (§ 296). Obsah § 295 zase přiznává postavení příslušenství živým rybám v rybníce a zvěři v lese – tudíž se jednalo o věci nemovité, ale jen potud, pokud byla živá, jinak se staly věcmi movitými. Za příslušenství, respektive součást je pak ještě nutno pokládat obecně i vlastníkovy stroje pevně spojené s jeho pozemkem (§ 297a).

^{54, 55, 56}

Ač zákoník o pojmu součást věci mlčí, je zřejmé, že ho ve svých ustanoveních obsahuje. Součást věci není samostatnou věcí v právním smyslu a obecně lze říci, že sleduje v právních vztazích osud věci hlavní. Jako součást pozemku byly dle § 295 a § 297 pokládány stavby, součásti staveb (kotle, zazděné skříně), kolmý prostor nad i pod pozemkem (vyjma nerostů), stromy, tráva a vše srostlé se zemí.⁵⁷ Jako stavby pak bylo možné chápat nejen budovy, ale i jiná stavební díla do pozemku upevněná jako např. ploty, zdi, studny aj. Je tedy zřejmé, že se uplatňovala zásada „*superficies solo cedit*“ a vlastník pozemku tak nabyl vlastnické právo ke stavbě na něm postavené, protože ta se stávala součástí pozemku. Zároveň ale existovala podmínka, že stavba musela být zřízena s úmyslem stát tam trvale, jinak se stavba nestávala součástí pozemku, ale samostatnou věcí. Při tom se přihlíželo k účelu a okolnostem. Proto se v případech tzv. *superaedifikátů* – staveb postavených jen v mezích omezeného práva (uživacího práva,

⁴⁹ Později označováno jako právo stavby - věcné právo jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku stavbu. Viz výklad dále v kapitole 3.9.1.

⁵⁰ ROUČEK, SEDLÁČEK a kol.: *Komentář k československému občanskému zákoníku...*, s. 26-27.

⁵¹ VAŠEČKA: *Věc v právním smyslu...*, s. 72.

⁵² ROUČEK, SEDLÁČEK a kol.: *Komentář k československému občanskému zákoníku...*, s. 30.

⁵³ § 294. Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., *Obecný zákoník občanský*, ve znění k 31. 12. 1950. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 7. 5. 2014].

⁵⁴ VAŠEČKA: *Věc v právním smyslu...*, s. 72.

⁵⁵ ROUČEK, SEDLÁČEK a kol.: *Komentář k československému občanskému zákoníku...*, s. 34.

⁵⁶ Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., *Obecný zákoník občanský*, ve znění k 31. 12. 1950. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 7. 5. 2014].

⁵⁷ § 295, § 297. Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., *Obecný zákoník občanský*, ve znění k 31. 12. 1950, tamtéž.

požívacího práva nebo např. nájemcem) pro dobu jeho požívání (stavby dočasné), nejedná o součásti pozemku, ale dokonce o samostatné movité věci. Výjimku z toho představovalo právo stavby, ač svým účelem pouze přechodné, jednalo se o nemovitou věc a stavba postavena na základě práva stavby byla součástí takového práva a ne pozemku, na kterém byla postavena.⁵⁸

V otázce převodů věcí nemovitých je třeba poznamenat, jak už bylo napsáno výše, že nabytí vlastnictví převodem je nově založeno na principu intabulace. O tom hovoří § 431: „*Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí musí býti nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Tento zápis nazývá se vklad.*“⁵⁹

K převodu nemovitosti je potřeba nejen tzv. *titulus*, tedy smlouva o převodu vlastnictví, ale i *modus*, což je právě intabulace neboli knihovní zápis u nemovitostí zapsaných, a u nemovitostí nezapsaných - uložení listiny (smlouvy) u soudu. Nabytí vlastnického práva přitom splývá až s okamžikem zápisu do veřejných knih.⁶⁰

Další vývoj zažila také evidence pozemků, když byl v 19. století dokončen tzv. stabilní katastr. Ten vedly katastrální měřičské úřady a pyšnil se vysokou mírou přesnosti, když byl nejen velmi odborně vyměřen, ale i jeho následné udržování bylo na vysoké úrovni. K tomu byl zajišťován i soulad s údaji v pozemkových knihách. V roce 1927 byl přijat zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru, na jehož základě byl vytvořen nový pozemkový katastr. Ten byl nově stanoven jako veřejný a původní účel katastru – daňový, byl pomalu měněn a katastr byl hojně využíván i v běžném právním styku. Bohužel události 2. světové války vedly k jeho postupnému úpadku, protože zapsané stavy se po válce v mnoha případech lišily od reality a i kvalita mapových podkladů značně utrpěla.⁶¹

1.2.3 Vládní osnova občanského zákoníku z roku 1937

Spolu se vznikem samostatného československého státu v roce 1918, došlo také k převzetí všech právních předpisů rakousko–uherské monarchie – stalo se tak zákonem zvaným „recepční norma“⁶². To vedlo k právnímu dualismu. V českých zemích platilo právo rakouské, zatímco na Slovensku a Podkarpatské Rusi platilo právo uherské. Tento stav byl velmi nevhodný, a tak začaly přípravné práce na odstranění této dvojkolejnosti. V oblasti občanského práva zpočátku existovaly snahy o pouhé přeložení rakouského občanského zákoníku, ty byly ale rychle smeteny ze stolu a zvolena byla cesta vytvoření nového občanského kodexu, s platností pro celé

⁵⁸ ROUČEK, SEDLÁČEK a kol.: *Komentář k československému obecnému zákoníku...*, s. 43-44.

⁵⁹ § 431. Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., *Obecný zákoník občanský*, ve znění k 31. 12. 1950. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 7. 5. 2014].

⁶⁰ ROUČEK, SEDLÁČEK a kol.: *Komentář k československému obecnému zákoníku...*, s. 504-505.

⁶¹ DROBNÍK: *Základy pozemkového práva*. s. 105.

⁶² Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého.

území Československa. Jako nejvhodnější cesta se jevílo převzetí podstatné části ustanovení ABGB, které měli projít revizí. K tomu se mělo přihlížet i k právu uherskému. Práce byly zahájeny v roce 1920, ale díky nejednotným názorům o podobě nového zákoníku se až do roku 1937 nepodařilo vypracovat návrh zákona, jež by u odborné veřejnosti obstál. V průběhu roku 1937 byla vládou předložena osnova občanského zákoníku pod názvem „Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník“ (Osnova). Ani tento návrh nebyl přijat zcela kladně a vyhrocená situace kolem blížícího se konfliktu a následná válka vedla k tomu, že tento občanský zákoník jako výsledek mnohaleté práce nebyl nikdy přijat.⁶³

Definicí věci v § 80: „*Věci v právním smyslu je vše, co je rozdílné od člověka a slouží k potřebě lidí.*“ bylo věrně převzato ustanovení o věci v právním smyslu z Obecného zákoníku občanského.⁶⁴

Také pojetí věcí hmotných a nehmotných v § 82 bylo zachováno, přestože v Osnově bylo pro věci hmotné použito definice jiné, zpřesňující: „*Věci hmotné jsou kusy přírody podrobitelné lidské moci (soubory takových kusů), které mají povahu samostatných prostředků úkojných. Předpisů o věcech hmotných jest užití přiměřeně na přírodní síly, s kterými se obchoduje. Věci nehmotné jsou zřejmá práva.*“⁶⁵

Pojetí věci nemovité bylo od stávající úpravy odlišné: „*Nemovité věci jsou pozemky, dočasné stavby (§ 192), práva spojená s vlastnictvím nemovitosti, jakož i věci a práva, jež zákon prohlásil za nemovité; jiné věci jsou movité.*“⁶⁶ Jak je zřejmé, autoři návrhu zaujali opačný přístup oproti OZObč - nemovité věci do zákona přímo uvedli, a věcmi movitými označili věci ostatní.

I nadále měla být zachována římská zásada: „*superficies solo cedit*“, která plyne z § 84: „*Části pozemku je prostor nad povrchem a pod povrchem, všechny stavby na pozemku, vyjímajíc stavby uvedené v § 192 (dočasné stavby), a jiná díla a všechno rostlinstvo na něm vzešlé.*“⁶⁷ Také vztah stroje a pozemku zůstal nedotčen a i nadále má býti stroj součástí pozemku nebylo-li vlastníkem pozemku prohlášeno, že stroj není jeho vlastnictvím.⁶⁸ Do Osnovy bylo také zahrnuto právo stavby.⁶⁹

Rozdílné bylo ustanovení § 85 o příslušenství věci. To mělo býti nově pojato takto: „*Příslušenství jsou vedlejší věci vlastníkovy u věci hlavní, určené k tomu, aby se jich s touto věcí trvale užívalo. Zda některá věc je příslušenstvím, o tom v pochybnosti rozhoduje místní názor.*“⁷⁰ V následujícím paragrafu pak byl demonstrativní výčet příslušenství hospodářství.⁷¹

⁶³ SCHELLE, TAUCHEN: *Občanské zákoníky...*, s. 18-20.

⁶⁴ § 80. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 8. 5. 2014].

⁶⁵ § 82. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937, tamtéž.

⁶⁶ § 83. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937, tamtéž.

⁶⁷ § 84. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937, tamtéž.

⁶⁸ § 88. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937, tamtéž.

⁶⁹ § 241 a násl. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937, tamtéž.

⁷⁰ § 85. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937, tamtéž.

⁷¹ § 86. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937, tamtéž.

V rámci ustanovení o nabytí vlastnictví přírůstkem se objevuje i institut přestavku, který je zaveden i v posledním českém občanském zákoníku. Přestavkem je chápána stavba přesahující na cizí pozemek malou částí a tato malá část pozemku připadá stavebníku přestavku, ať už je či není v dobré víře o tom, že postavil stavbu výhradně na svém pozemku. Vždy však za náhradu poškozenému vlastníkov⁷².

Lze shrnout, že ve zbývajících problematice věcných práv Osnova vycházela ze stávající úpravy rakouské a celkově byl návrh občanského zákoníku na velmi vysoké úrovni. Fakt, že nebyl bezprostředně po předložení přijat, byl zapříčiněn hlavně díky absenci rodinného práva. Úprava majetkových práv si vzala to nejlepší ze zákoníku rakouského, k tomu autoři přidali několik dílčích úprav a vzniklo tak dílo, které se stalo předlohou pro aktuální občanský zákoník⁷³.

Po skončení 2. světové války se v Československu nadále uplatňoval rakouský občanský zákoník. Situace po válce díky konfiskacím nebyla, co se týče vlastnických vztahů zrovna ideální. Na to přišly události roku 1945 a 1948, kdy s k moci dostala komunistická strana, která se rozhodla zavést zcela nový právní řád.⁷⁴

1.2.4 Střední občanský zákoník (1950)

Občanský zákoník přijatý jako zákon 141/1950 Sb. (tzv. střední kodex) byl logickým vyústěním politické situace v poválečném Československu. Po volbách do poslanecké sněmovny v roce 1945, které vyhráli komunisté v čele s Klementem Gottwaldem, a následném komunistickém převratu z února 1948, se razantně změnilo politické směřování naší země. To mělo významný dopad i do sféry práva. Tzv. „právníká dvouletka“ znamenala pro právní řád dosud nebývalé změny, a to změny v samotných základech.⁷⁵

Práce na novém občanském zákoníku započaly v září 1948 pro tento účel zřízeným odborem pro urychlenou kodifikaci práva. Ten dostal svého názvu a zákon byl přijat již 25. října 1950 s účinností dokonce od 1. ledna 1951, tedy s legisvakancí dobou pouhých dvou měsíců.⁷⁶

Jak vyplývá z důvodové zprávy, hlavními pohnutkami této změny bylo odstranění buržoazních a kapitalistických přežitků, které jsou v silném rozporu s duchem socialistické společnosti a jeho hospodářství. A protože občanské právo je nejbližší hospodářské základně, je nutné jeho přepracování.⁷⁷

⁷² § 183. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937, tamtéž.

⁷³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷⁴ SCHELLE, TAUCHEN: *Občanské zákoníky...*, s. 20.

⁷⁵ Tamtéž, s. 20.

⁷⁶ Tamtéž, s. 20-21.

⁷⁷ *Důvodová zpráva zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník*. PSP ČR [online]. 1950 [cit. 8. 5. 2014]. Dostupné na: <http://psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_07.htm>.

Za vzor nové kodifikaci je sovětské socialistické občanské právo. Je třeba dodat, že v tomto případě ovlivnění sovětským právem není zdaleka tak výrazné jako v dalších, pozdějších předpisech.⁷⁸

Zásady, na kterých je zákoník vybudován můžeme shrnout takto: 1.) odstranění dvojkoľejnosti právního řádu, 2.) preference a zvláštní ochrana socialistického vlastnictví (tzn. vlastnictví společenského), 3.) odstranění přednosti zájmů jednotlivců před zájmy společnosti, 4.) odstranění dělení právních předpisů na právo soukromé a veřejné, 5.) zrušení zvláštního odvětví obchodního práva, 6.) občanské právo, zahrnuje jen tzv. majetkové právo.⁷⁹

První významnou změnou byl § 23: „*Věci v právním smyslu jsou ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které slouží lidské potřebě.*“⁸⁰ Pod pojmem věc v právním smyslu, tak již nebyly považovány např. práva jako věci nehmotné, neboť to „odporuje lidovému chápání“.⁸¹ Tam kde to ale povaha právního vztahu a současně povaha práva připouštěla, platila přiměřeně ustanovení o právních poměrech, jejichž předmětem jsou věci. A dále, práva k nemovitostem se řídila ustanoveními o věcech nemovitých. Bylo tak opuštěno dosavadní pojetí a přijata užší koncepce sovětská, kdy pojem předmět právních vztahů byl širší než pojem věci.⁸²

Zcela vypuštěna byla definice věci movité. Ustanovení § 26 hovoří pouze o věci nemovité, kam řadíme pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných.⁸³ Z toho lze dovodit, že za věci movité se považují všechny ostatní věci, včetně zmíněných dočasných staveb (např. stavby na staveništi, stánky). Blíže byl pojem stavba definován v § 1 vyhlášky ministerstva o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby:

„Pozemní stavba (dále jen "stavba") je vybudována a určena

a) k užívání jako budova, kolna, věž, tribuna, nádrž, studně a pod.,

b) k obraničení ploch (obrada, plot),

c) k podchyzení svahů nebo jako jiná podpěra (opěrná zeď, stožár a pod.) nebo

d) k účelům výtvarným, dokumentačním nebo upomínkovým (pomníky, památníky, socha na veřejném prostranství a pod.).“⁸⁴

⁷⁸ SCHELLE, TAUCHEN: *Občanské zákoníky...*, s. 21.

⁷⁹ SCHELLE, TAUCHEN: *Občanské zákoníky...*, s. 21-22.

⁸⁰ § 23. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 3. 1964. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 8. 5. 2014].

⁸¹ *Důvodová zpráva k § 23 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.* PSP ČR [online]. 1950 [cit. 8. 5. 2014]. Dostupné na: <http://psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_10.htm>.

⁸² ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník, Velký akademický komentář. 1. svazek.* Praha: Linde Praha, a.s., 2008. s. 468.

⁸³ § 26. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 3. 1964. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 8. 5. 2014].

⁸⁴ § 1 odst. 1. Vyhláška ministerstva stavebního průmyslu o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby č. 709/1950 Ú. I, ve znění ke dni 28. 2. 1950. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

Klíčový je pak odklon od superficiální zásady, která, jak praví důvodová zpráva, nevyhovuje socialistickému režimu: „Rozvoj JZD a zemědělskou politiku vůbec by však tato dosavadní zásada mohla brzdit. Důsledné její zachování by vedlo k tomu, že stavby družstva na soukromé půdě by připadly majiteli půdy, stavby na státní půdě státu, i když byly pořízeny z prostředků družstva. Nový charakter trvalých staveb jako samostatného předmětu vlastnictví přispěje vedle toho i k dalšímu rozvoji osobního vlastnictví k rodinným domkům, které si pracující postaví na pozemcích družstevních nebo státních. Proto osnova razí zásadu novou, podle níž stavby nejsou součástí pozemku. To má v zájmu, že vlastnické právo ke stavbám se může posuzovat zcela samostatně bez ohledu na vlastnické právo k pozemku.“⁸⁵

Ustanovení týkající se součástí pozemku tak zní: „Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.“⁸⁶ Trvalé stavby jsou tak od příště samostatné věci nemovité a jako takové mohou být ve vlastnictví i jiné osoby, než vlastníka pozemku. Nejedná se ale o absolutní opuštění římskoprávní zásady, jen o její zúžení oproti klasickému rozsahu.

Zachováno zůstalo právo stavby, které bylo jediným způsobem, jak zřídit trvalou stavbu na cizím pozemku, aniž by přešlo vlastnictví ke stavbě na vlastníka pozemku. Výjimku tvořilo zákonné oprávnění socialistické právnické osoby, která mohla mít vlastní stavbu na pozemku, jež jí byl odevzdán do trvalého užívání.⁸⁷

Pro nabytí vlastnictví k nemovitosti převodem ze smlouvy se nadále neuplatňoval princip intabulace. Vlastnické právo přecházelo už samotnou smlouvou, a následný zápis do pozemkových knih měl jen formu deklaratorní. Stejnou formu měl zápis i u nabytí vlastnického práva zákonem, kdy se právní účinky řídily účinností zákona, a rovněž u nabytí vlastnictví soudním rozhodnutím, u něhož se právní účinky řídily právní mocí.

Ustoupení od intabulačního principu mělo i jiný dopad, a to negativní účinek na už tak dost nekvalitní poválečné údaje v pozemkových knihách a pozemkovém katastru, což jen urychlilo jejich úpadek. V roce 1956 byla usnesením vlády zavedena tzv. Jednotná evidence půdy (JEP).⁸⁸ Ta nesloužila k daňovým účelům, ale k plánování národního hospodářství.⁸⁹ V souladu s tehdejší filozofií bylo klíčové faktické užívání půdy, ne vlastnické právo k ní, a stejně k tomu přistoupila i Jednotná evidence půdy, která evidovala pouze informace o faktickém užívání. Tento neúčesný stav ale netrval příliš dlouho.⁹⁰

⁸⁵ Důvodová zpráva k § 23 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. PSP ČR [online]. 1950 [cit. 8. 5. 2014]. Dostupné na: <http://psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_08.htm>.

⁸⁶ § 25. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 3. 1964. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 8. 5. 2014].

⁸⁷ § 159 a násl. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 3. 1964, tamtéž.

⁸⁸ Usnesení vlády č. 192/1956 Sb., o založení jednotné evidence půdy a jejím udržování v souladu se skutečným stavem.

⁸⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. s. 1.

⁹⁰ DROBNÍK: *Základy pozemkového práva*, s. 105-106.

1.3 Právo na území České republiky od roku 1964 do roku 2013

Během několika let po nastolení socialistického režimu se začalo poukazovat na to, že je třeba přepracovat občanský zákoník, který již plně neodrážel poměry v tehdejší socialistické společnosti, neboť byl vytvořen v době, kdy se socialismus teprve upevňoval a plně nevyjadřoval socialistický obsah tehdy aktuálních společenských vztahů. Tak byl vypracován a přijat zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, s účinností od 1. dubna 1964.⁹¹

Hned v úvodu je nutné poznamenat, že přestože byl tento zákon účinný až do 31. 12. 2013 jeho podoba se v čase měnila a byl téměř 60x novelizován (z toho 53x po listopadových událostech roku 1989), přičemž je třeba vyzdvihnout takzvanou Velkou novelu z. č. 509/1991 Sb.⁹² Ta byla vytvořena a přijata jako nutnost po opuštění socialistických vizí a zavedení tržního hospodářství na našem území. Nepoužitelnými se v zásadě stala část druhá až pátá a byla zvolena cesta nejen zrušení takových ustanovení, které byly v rozporu s ústavou a Listinou základních práv a svobod⁹³, ale jejich kompletní přepracování. Novelizace vycházela především ze SObčZ, a dále se inspirovala občanskými zákoníky Německa, Švýcarska nebo Francie a přinesla několik významných změn pro oblast věcných práv, o kterých se v následujících řádcích zmíním.⁹⁴

1.3.1 Pojem věc

Původní znění zákoníku, ani jeho znění v novelizovaných podobách, nikdy definici věci v právním smyslu, tak jak ji obsahoval například občanský zákoník z roku 1950, neobsahovalo. Tento úkol tak zbyl na právní teoretiky a praxi. K zásadní změně chápání ale nedošlo. I zde se vycházelo z tradičního pojetí inspiračních zdrojů, a tak byl věcí v právním smyslu považován ovladatelný hmotný předmět a přírodní síly, které slouží lidské potřebě. Ovladatelnost i použitelnost se posuzovala objektivně.⁹⁵

V původním § 118 byl vymezen předmět občanskoprávních vztahů následovně: „*Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci a práva, pokud to povaha práva připouští.*“⁹⁶ Byla tedy zachována dosavadní koncepce, že primárním předmětem právních vztahů je věc jako hmotný předmět nebo ovladatelná přírodní síla, přičemž i s některými subjektivními právy lze obchodovat či jinak nakládat, připouští-li to jejich povaha.

⁹¹ SCHELLE, TAUCHEN: *Občanské zákoníky...*, s. 24-26.

⁹² Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Účinný od 1. 1. 1992.

⁹³ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

⁹⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 509/1991 Sb., změna občanského zákoníku, tamtéž.

⁹⁵ ŠVESTKA, Jiří a kol., *Občanský zákoník I, § 1-459, komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 637.

⁹⁶ § 118. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

Novela tento paragraf v odstavci prvním rozšířila: „*Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty.*“ V odstavci druhém pak jako předmět občanskoprávních vztahů pojala i byty a nebytové prostory.⁹⁷ Z toho plyne, že kromě základních majetkových hodnot – věcí a práv, u kterých to povaha připouští, zde přibyla i nová kategorie jiných majetkových hodnot. Rozumí se jimi různorodé objekty, které nejsou věcmi, protože nemají hmotnou podstatu, ale ani právy, neboť reprezentují víc než jednotlivé právo. Zde spadají například spoluvlastnické podíly, členské podíly v obchodních společnostech či předměty duševního a průmyslového vlastnictví. Někdy k nim bývají přiřazovány i ovladatelné přírodní síly. I pro ně platí, že jejich povaha musí připouštět možnost být předmětem majetkových dispozic.⁹⁸

1.3.2 Věci movité a nemovité

Ustanovení o věcech movitých a nemovitých zůstalo po celou dobu zachováno. Věci se tak dělí na movité a nemovité s tím, že nemovitými věcmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Mezi movité věci tak logicky řadíme vše ostatní, včetně staveb, které nejsou spojeny se zemí pevným základem a lze je přemísťovat, bez narušení jejich podstaty (např. zahradní altán, stan cirkusu). Zda je či není stavba spojená se zemí pevným základem, se posuzuje vždy v konkrétním případě, a je podstatné, jestli je možné ji oddělit od země bez porušení věci.⁹⁹

1.3.3 Pozemek

S pojmem pozemek operuje nejen občanský zákoník, ale i jiné právní předpisy na mnoha místech. Legální definici však občanský zákoník neobsahoval. Tu obsahoval katastrální zákon č. 344/1992 v § 27 písm. a): „*pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků*“.¹⁰⁰ Pozemkem tedy může být i část zemského povrchu neoznačená v katastru údaji jako jsou parcelní číslo a geometrické určení pozemku.¹⁰¹

Jinými slovy můžeme pozemek vymezit jako individualizovanou část zemského povrchu. Pozemek je vždy bez dalšího věcí nemovitou a z povahy dělitelnou. Je lhostejné, jaký je povrch

⁹⁷ § 118. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 1. 1992. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

⁹⁸ ELIÁŠ a kol.: *Občanský zákoník...*, s. 469, 471, 476.

⁹⁹ Rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2003 sp. zn. I. ÚS 483/01. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2013].

¹⁰⁰ § 27. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění ke dni 31. 12. 2013. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹⁰¹ ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 7, s. 119.

pozemku, jaká je jeho rozloha a jaké má účelové určení. Vymezení pozemku jako části povrchu zemského předpokládá existenci pozemku v určitých hranicích.¹⁰² Avšak pozemkem není pouze svrchní část zemského povrchu, ale i kolmý prostor pod i nad ním. Občanský zákoník v tomto ohledu na rozdíl od kodifikací před 31. 12. 1950 mlčí, a ponechává tuto záležitost soudům. Z odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu vyplývá: „*Přítom pozemek je definován jako část zemského povrchu oddělená (různě danými hranicemi) od jiných pozemků (srov. ustanovení § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky). Přítom pozemkem v tomto smyslu nelze samozřejmě rozumět jen svršek země či půdy (rostlý terén) v daných hranicích, ale i celý hlubinný prostor půdy či jiné zemské vrstvy nacházející se pod tímto svrškem.*“¹⁰³ Jisté výjimky, co do vlastnického práva k obsahu těchto prostor, tvoří zvláštní zákony, jako například horní nebo vodní zákon.¹⁰⁴

Pozemek je evidován v katastru nemovitostí¹⁰⁵ v podobě parcely. Tyto pojmy nejsou totožné. Dle § 27 písm. b) KatZ se parcelou chápe pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.¹⁰⁶ Mohou tak existovat i pozemky, které parcelami nejsou, ale budou pouze částí jedné parcely nebo naopak budou zahrnovat i několik parcel, ba dokonce mohou být částmi různých parcel.^{107, 108}

1.3.4 Stavba

Stejně tak, jako definice pozemku, ani definice stavby nebyla v ObčZ obsažena. Pro legální definici bylo potřeba využít jiných právních předpisů, typicky ze stavebního práva. Nejprve to byl zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, poté zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Poslední zákon, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění ke dni 31. 12. 2013, rozumí stavbou: *“veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.”*¹⁰⁹

¹⁰² Tamtéž.

¹⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1438/96. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹⁰⁴ Zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon, zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon.

¹⁰⁵ „*Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.*“ – viz § 1 odst. 2. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění ke dni 31. 12. 2013. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹⁰⁶ § 27. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění ke dni 31. 12. 2013, tamtéž.

¹⁰⁷ ELIÁŠ a kol.: *Občanský zákoník...*, s. 487-488.

¹⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹⁰⁹ § 2 odst. 3. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění ke dni 31. 12. 2013. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

Toto veřejnoprávní vymezení, ale není pro občanské právo relevantní. Co relevantní je, je skutečnost, že taková stavba je samostatnou věcí. Není tak podstatný fakt, že jde o stavbu dle veřejnoprávních předpisů, pokud se jedná např. o pouhou technickou úpravu pozemku, takže pozemek nelze od stavby odlišit (např. rybník, bazén, lom). V takových případech nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku, případně stavby.¹¹⁰

Z občanskoprávního hlediska mohou být stavby věci movité nebo nemovité. Nově se opouští určující kritérium - účel stavby – trvalý nebo dočasný. Hlavním kritériem je spojení stavby, která je věcí, pevným základem se zemí. Pokud tomu tak je, jde o věc nemovitou, jinak věc movitou.¹¹¹

Co se týče staveb podzemních, i ty lze chápat jako stavby ve smyslu občanskoprávním, pokud mohou být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů (podzemní garáž). Vždy je ale nutné zkoumat okolnosti konkrétního případu (např. věcí nebude pouhý vykopaný otvor v zemi).¹¹²

1.3.5 Součást pozemku

V zájmu kolektivizace zemědělství byla i zásada „superficies non solo cedit“, tedy že stavba pevně spojená se zemí, není součástí pozemku, ale samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, přejata ze SObčZ. Nic na tom nezměnila ani Velká novela, která v tomto pojetí pokračovala. Rozdílný byl ale právní základ. V původním znění obsahoval § 119 pouze již zmíněné ustanovení, že pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem jsou nemovitostmi.¹¹³ O poměru pozemku a stavby nebyla v zákoníku žádná zmínka. I tak se nesuperficiální zásada dovozovala ze zmíněného paragrafu a celkové koncepce občanského zákoníku.¹¹⁴ I přesto se v právní praxi objevovaly občasně nesrovnalosti, a tak byl velkou novelou přidán odstavec druhý do § 120, týkající se součástí věci, a bylo jasné stanoveno, že stavba není součástí pozemku, čímž nesuperficiální zásada nabyla legálního základu.¹¹⁵

Pro součást pozemku se uplatňovalo obecné ustanovení o součásti věci: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*“¹¹⁶ Jiné, konkretizující ustanovení o součástech pozemku chybí. Záměrně nebyl převzat obsah § 25 SObčZ, dle kterého

¹¹⁰ ELIÁŠ a kol.: *Občanský zákoník...*, s. 488.

¹¹¹ ELIÁŠ a kol.: *Občanský zákoník...*, s. 488-489.

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 05. 2006, sp. zn. 22 Cdo 911/2005. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹¹³ § 119. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹¹⁴ KNAPP, Viktor, PLANK, Karol a kol. *Učebnice československého občanského práva*. Praha: Orbis, 1965. s. 156-159.

¹¹⁵ § 120. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 1. 1992. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹¹⁶ § 120. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 1. 1992. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

bylo součástí pozemku vše, co z něj vzejde, protože odporovalo tehdejšímu hospodaření zemědělských družstev na cizích pozemcích.¹¹⁷ Součástí věci obecně, nejsou předměty občanskoprávních vztahů, pokud není zákonem stanoveno jinak. Součástí věci sdílí to, co se po právní stránce týká věci hlavní.¹¹⁸

Není pochyb o tom, že součástí pozemků je rostlinstvo a neoddělené plody porostů na pozemku rostoucích. Konkrétně v § 2 odst. 2 zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku je stanoveno: „*Pro účely tohoto zákona je vlastníkem pozemků vlastníkem porostů na něm vzrostlých; tím není dotčeno vlastnické právo zemědělských družstev k porostům na pozemcích jejich členů podle předpisů o zemědělském družstevnictví. U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedobodne jinak.*“¹¹⁹ Ne vždy jsou ale porosty součástí pozemku. K tomu se vyjádřil Nejvyšší soud: „*Pěstební materiál lesní školky (sazence stromků), určený k přesazení, nelze považovat za trvalý porost a není tak součástí pozemku, na němž se školka nachází.*“¹²⁰

Existují i další zákony zabývající se ve svých ustanoveních součástí pozemku. Jedná se například o už zmíněné veřejnoprávní předpisy: horní zákon, vodní zákon, dále pak zákon o ochraně přírody a krajiny, lázeňský zákon, ale i další. Podle horního zákona jsou součástí pozemku jen ložiska nevyhrazených nerostů.¹²¹ Dle zákona o ochraně přírody a krajiny tvoří součást pozemku jeskyně.¹²² Problematikou vyhrazených nerostů a jeskyní se zabýval i Nejvyšší soud: „*Jeskyně je podzemní v ložisku nerostů přírodou vytvořený prostor, který není samostatnou věcí a jako takový je součástí ložiska nerostů, které tvoří její stěny, resp. vymezuje její obvod. Jde-li o ložisko nerostů vyhrazených, patří jeskyně vlastníku ložiska. Jde-li o ložisko nerostů nevyhrazených, patří jeskyně vlastníku pozemku, pod jehož povrchem se nachází.*“¹²³ Lázeňský zákon stanovuje, že nejsou součástí pozemku zdroje přírodní minerální vody ani přírodní léčivé zdroje.¹²⁴ Tak vodní zákon zase určuje, že povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují.¹²⁵

¹¹⁷ ELIÁŠ a kol.: *Občanský zákoník...*, s. 493-494.

¹¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90 [R 4/1992 civ.] In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹¹⁹ § 2 odst. 2. Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění ke dni 31. 12. 2013. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 25 Cdo 73/2004. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹²¹ § 7. Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění ke dni 31. 12. 2013, tamtéž.

¹²² § 61 odst. 3. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění ke dni 31. 12. 2013, tamtéž.

¹²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1181/2002. In: SPÁČIL, Jiří, SPÁČIL, Michal. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., a.s., 2011. s. 449-450.

¹²⁴ § 4 odst. 1. Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění ke dni 31. 12. 2013. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹²⁵ § 3 odst. 1. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění ke dni 31. 12. 2013, tamtéž.

Mimo zmíněné případy se vyskytlo i mnoho sporných situací, na něž právní předpisy výslovně nepamatovaly, a byly tak vyřešeny až soudní praxí. Pro představu uvedu některá zajímavá rozhodnutí:

- **Rozestavěná stavba** - významný je okamžik, kterým se stavba stává samostatnou věcí: „Pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci je rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto drubově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb, kterou je i posuzovaná budova, stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.“¹²⁶ Obdobně je tomu i při demolici stavby: „Nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí v právním smyslu tehdy, není-li již patrně dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, tj. zpravidla destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím, obvykle při současném odstranění zdiva příček. Objem nově zbudovaných konstrukcí na místě - základech - původní stavby však rozhodující není.“¹²⁷
- **Tenisový dvorec, hřiště** – „...představuje jen ztvárnění povrchu pozemku a není stavbou v občanskoprávním smyslu. Tenisový dvorec je součástí pozemku“.¹²⁸
- **Studna** – „...je stavbou a tudíž samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním, jestliže, je výsledkem lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být zčásti zaplněn vodou a zčásti sloužit jejímu čerpání. Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku (např. pouhý nezpracovaný vrt).“¹²⁹
- **Parkoviště** – „...představované pozemkem, jehož povrch byl zpracován zpevněním povrchu za účelem parkování automobilů, není z hlediska občanskoprávního stavbou.“¹³⁰
- **Terasa** – „...vytvořená venkovní úpravou a zpevněním povrchu pozemku je součástí pozemku nikoli samostatnou stavbou. Stejně tak venkovní úpravy, opěrné zdi, dlažby, obruby, květinová jezírka či venkovní předložené schody jsou součástí pozemku.“¹³¹
- **Kanalizační a vodovodní přípojky** – „...nejdou součástí pozemku, ve kterém jsou umístěny.“¹³²

¹²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000. In: SPÁČIL, Jiří, SPÁČIL, Michal. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., a.s., 2011. s. 434-435.

¹²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005, tamtéž.

¹²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2597/2010. In: SPÁČIL, Jiří, SPÁČIL, Michal. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., a.s., 2011. s. 506-508

¹³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2918/2000, tamtéž.

¹³² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11.2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003, tamtéž.

- **Pozemní komunikace** – „Na místní komunikace, silnice a dálnice je třeba v zásadě pohlížet jako na samostatné předměty právních vztahů. Místní komunikace může být samostatnou věcí odlišnou od pozemků, na němž se nachází, v případě, že je stavbou ve smyslu občanského práva.“¹³³ I účelová komunikace může být samostatnou věcí: „Pokud je stavební provedení účelové komunikace takové, že lze jednoznačně vymezit, kde končí pozemek a začíná stavba, a pokud zároveň nelze stavební provedení účelové komunikace odstranit bez jejího zničení či zásadního zhoršení její sjízdnosti či schůdnosti, půjde o samostatnou nemovitou věc...“¹³⁴
- **Plot** – o výšce menší než 100 cm je součástí pozemku.¹³⁵ V ostatních případech je plot samostatnou stavbou v občanskoprávním smyslu a platí pro něj stejná pravidla jako pro jiné stavby.¹³⁶

1.3.6 Příslušenství pozemku

S definicí, co je příslušenství pozemku, se v ObčZ nesetkáme (na rozdíl od úpravy OZObč). Opět je nutno užít obecné ustanovení o příslušenství věci v § 121. Jako příslušenství věci byly označovány věci, které náleží vlastníku věci hlavní, a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.¹³⁷

Z příslušného paragrafu vyplývá několik podmínek. Za prvé, příslušenství je samo sobě samostatnou věcí v právním smyslu (jinak by se jednalo o součást hlavní věci). Jak věc hlavní, tak i věc vedlejší (příslušenství) patří stejnému vlastníku. Samotný vlastník pak určil, že věc vedlejší má být trvale užívána s hlavní věcí, a je zde tak trvalé a funkční spojení společným hospodářským účelem. Podstatná je vůle vlastníka vedlejší věci, jež může určit, že věc obecně chápána jako příslušenství, bude trvale užívána k jiným účelům, a příslušenstvím se tak nestane. Otázkou zůstává, zda příslušenství vždy sdílí osud věci hlavní. Část literatury se domnívá, že ne, a je proto nutné ve smlouvách výslovně uvádět, že se převádí s věcí hlavní i příslušenství a v případech, které mohou být nejasné i explicitně vyjmenovat, které věci jsou příslušenstvím (typicky u příslušenství nemovitosti).¹³⁸

¹³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 31 Cdo 691/2005. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹³⁴ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2009, sp. zn. 5 As 62/2008 – 59. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 1. 1990, sp. Zn. 3 Cz 3/90 [R 4/1992 civ.], tamtéž.

¹³⁶ SPÁČIL, Jiří, SPÁČIL, Michal. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., a.s., 2011. s. 235.

¹³⁷ § 121. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 10. 5. 2014].

¹³⁸ ELIÁŠ a kol.: *Občanský zákoník...*, s. 498-499.

Příslušenstvím nemovité věci může být jak věc movitá, tak i věc nemovitá. Příslušenstvím movité věci, jen věc movitá.¹³⁹

Několika spornými otázkami ohledně nemovitostí se v nedávné době zabýval i Nejvyšší soud. Ohledně již zmíněné povahy studny judikoval: „...*Studna vytvořená z betonových skruží je stavbou nemovitou a příslušenstvím pozemku; jako taková může být i samostatným předmětem právních vztahů.*“¹⁴⁰ Ve stejném rozhodnutí řešil i situaci, kdy nemovitost je příslušenstvím jiné nemovitosti: „*Tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k jejímu převodu na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství. Pouze písemné vyjádření vůle převést příslušenství věci vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.*“¹⁴¹

V otázce, zda v případě oplocení (vyššího než 100 cm) jde o příslušenství domu nebo pozemku, se Nejvyšší soud vyjádřil takto: „*Stavební předpisy neurčují, co je a co není příslušenstvím podle § 120 obč. zák.; pro klasifikaci věci jako příslušenství záleží vždy na konkrétních okolnostech věci. Protože základní funkcí oplocení je ochrana pozemku (a jen nepřímo domu na něm postaveného), neshledává dovolací soud úvahu soudu odvolacího, že oplocení v této věci tvořilo příslušenství pozemku, na kterém stálo, zjevně nepřiměřenou.*“¹⁴²

1.3.7 Vlastnictví

Již občanský zákoník z roku 1950 zavedl v souladu se socialistickou filozofií dělení na vlastnictví socialistické a osobní. Zachoval ale i institut soukromého vlastnictví, a to také k pozemkům. K vlastnictví půdy se vyjadřoval takto: „*Vlastnické poměry k půdě, založené na zásadě "půda patří těm, kdož na ní pracují", spravují se občanským zákoníkem, pokud zvláštní předpisy nestanoví jinak.*“¹⁴³

ObčZ na toto pojetí navázal, ale v důvodové zprávě k významu soukromého vlastnictví dodal: „*Tato vlastnická práva vítězstvím socialismu ztratila svůj ekonomický význam*“¹⁴⁴

Původní znění ObčZ v části druhé rozlišovalo socialistické společenské vlastnictví a osobní vlastnictví: „*Osobní vlastnictví slouží k uspokojování hmotných a kulturních potřeb občanů. V*

¹³⁹ Tamtéž, s. 499-500.

¹⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 576/2011. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 12. 5. 2014].

¹⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 576/2011. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 12. 5. 2014].

¹⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2011, sp. zn. 22 Cdo 370/2010, tamtéž.

¹⁴³ § 110. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 3. 1964, tamtéž.

¹⁴⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, tamtéž.

*osobním vlastnictvím jsou především příjmy a úspory z práce a ze sociálního zabezpečení. V osobním vlastnictví jsou dále zejména věci domácí a osobní potřeby, rodinné domky a rekreační chaty.*¹⁴⁵

Dosavadní stav, který umožňoval, aby pozemky mohly být volně převáděny, zastavovány budovami či dávány do nájmu, bylo zcela v rozporu s významem zemědělské a lesní půdy pro tehdejší režim. Z toho důvodu byly občanským zákoníkem zavedeny koncepční změny, které svěřily kontrolu nad výstavbou a hospodařením s půdou státním orgánům. Pro nakládání s pozemky se primárně rozlišovalo mezi pozemky zemědělskými a pozemky určenými k výstavbě rodinných domů. Nezastavěné stavební pozemky mohly být převedeny, ale s tou výhradou, že mohly být převedeny jen na stát nebo socialistickou organizaci. Tím mělo být zamezeno spekulacím s pozemky, nemorálnímu obohacování bez práce a umožněno následné zřizování práva osobního užívání pro občany. Výjimku tvořila možnost darování příbuzným v řadě přímé nebo sourozencům, jestliže pozemky mohly vzhledem ke svému určení a výměře být předmětem osobního užívání.^{146, 147}

Jak jsem již zmínil, zaveden byl institut osobního užívání. Jednalo se věcné právo, časově neomezeno, jako takové přecházelo na dědice a možnostmi ochrany se blížilo vlastnickému právu.¹⁴⁸ Rozlišovalo se osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků. V případě pozemků dále platilo, že se zřizovalo k tomu, aby si občané na pozemcích, ke kterým se právo zřídí, mohli vystavět rodinný domek, rekreační chatu, garáž anebo zřídít zahrádku.¹⁴⁹ Z toho logicky plyne, že předmětem tohoto práva nemohly být zejména zemědělské pozemky, ale jen pozemky, které byly v socialistickém společenském vlastnictví, a které podle územních plánů nebo územních rozhodnutí byly určeny k výstavbě rodinných domků, rekreačních chat, garáží nebo ke zřizování zahrádek.¹⁵⁰

Vznik práva byl rozdělen do několika fází. V první fázi musel okresní národní výbor vydat rozhodnutí o přidělení pozemku do osobního užívání, a na jeho základě pak byla uzavřena písemná dohoda o zřízení práva osobního užívání mezi národním výborem nebo organizací, která měla pozemek ve správě a občanem. Samotné právo vzniklo až registrací dohody u státního notářství a bylo obecně zřízeno za úhradu.¹⁵¹

¹⁴⁵ §§ 126, 127. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964, tamtéž.

¹⁴⁶ § 490. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 12. 5. 2014].

¹⁴⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, tamtéž.

¹⁴⁸ Tamtéž.

¹⁴⁹ § 198. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 12. 5. 2014].

¹⁵⁰ § 199. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964, tamtéž.

¹⁵¹ §§ 198 odst. 2., 205. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964, tamtéž.

Pozemek mohl být využit pouze pro stanovený účel zmíněný v dohodě. Právo nebylo možné převést smlouvou na jinou osobu, což bylo výslovně zakázáno.¹⁵² Co ale bylo možné převést, byla stavba postavena na takovém pozemku, protože ta byla v osobním vlastnictví uživatele. V tomto případě přešlo na nabyvatele stavby i právo osobního užívání pozemku.¹⁵³

Díky výše zmíněným změnám v oblasti věcných práv ke stavbám a pozemkům, byl z občanského práva na dlouhou dobu vypuštěn i institut práva stavby.

K zásadnímu obratu v pojetí vlastnictví došlo až Velkou novelou¹⁵⁴, tj. od 1. 1. 1992. Ta reagovala na porevoluční změny ve společnosti a vrátila pojetí vlastnictví jako všeobecné právní panství nad věcí s celým souhrnem oprávnění označovaným jako vlastnická triáda: právo předmět držet, nakládat s ním (např. prodat, darovat), užívat a požívat jeho plody.¹⁵⁵ Byl zrušen institut práva osobního užívání a v přechodných ustanoveních novely v § 872 odst. 1. bylo stanoveno: „Právo osobního užívání pozemku, vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, mění se dnem účinnosti tohoto zákona na vlastnictví fyzické osoby.“¹⁵⁶ Vzniklo-li právo, aby byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku, ke které ale nedošlo do 1. 1. 1992, měl oprávněný možnost do jednoho roku od účinnosti této novely uzavřít kupní smlouvu k takovému pozemku.¹⁵⁷

1.3.8 Evidence nemovitostí

Chabá úroveň evidovaných nemovitostí, která přetrvala i po zavedení Jednotné evidence půdy (JEP), byla hlavním důvodem pro vytvoření tzv. Evidence nemovitostí v roce 1964.¹⁵⁸ Ta měla sloužit hlavně jako podklady pro plánování národního hospodářství, zejména zemědělské výroby. Výjimečná byla tím, že jako první plnila úkol jak pozemkových knih, tak pozemkového katastru. Bylo nutné, aby v ní byla evidována veškerá půda, jak půda ve státním socialistickém vlastnictví, tak půda ve vlastnictví osobním. Pro účely sepisování právních listin ale měla jen sekundární doplňkový význam, navíc právně nezávazný. O tom svědčí i fakt, že evidence nemovitostí, kterou vedly okresní orgány geodzie, byla neveřejná, a nahlížet do ní mohly jen osoby, které osvědčily oprávněný právní zájem.^{159, 160, 161}

¹⁵² §§ 201, 202. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964, tamtéž.

¹⁵³ § 218. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964, tamtéž.

¹⁵⁴ Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

¹⁵⁵ § 123. Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 1. 1992.

In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 12. 5. 2014].

¹⁵⁶ § 872 odst. 1. Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 1. 1992, tamtéž.

¹⁵⁷ § 872 odst. 5. Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 1. 1992, tamtéž.

¹⁵⁸ Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

¹⁵⁹ DROBNÍK: *Základy pozemkového práva*, s. 106.

¹⁶⁰ BAUDYŠ: *Katastr a nemovitosti*, s. 2.

Nebyl obnoven ani intabulační princip a zápis do evidence měl stále jen deklaratorní účinek. Nutno dodat, že účinnosti smlouva o převodu nemovitosti nabyla až nutnou registrací státním notářstvím.¹⁶²

Další významný milník zažila evidence nemovitostí v roce 1992. Toho roku, po podstatné novele občanského zákoníku 509/1991 Sb. byla schválena další novela – z. č. 265/1992 Sb. s účinností od 1. ledna 1993. Tato novela navracela zpět do našeho právního řádu konstitutivní zásadu pro nabytí vlastnického práva k nemovitostem intabulací. Ustanovení § 133 odst. 2 ObčZ tak nově znělo: „Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.“¹⁶³ Zmíněný katastr nemovitostí byl zřízen k 1. lednu 1993 zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitosti České republiky (katastrální zákon) a vkladem „podle zvláštních předpisů“ je myšlen vklad podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (ZápPrNe). K okamžiku převodu vlastnictví je v § 2 odst. 3 ZápPrNe stanoveno: „Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.“¹⁶⁴ Mimo zmíněné právní předpisy byl přijat i zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, který zajišťoval fungování katastru po organizační stránce.

Až do konce roku 2013 byly zmíněné zákony několikrát novelizovány a doplněny zejména prováděcí vyhláškou č. 26/2007 Sb.¹⁶⁵

Katastr nemovitostí převzal zdroje z dřívější evidence nemovitostí a byl definován v § 1 z. č. 344/1992 Sb. jako „soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení, přičemž součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších práv k nemovitostem podle katastrálního zákona.“¹⁶⁶ Lze tak konstatovat, že katastr nemovitostí přejal koncepci evidence nemovitostí a napříště sjednotil oba historicky oddělené systémy evidence nemovitostí – pozemkový katastr a pozemkové knihy. Na rozdíl od evidence nemovitostí je ale katastr veřejným seznamem, a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje, pokud není stanoveno jinak.¹⁶⁷

¹⁶¹ KARFÍK, Zdeněk, KARFÍKOVÁ, Marie, SPÁČIL, Jiří. *Pozemky a právo*. Praha: Orac, 2001. s. 73-74.

¹⁶² § 61 a násl. Zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád), ve znění ke dni 1. 4. 1964. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 12. 5. 2014].

¹⁶³ § 133 odst. 2. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 1. 1993, tamtéž.

¹⁶⁴ § 2 odst. 3. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění ke dni 31. 12. 2013. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 12. 5. 2014].

¹⁶⁵ Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška).

¹⁶⁶ § 1 odst. 2. Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění ke dni 31. 12. 2013. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 12. 5. 2014].

¹⁶⁷ § 21 odst. 1. Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění ke dni 31. 12. 2013, tamtéž.

2 Aktuální právní úprava občanskoprávních vztahů k pozemku

2.1 Rekodifikační snahy

Jak již zaznělo v předcházející kapitole, po událostech v roce 1989 a následných změnách postavených na principech právního státu, ochraně lidských a občanských práv či tržního hospodářství, nebylo možné déle setrvat na znění hlavních soukromoprávních předpisů (vedle občanského zákoníku¹⁶⁸ se jednalo také o hospodářský zákoník¹⁶⁹ a zákoník mezinárodního obchodu¹⁷⁰), které neakcentovaly nově nastolené poměry ve společnosti.

V případech občanského zákoníku zaznívaly hlasy pro vypracování zcela nového kodexu, ale z důvodů časových se zvolila možnost výrazné novelizace¹⁷¹, která už od počátku byla pojímána jako dočasná. Velká novela, ale i novelizace další, však nezměnily myšlenkový základ a celkovou koncepci zákoníku, která se nadále v mnohém lišila od československé úpravy před rokem 1950, ale také od občanských zákoníků kontinentální právní kultury.^{172, 173} To byly i hlavní důvody, proč právnická veřejnost volala po zpracování návrhu nového kodexu občanského práva.

První snahy o vytvoření nového občanského zákoníku se objevily na počátku 90. let ještě v tehdejší Federativní republice a společná česko–slovenská komise (Knappova a Plankova komise) započala vypracovávat paragrafované znění nového občanského zákoníku. Práce ale byly z důvodu rozpadu federace předčasně ukončeny.^{174, 175}

Druhým pokusem o rekodifikaci byl návrh občanského zákoníku, který byl vypracován pod vedením prof. Františka Zoulíka kolem roku 1995. Ani tento projekt nevedl ke zdárnému konci.¹⁷⁶

Úsilí o nový soukromoprávní kodex ale neutuchalo, a tak v roce 2000, za ministra spravedlnosti JUDr. Otakara Motejla, který byl hlavním iniciátorem, byly zahájeny další práce, tentokrát prof. Karlem Eliášem a doc. JUDr. Michaelou Zuklínovou. Věcný záměr zákona byl

¹⁶⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 12. 1991. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 14. 5. 2014].

¹⁶⁹ Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění ke dni 31. 12. 1991, tamtéž.

¹⁷⁰ Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu), ve znění ke dni 31. 12. 1991, tamtéž.

¹⁷¹ Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 1. 1992, tamtéž.

¹⁷² ELIÁŠ, Karel. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*, 2008, č. 1, s. 1.

¹⁷³ DVOŘÁK, ŠVESTKA, ZUKLÍNOVÁ a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 91.

¹⁷⁴ Tamtéž, s. 93.

¹⁷⁵ TELEČ, Ivo. O vládním návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2009, č. 19, s. 677.

¹⁷⁶ DVOŘÁK, ŠVESTKA, ZUKLÍNOVÁ a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 94.

usnesením Vlády České republiky schválen 18. 4. 2001¹⁷⁷. Následující rok byla ustavena rekodifikační komise s předsedou JUDr. Milošem Tomsou. Po pár letech usilovné práce byla Ministerstvem spravedlnosti v roce 2005 představena první podoba zákoníku. Poté následovala léta rozsáhlých diskuzí a připomínek, až se v roce 2011 dostal návrh zákona do legislativního procesu a konkrétně v květnu byl postoupen Poslanecké sněmovně.¹⁷⁸

22. března 2012 byl zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NObčZ) vyhlášen ve Sbírce zákonů. Účinnost byla stanovena na 1. ledna 2014. Tato téměř dvouletá legisvakanční doba měla sloužit pro dostatečné seznámení jak odborné, tak laické veřejnosti s novým předpisem. Během tohoto období často zaznívaly názory, že legisvakanční lhůta je příliš krátká pro zákon, tak významně ovlivňující soukromý život každého člověka a do poslední chvíle některá politická uskupení usilovala, leč marně o odklad účinnosti.¹⁷⁹ Nový občanský zákoník nabyl účinnosti 1. ledna 2014. Spolu s ním, jako součást celkové rekodifikace soukromého práva, nabyly účinnosti i některé další zákony – zákon o obchodních korporacích¹⁸⁰, zákon o mezinárodním právu soukromém¹⁸¹ nebo nový katastrální zákon¹⁸².

Můžeme říci, že současný občanský zákoník je prvním moderním občanským zákoníkem přijatým na našem území, u něhož nestojí v pozadí žádná významnější historická událost. Rok 1918, kdy bylo recipováno rakouské právo včetně ABGB, byl spojen se vznikem samostatného Československa. Zákoníky z roků 1950 a 1964 byly přijaty v souladu s nástupem socialistického režimu pod záštitou komunistické strany. Pokud budeme počítat i významnou novelu v roce 1991, tak zde opět velkou roli sehrály politické události a následná potřeba elementárních změn. Nejnovější zákoník je ale výsledkem něčeho jiného, než politických změn. Je výsledkem touhy po definitivním opuštění „socialistického“ práva, jehož koncepce v naší republice přetrvávala ještě dlouhou dobu po listopadu 1989.

Autoři nové úpravy nepopírali snahu o vytvoření zákoníku, jež by svým způsobem navazoval na vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, který nebyl nikdy přijat. Tento návrh z roku 1937 byl hlavní předlohou při tvorbě NObčZ. Vzhledem ke stáří zmíněného materiálu musela být nezbytně provedena jeho obsahová revize s přihlédnutím nejen k vývoji práva na našem území, ale inspiraci hledali autoři i v právních úpravách jiných vyspělých států jak

¹⁷⁷ Usnesení vlády České republiky č. 345/2001 Sb., k návrhu věcného záměru občanského zákoníku (kodifikace soukromého práva), ze dne 18. 4. 2001. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 14. 5. 2014].

¹⁷⁸ DVORÁK, ŠVESTKA, ZUKLÍNOVÁ a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 94-95.

¹⁷⁹ *Odklad nového občanského zákoníku se nekoná* [online]. Beck online, 4. 3. 2013 [cit. 14. 5. 2014]. Dostupné na <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?type=html&documentId=nrptembrgnpxa6s7ha4q&groupIndex=3&rowIndex=0&conversationId=97892>>.

¹⁸⁰ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění.

¹⁸¹ Zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění.

¹⁸² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.

nám geograficky blízkých, tak i poměrně vzdálených. Významný vliv tak mělo právo rakouské, německé, švýcarské, polské, ale i občanské zákoníky Ruska nebo Québecu. Mimo to bylo bráno v potaz právo Evropské unie a mezinárodní smlouvy.¹⁸³

Snaha o „právní návrat“ mezi vyspělé evropské demokracie, tak byla vedena několika přístupovými hledisky – konvence, diskontinuita a integrace. Nově tak měl být pojat občanský zákoník konvenčně vůči standardním úpravám kontinentální Evropy s respektem k římskému právu jako základu evropské právní kultury zejména v oblasti majetkových práv. Spolu s tím byl spojen záměr vytvořit NObčZ jako univerzální kodex soukromého práva a opustit koncept občanského zákoníku jako pouhé úpravy majetkových vztahů. Současně můžeme hovořit o antropocentrickém pojetí občanského zákoníku, kdy ve středu celé koncepce stojí člověk a jeho autonomie vůle.^{184, 185}

2.2 Právní pojetí věci v současném občanském zákoníku

Jednou z mnoha změn, které přinesl nový občanský zákoník je opuštění užšího vymezení pojmu věc v právním smyslu. Nová úprava se vrací ke koncepci, která byla uplatňovaná v Obecném zákoníku občanském i pozdějším vládním návrhu z roku 1937. Lze říci, že tvůrci doslova převzali § 80 Návrhu¹⁸⁶ a vložili do § 489 NObčZ¹⁸⁷. Opět se tak definice věci v právním smyslu, která v občanském zákoníku z roku 1964 chyběla, dostala do hlavního soukromoprávního předpisu.

Věcí v právním smyslu se tedy rozumí „*vše, co je rozdílné od osoby, a slouží potřebě lidí.*“¹⁸⁸ Jedná se o široké vymezení věci a podstatným znakem v tomto případě není, zda má určitý předmět občanskoprávních vztahů hmotnou podstatu či nikoliv, ale fakt, že se nejedná o osobu, je ovladatelný a užitečný. Věcí v právním smyslu tak jsou jak hmotné předměty, tak i některá práva, pohledávky nebo například investiční nástroje, jako opce, swapy aj., jestliže splňují podmínky uvedené v § 489 NObčZ. Ovladatelností se rozumí objektivní schopnost určité součásti objektivní reality být podrobena vůli osoby tuto součást ovládat.¹⁸⁹ Užitečnost se také posuzuje objektivně a je jí myšlena způsobilost přinášet hospodářský užitek.¹⁹⁰ Výjimku z definice

¹⁸³ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění). In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 14. 5. 2014].

¹⁸⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění). In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 14. 5. 2014].

¹⁸⁵ DVORÁK, ŠVESTKA, ZUKLÍNOVÁ a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 95.

¹⁸⁶ § 80. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 14. 5. 2014].

¹⁸⁷ § 489. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

¹⁸⁸ Tamtéž.

¹⁸⁹ DVORÁK, ŠVESTKA, ZUKLÍNOVÁ a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 372-373.

¹⁹⁰ Tamtéž, s. 372.

věci tvoří živá zvířata, která sice za žádných okolností nejsou věcmi (ačkoli mohou splňovat podmínky § 489), ale ustanovení o věcech se na ně v rozsahu, ve kterém to neodporuje jejich povaze, stejně použijí.¹⁹¹ Věcí není ani lidské tělo, včetně jeho oddělených částí.¹⁹² Zákon ale připouští výjimky rovněž z tohoto pravidla, a v určitých případech umožňuje s těmito statky disponovat.¹⁹³

Širší pojetí věci v právním smyslu nebylo nikdy v právní teorii zcela bezproblémové, a rovněž NObčZ si prošel kritikou za snahu ho znovu zavést. Odpůrci tohoto širokého vymezení argumentovali zbytečným rušením vžitě a osvědčené koncepce, která je člověku mnohem jasnější, což v důsledku může vést k interpretačním a aplikačním nejasnostem, a tím i narušení právní jistoty.¹⁹⁴

2.3 Věci hmotné a nehmotné

Jak je patrné z předcházející kapitoly, věci v právním smyslu jsou nyní jak věci hmotné, tak i věci nehmotné. Dle ustanovení NObčZ je věcí hmotnou „*ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu*“.¹⁹⁵ Není tak věcí v právním smyslu to, co je pouhou součástí jiné věci (např. neoddělené plody stromu). Nehmotnými věcmi jsou „*práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty*“.¹⁹⁶ V otázce co se rozumí právy, jejichž povaha to připouští, je nutno říci, že se jedná o práva, s nimiž může subjekt určitým způsobem disponovat. Vyloučeny jsou tak osobnostní nebo rodinná práva. Na druhé straně jsou věcmi majetková práva jako např. právo stavby, oprávnění ze služebnosti nebo zástavní právo k pozemku. Mezi věci bez hmotné podstaty se budou řadit ochranné známky, patenty nebo zaknihované cenné papíry.¹⁹⁷

Zvláštní režim se uplatňuje u ovladatelných přírodních sil. Některé z nich nemají ani hmotnou podstatu (elektrina), avšak naplňují znaky věci ve smyslu § 489 NObčZ. Na ty, které mohou být předmětem obchodu, se použijí přiměřeně ustanovení o věcech hmotných.¹⁹⁸

¹⁹¹ § 494. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 14. 5. 2014].

¹⁹² § 493. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 14. 5. 2014].

¹⁹³ „*Člověk může přenechat část svého těla jinému jen za podmíněk stanovených jiným právním předpisem. To neplatí, jedná-li se o vlasy nebo podobné části lidského těla, které lze bezbolestně odejmout bez znečištění a které se přirozenou cestou obnovují; ty lze přenechat jinému i za odměnu a bledí se na ně jako na věc movitou.*“ – viz § 112. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

¹⁹⁴ STUNA, Stanislav, ŠVESTKA, Jan. K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2011, č. 10, s. 366.

¹⁹⁵ § 496 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 15. 5. 2014].

¹⁹⁶ § 496 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

¹⁹⁷ DVOŘÁK, ŠVESTKA, ZUKLÍNOVÁ a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 374.

¹⁹⁸ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2013. s. 188.

2.4 Věci movité a nemovité

Z hlediska praxe, ale i této práce, je zásadní dělení na věci movité a nemovité, zejména pak co rozumíme věcí nemovitou. Nový občanský zákoník pro rozlišení používá klasickou metodu, která byla aplikována i v ještě nedávno účinném občanském zákoníku. Z důvodu, aby nedocházelo k situacím, kdy nebude možné předmět zařadit ani do jedné z kategorií, je konkrétně vymezena jen věc nemovitá, přičemž zbytek věcí jsou věci movité¹⁹⁹.

Definice a výčet toho, co je nemovitou věcí, prošly významnou změnou. V § 498 odst. 1 NObčZ je stanoveno: „*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 jiný právní předpis, 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.*“²⁰⁰

Ze zmíněného paragrafu tedy vyplývá, že nemovitou věcí jsou:

- Pozemky a věcná práva k nim (např. věcné břemeno k pozemku)
- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim
- Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (§ 1242 – právo stavby)
- Věc, o které jiný právní předpis než občanský zákoník stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty (např. jeskyně, letiště)

Výčet § 498, ale nelze chápat taxativně, protože sám občanský zákoník na jiných místech prohlašuje za nemovité věci i další statky. Je tomu zejména v § 1159, kde se stanovuje, že nemovitou věcí je jednotka. Jednotkou se rozumí byt nebo i nebytový prostor, jako prostorově ohraničená část domu a podíl na společných částech nemovité věci.²⁰¹

V závěrečných a přechodných ustanoveních v § 3055 autoři pamatovali na stavby spojené se zemí pevným základem, které se po účinnosti nového občanského zákoníku nestávají součástí pozemku. Tyto stavby jsou také věci nemovité.²⁰²

Posledním případem nemovitých věcí jsou stavby dočasné.²⁰³

¹⁹⁹ „*Všecké další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.*“ – viz § 498 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 15. 5. 2014].

²⁰⁰ § 498 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁰¹ § 1159. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 15. 5. 2014].

²⁰² § 3055. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž. Viz výklad dále v kapitole 3.5.3.

²⁰³ Viz výklad dále v kapitole 3.5.2.

2.5 Právní úprava pozemku

2.5.1 Pozemek jako věc v právním smyslu

Stejně jako tomu bylo doposud, ani nová právní úprava nezahrnula mezi svá ustanovení definici pozemku, ale přenechala tuto úlohu jiným – katastrálním předpisům. Jak jsem již zmínil v jedné z předcházejících kapitol, jedná se zákon o katastru nemovitostí. K tomu dodám, že od 1. ledna 2014 je v České republice účinný nový katastrální zákon²⁰⁴, a spolu s ním je nové i legální vymezení pozemku.

Definice v § 2 písm. a) nového katastrálního zákona je do značné míry podobná jako v dřívějším zákoně, jen je mírně rozšířená o nové typy hranic: „*Pozemkem se rozumí 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 podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“²⁰⁵

Hranicí jiného práva podle § 19 se myslí právo, které se zapisuje do katastru záznamem. Kupříkladu právo hospodaření organizačních složek státu, státních organizací, statutárních měst, městských obvodů a jiných subjektů uvedených v § 19 NKatZ.²⁰⁶

Z hlediska občanskoprávního můžeme pozemek charakterizovat jako věc hmotnou, nemovitou a z dalších hledisek pak také nezastupitelnou, nezuživatelnou, určenou individuálně a reálně dělitelnou.²⁰⁷

Zmínit bych se také chtěl o problematice, kterým okamžikem vzniká pozemek jako věc v právním smyslu. Ačkoli se soudy zabývaly touto otázkou před delší dobou, domnívám se, že tyto názory lze použít i po rekodifikaci.

Právní dispozice s pozemky jsou dnes zcela běžné, dochází tak mimo jiné i k rozdělování nebo slučování pozemků. Pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí v podobě parcel, přičemž parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.²⁰⁸ V § 48 NKatZ se uvádí: „*Geometrický plán je neoddělitelnou součástí listiny, podle které má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, má-li být zpřesněno jeho geometrické a polohové určení nebo byl-li průběh hranice určen*

²⁰⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 15. 5. 2014].

²⁰⁵ § 2 písm. a). Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 15. 5. 2014].

²⁰⁶ § 19. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění, tamtéž.

²⁰⁷ DVOŘÁK, ŠVESTKA, ZUKLÍNOVÁ a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 374-378.

²⁰⁸ § 3 odst. 1 písm. a), § 2 písm. b). Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 15. 5. 2014].

soudem.²⁰⁹ Geometrického plánu tak bude třeba typicky v případě již zmíněného rozdělení pozemku jakožto jedné parcely na několik menších pozemků - parcel. Naskytá se zde otázka, kdy dojde ke vzniku nových pozemků jako věcí v právním smyslu. Judikatura zná názory v zásadě dva. Prvním je názor Ústavního soudu uveřejněný v nálezu I. ÚS 28/99: „*Okamžikem potvrzení geometrického plánu katastrálním úřadem existuje pozemek jako samostatná věc, neboť je označen jako parcela, se kterou je možno dále disponovat.*“²¹⁰ S tímto pohledem ale nelze zcela souhlasit a přikláním se spíše k názoru Krajského soudu v Ústí nad Labem zveřejněném v rozsudku sp. zn. 10 Co 244/2007: „*Na druhé straně samotné vyhotovení geometrického plánu nebrání např. jinému rozdělení pozemku na podkladě nově vyhotoveného geometrického plánu, neboť nikoliv existence vyhotovení geometrického plánu, nýbrž až geometrický plán ve spojení s (vkladovou či záznamovou) listinou předloženou katastrálnímu úřadu vytváří předpoklad pro zápis sledované změny do katastru nemovitostí.*“²¹¹ Jinými slovy, pozemek jako věc v právním smyslu vzniká až okamžikem zápisu změny do katastru, respektive k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.²¹² Naopak potvrzený geometrický plán je pouze nezbytným technickým podkladem pro provedení zápisu do katastru nemovitostí.²¹³

Na závěr je potřeba zmínit, že uvedené názory lze aplikovat pouze ke vzniku pozemku jako věci v právním smyslu v případech, kdy jde o věcná práva vztahující se k pozemku.²¹⁴

2.5.2 Pojetí stavby

Právní definice stavby chybí v občanském zákoníku i nyní. Jedná se o stejnou situaci, jako je tomu u pojmu „pozemek“. Legální vymezení je tedy i dnes ponecháno předpisům jiným. Konkrétně jde stále o zmíněný stavební zákon č. 183/2006 Sb.²¹⁵, tedy veřejnoprávní předpis. Tuto problematiku jsem řešil v kapitole 2.3.4, kde jsem se zabýval stavbou v období do 31. 12. 2013, proto pouze dodám, že na definici stavby z veřejnoprávního hlediska se po rekodifikaci nic nezměnilo.

Co se ale změnilo, je pojetí stavby z hlediska občanskoprávního. Zásadní vliv na to má znovuzavedení superfiční zásady, o které pojednávám v další kapitole. Z ustanovení NOBČZ můžeme logicky vyčíst, že stavby můžeme dělit zejména ze dvou hledisek. Prvním je dělení dle hlediska dočasnosti, respektive trvalosti takové stavby, na stavby dočasné a trvalé. Druhým

²⁰⁹ § 48. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 15. 5. 2014].

²¹⁰ Rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 25. 4. 2000, sp. zn. I. ÚS 28/99. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 15. 5. 2014].

²¹¹ Rozsudek Krajského v Ústí nad Labem ze dne 26. 3. 2008, sp. zn. 10 Co 244/2007, tamtéž.

²¹² § 10. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 15. 5. 2014].

²¹³ KOTRADY, Pavel. Vznik pozemku jako věci v právním slova smyslu. *Právní rozhledy*, 2009, č. 10, s. 371.

²¹⁴ Tamtéž.

²¹⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 16. 5. 2014].

hlediskem pak je, v jakém prostoru se stavba nachází. Dle tohoto můžeme stavby rozdělit na nadzemní a podzemní. Na tyto kategorie není možné nahlížet odděleně a v praxi je bude třeba zkoumat obě současně, neboť jen tak správně zjistíme právní režim takové stavby. Nejprve začnu posledně zmíněným dělením.

Nově je v § 506 odst. 1 stanoveno, že stavby postavené na pozemku jsou součástí pozemku (nebo práva stavby) a nikoli samostatnou věcí v právním slova smyslu, jako tomu bylo doposud.²¹⁶ Občanský zákoník pod pojem stavby v tomto ustanovení řadí i „jiná zařízení“²¹⁷. Není stanoveno, jakým způsobem musí být stavba uchycena k pozemku, ale jisté je, že se musí jednat o pevné spojení.²¹⁸ Lze si však představit i situaci, kdy sice stavba bude spojena se zemí pevným základem, ale bude ji možno přemístit z místa na místo bez porušení její podstaty. Jako příklad mohu uvést dřevěné zastřešení pro auta uchycené k vybetonovaným patkám. V takovém případě se domnívám, že půjde o věc movitou. Zcela jistě ale nebude součástí pozemku altán volně postavený na pozemku.²¹⁹

Výjimku z tohoto projevu zásady „*superficies solo cedit*“ tvoří § 3055 v přechodných a závěrečných ustanoveních.²²⁰ Taková stavba se nestává součástí pozemku a bude i nadále samostatnou nemovitou věcí (viz další kapitola).

Jiné je pojetí u podzemních staveb. Občanský zákoník zmiňuje v § 498 odst. 1 podzemní stavby se samostatným účelovým určením a stanovuje je nemovitými věcmi.²²¹ Klíčové pro to, zda můžeme podzemní stavbu chápat jako věc, je „samostatné účelové určení“. Tím můžeme rozumět odlišný (autonomní) hospodářský účel než má pozemek nebo stavba na pozemku postavená (jedná se např. o podzemní dráhu, podzemní parkoviště nebo vinný, za určitých okolností i obyčejný sklep pod cizím pozemkem²²²).²²³ Můžeme předpokládat, že v určitých případech budou vznikat ohledně „samostatného účelu“ problémy, a bude třeba vyčkat judikatury soudů. Pro takovou podzemní stavbu platí, že není součástí pozemku, může být ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku a je možno ji například prodat nezávisle na pozemku.

²¹⁶ § 506 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 16. 5. 2014].

²¹⁷ Jiná zařízení můžeme chápat jako „rozličné stavebně technické zásahy do pozemku“ - viz DVOŘÁK, ŠVESTKA, ZUKLÍNOVÁ a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 383.

²¹⁸ DVOŘÁK, ŠVESTKA, ZUKLÍNOVÁ a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 383.

²¹⁹ Tamtéž.

²²⁰ „*Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je movitou věcí.*“ – viz § 3055 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 16. 5. 2014].

²²¹ § 498 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 1923, sp. zn. Rv I 813/22. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 16. 5. 2014].

²²³ *Důvodová zpráva k § 496 až 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.* In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 16. 5. 2014].

Jinak je tomu u podzemních staveb, které samostatné účelové určení nemají. Takové podzemní stavby jsou součástí pozemku.²²⁴

K tomuto rozdělení navíc přistupuje zmíněné hledisko dočasnosti (trvalosti). § 506 odst. 1 nám říká: „*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.*“²²⁵ Z něj vyplývá, že součástí pozemku nejsou stavby dočasné. Logicky tak dojdeme k závěru, že jak nadzemní stavby (s výjimkou § 3055 a násl.), tak stavby podzemní bez samostatného účelového určení, musí být stavby trvalé, pokud se na ně má pohlížet jako na součásti pozemku. Občanský zákoník ale žádné podrobnější vymezení, co je a co není stavba trvalá nebo dočasná neobsahuje vyjma ustanovení, že dočasná stavba není součástí pozemku, ale samostatnou věcí.

Pokud se nyní zaměříme na stavby dočasné, označované také jako superedifikáty, vyskytnou se dva zásadní problémy. Prvním je otázka, kdo, popřípadě co, a jakým způsobem určuje, že stavba je dočasná, a tedy samostatná věc. Druhým je otázka, zda tato samostatná věc je věcí movitou nebo nemovitou, popřípadě zda může být obojí. Úprava superedifikátů není našemu právu neznámá, avšak v průběhu doby k nim teorie přistupovala rozdílně, a bylo s nimi spojeno mnoho nejasností.²²⁶

Na dočasnost jako pojmový znak můžeme nahlížet v zásadě třemi způsoby, kdy jedním je veřejnoprávní kritérium, a zbylé dvě jsou kritéria soukromoprávní.

Veřejnoprávní kritérium přímo souvisí se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., a jeho definicí dočasné stavby.²²⁷ Ta je ale pro občanskoprávní vymezení dočasné stavby nepoužitelná zejména z toho důvodu, že pojem stavba z pohledu práva veřejného a soukromého je obsahově odlišný.²²⁸

Jiným kritériem je soukromoprávní subjektivní kritérium, kdy je určující vůle stavebníka, nehledě na objektivní účel stavby či dočasnost dle stavebního zákona. Toto hledisko je rovněž nevhodné, a to z důvodu, že vůle postavit stavbu jako dočasnou by byla v mnoha případech nepoznatelná. Správné se nejeví ani odvozování dočasnosti stavby od dočasnosti práva, v rámci kterého byla stavba postavena (nájem, pacht). Docházelo by tak obcházení práva stavby.²²⁹

²²⁴ § 506 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 16. 5. 2014].

²²⁵ § 506 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²²⁶ TĚGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, č. 4, s. 132.

²²⁷ § 2 odst. 3. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 16. 5. 2014].

²²⁸ TĚGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, č. 4, s. 132.

²²⁹ Tamtéž.

Poslední variantu, ke které se i sám přikláním, můžeme nazvat soukromoprávní objektivní hledisko, a užívá se mimo jiné i v právu rakouském a švýcarském. Pro něj je typické, že dočasnost je určena na základě objektivních okolností a faktického hospodářského určení stavby.²³⁰

Nyní k druhému problému. V otázce, zda je dočasná stavba věc movitá nebo nemovitá, nám historie příliš nepomáhá. V obecném zákoníku občanském byla chápána jako věc movitá.²³¹ Ve vládním návrhu jako věc nemovitá²³², a v zákoníku z roku 1950 opět jako věc movitá²³³. Z čistě teoretického hlediska může být dočasná stavba věcí movitou i nemovitou. Z pohledu praktického, ale bude mít institut dočasné stavby význam jen u staveb, jež nepůjde přenést z místa na místo bez narušení jejich podstaty. V ostatních případech bude stavba samostatnou věcí v právním smyslu primárně z důvodu, že jde o věc movitou, ne stavbu dočasnou.²³⁴

Z jazykového a logického výkladu ustanovení občanského zákoníku dojdeme k závěru, že dočasná stavba je věc movitá, jiná možnost se nenabízí. Pokud ale přihlédneme k ustanovením katastrálního zákona, zjistíme, že ten chápe dočasné stavby jako věci nemovité, což plyne ze samotného pojmu katastru jako souboru údajů o nemovitých věcech, který eviduje i stavby dočasné.²³⁵ Jiným postupem by mohlo být využití analogie zákona a použití druhé věty § 498 odst. 1 NOBčZ²³⁶ i na nepřenositelné věci, které nejsou součástí pozemku podle samotného občanského zákoníku.²³⁷ Závěrem je tak nutné konstatovat, že dočasnou stavbu je s největší pravděpodobností nutno chápat jako věc nemovitou, jinak by bylo možné ji převádět i ústní formou. Chybějící listina je však nutným předpokladem pro zápis práva do katastru nemovitostí.²³⁸

2.5.3 Součást pozemku a uplatnění zásady „Superficies solo cedit“

Patrně nejvýznamnější změnou v právní úpravě pozemků je oproti dosavadnímu stavu znovuzavedení superficiální zásady. Ta, jak vyplývá z historického exkurzu v předešlých kapitolách, má kořeny až v dobách antického Říma, a byla převzata do rakouského zákoníku ABGB z roku 1811. Tím se tato klasická a do značné míry přirozená zásada dostala i do práva

²³⁰ TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, č. 4, s. 132.

²³¹ § 297. Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., Obecný zákoník občanský, ve znění k 31. 12. 1950. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 16. 5. 2014].

²³² § 83. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937, tamtéž.

²³³ § 26. Zákon č. 141/1950 Sb.z.s., Obecný zákoník občanský, ve znění k 31. 3. 1964, tamtéž.

²³⁴ TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, č. 4, s. 132.

²³⁵ § 1 odst. 1, § 4 odst. 1 písm. b). Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 16. 5. 2014].

²³⁶ „Stanoví-li jiný právní předpis, 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.“ - viz § 498 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 16. 5. 2014].

²³⁷ KRÁLÍK, Michal, LAVICKÝ, Petr. Dočasná stavba, veřejný statek a actio publiciana. *Soudní rozhledy*, 2014, č. 1, s. 38.

²³⁸ TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, č. 4, s. 132.

užívaného na našem území. Tak tomu bylo až do 31. 12. 1950, poté nabyl účinnosti SObčZ, následovaný zákoníkem z roku 1964. V obou případech byla superficiální zásada úmyslně opuštěna, a to z důvodů politických a hospodářských, neboť by narušovala vztahy k zemědělské půdě. V posledních více než šedesáti letech tak bylo naše pojetí vztahu pozemku a stavby uměle odtrženo od pojetí většiny evropských států, kde je superficiální zásada běžně uplatňována. Autoři rekonstrukce, vycházejíc z rakouského práva a vládního návrhu z roku 1937, však tuto významnou zásadu navrátili do českého právního řádu.

Hlavními argumenty pro znovuzavedení superficiální zásady byla výrazná právní nejistota při zápisech do katastru nemovitostí, plynoucí ze samostatné povahy stavby. Vyskytlo se také mnoho sporných situací, zda je stavba samostatnou věcí či součástí pozemku a pomoci musely až soudy. Neméně významné byly i dopady do trhu s nemovitostmi spojené například s oceňováním pozemků nebo úvěrovým financováním. To vše by měla nová úprava odstranit, ale nebylo by pravidlo, kdyby z něj neexistovala výjimka. Tak je tomu i v případě superficiální zásady v českém právním řádu. Spolu s ní je v NObčZ znovuzavedeno právo stavby jako věcné právo k věci cizí, které bude nadále tvořit možnost odděleného vlastnictví k pozemku a stavbě. Vzhledem k významu práva stavby, se mu budu věnovat v samostatné kapitole.

Obecné ustanovení o součásti věci najdeme v § 505: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ Došlo v zásadě k převzetí dosavadního ustanovení o součásti věci. Navíc, ale NObčZ věnuje velkou pozornost součástem pozemku, což ještě nedávno účinný občanský zákoník opomíjel.

Základ zásady „*superficies solo cedit*“ v NObčZ tvoří již citovaný § 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 zapsáno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“²³⁹ Zatímco dosavadní úpravy chápaly pozemek pouze jako část zemského povrchu a jeho trojrozměrnou povahu musely judikovat až soudy, NObčZ tuto problematiku řeší výslovně a stanovuje, že součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem. Limity vlastnictví k těmto prostorům s ohledem na oprávněnost zásahů do nich, budou s největší pravděpodobností vycházet ze stávající judikatury, pro kterou je právně významná ovladatelnost a užitečnost takových prostor.^{240, 241} K tomu je potřeba přihlídnout ke zvláštním veřejnoprávním zákonům, které přesně stanovují s ohledem na veřejný zájem, co není součástí pozemku. § 498 odst. 1 věta druhá stanovuje, že

²³⁹ § 506 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 18. 5. 2014].

²⁴⁰ „*Proto i právo užívat vzdušný prostor nad svým pozemkem má své limity, není možné je vykládat neomezeně a je nemyslitelné, aby například při přeletu letadla nad tímto pozemkem byl vyžadován souhlas vlastníka pozemku.*“ - viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 18. 5. 2014].

²⁴¹ DVORÁK, ŠVESTKA, ZUKLÍNOVÁ a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 383.

pokud takovou věc nebude možné přenést z místa na místo bez porušení podstaty, pak se jedná o věc nemovitou (např. ložiska vyhrazených nerostů²⁴², jeskyně²⁴³, letištní stavby²⁴⁴, pozemní komunikace²⁴⁵). I sám občanský zákoník k tomu dodává, že inženýrské sítě, a pokud nebude vyvráceno, taktéž stavby s nimi provozně související, nejsou součástí pozemku.²⁴⁶

Součástí pozemku jsou tedy nově veškeré nadzemní stavby jako výsledky stavebních činností, jež mají trvalý charakter, jsou pevně spojeny se zemí a nelze je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty. Takové stavby již nemají povahu samostatných nemovitých věcí. Stavby dočasné, o nichž jsem pojednával v předcházející kapitole, součástí pozemku nejsou, i pokud by byly pevně spojeny se zemí a nadále budou samostatnou věcí v právním smyslu.

Kromě nadzemních staveb budou součástí pozemku i trvalé podzemní stavby, které nejsou nemovitou věcí (rozumějme bez samostatného účelového určení), a to i když zasahují pod jiný pozemek.²⁴⁷ Toto ustanovení se mi však zdá poměrně nešikovné a příliš neurčité, proto si trůfám tvrdit, že by si zasloužilo v budoucí novele řádnější formulaci. Pokud k tomu nedojde, lze předpokládat, že význam § 506 odst. 2 určí soudní praxe. Formulace „podzemní stavba je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek“ nabízí totiž několik variant. Taková podzemní stavba může být součástí pozemku, na kterém se nachází vchod do ní, stejně tak může být součástí pozemku, pod kterým se bude nacházet větší část stavby.²⁴⁸ Ani jedna z možností není bez další interpretace a upřesnění vyloučena.

Součástí pozemku jsou také jiná zařízení a vše co je zapuštěno v (do) pozemku (např. stroj spojený s pozemkem pevným základem²⁴⁹) nebo upevněno ve zdech stavby (např. okna, dveře, zásuvky).²⁵⁰

Zavedení superficiální zásady s sebou neslo i otázku, jak vyřešit situace, kde ke dni účinnosti NOBČZ patří stavba a pozemek, na kterém je stavba postavena, odlišným vlastníkům. Samotná změna povahy staveb bez dalšího by měla fatální následky a je nemyslitelná. Tvůrci zákona na tyto situace pamatovali v závěrečných a přechodných ustanoveních, a za inspirační

²⁴² § 5, § 7. Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 18. 5. 2014].

²⁴³ § 61 odst. 3. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tamtéž.

²⁴⁴ § 2 odst. 7, § 36. Zákon č. 49/1997 Sb., civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, tamtéž.

²⁴⁵ § 17 odst. 2. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, tamtéž.

²⁴⁶ § 509. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁴⁷ § 506 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁴⁸ PEKÁREK, Milan. *Pozemek, jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – Několik poznámek* [e-článek]. 2012. [cit. 18. 5. 2014]. Dostupné na http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf.

²⁴⁹ Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. 1. 2014. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 18. 5. 2014].

²⁵⁰ ROUČEK, SEDLÁČEK a kol.: *Komentář k československému občanskému zákoníku...*, s. 44.

zdroj jim sloužila německá úprava, která se musela vypořádat s obdobnou situací při sjednocování Německé demokratické republiky a Spolkové republiky Německo v roce 1990.²⁵¹

Jednoduché bylo řešení v situaci, kdy pozemek a stavba, která doposud nebyla součástí pozemku (zároveň spojená pevným základem s tímto pozemkem) náležela k 1. lednu 2014 téže osobě. V takovém případě přestala být stavba dnem nabytí účinnosti zákona samostatnou věcí a stala se součástí pozemku.

V případě, že taková stavba byla ke stejnému dni ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, dosavadní režim stavby jako samostatné věci zůstal zachován. Stejně je tomu u stavby ve spoluvlastnictví, jestliže některý spoluvlastník stavby je vlastníkem pozemku nebo jen někteří spoluvlastníci stavby jsou spoluvlastníky pozemku. Lze logicky dovodit z § 1116²⁵² a § 3054 NOBČZ, že tam, kde byla jak stavba, tak pozemek ve spoluvlastnictví týchž osob, stavba se stala součástí pozemku.

Dále se nově vzniklá stavba nestane součástí pozemku ani po 1. lednu 2014, jestliže bude postavena na pozemku jiné osoby na základě věcného práva vzniklého či kupní smlouvy uzavřené do 31. prosince 2013.²⁵³

Tento stav, který zachovává oddělené vlastnictví pozemků a staveb na nich zřízených ale není žádoucí udržet trvale. Proto autoři zavedli pro vlastníky pozemků a vlastníky staveb vzájemné předkupní právo.²⁵⁴ V případě, že by jeden či druhý chtěl svou nemovitost prodat, musí ji nejprve nabídnout k přednostní koupi druhému vlastníku a to za stejnou cenu ujednanou s třetí osobou (koupěchtivým). Za předpokladu, že by mělo dojít k bezúplatnému převodu, pak za cenu obvyklou.²⁵⁵ Oprávněný z předkupního práva samozřejmě nemusí své právo využít a zůstává mu zachováno vůči novému vlastníku nemovitosti. Toto předkupní právo však nelze jakkoli vyloučit, avšak tam, kde je možné oddělit pozemek se stavbou, aniž by to podstatně ztížilo jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.²⁵⁶

Lze tedy konstatovat, že tam, kde se nestala stavba součástí pozemku k 1. lednu 2014, stane součástí pozemku okamžikem, kdy se stavba i pozemek stanou vlastnictvím jedné osoby, případně týchž spoluvlastníků, což ale může trvat celá desetiletí. To samozřejmě neplatí pro stavby dočasné, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, movité stavby (např.

²⁵¹ ELIÁŠ a kol.: *Občanské právo pro každého...*, s. 191.

²⁵² „Vzhledem ke věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.“ – viz § 1116. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 18. 5. 2014].

²⁵³ § 3055 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁵⁴ Dle § 10 NOBČZ se užívají na zákonné předkupní právo ustanovení o smluvním předkupním právu (§§ 2140 -2149)

²⁵⁵ ELIÁŠ a kol.: *Občanské právo pro každého...*, s. 191.

²⁵⁶ § 3056 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 18. 5. 2014].

hotové zahradní domky) a stavby podle § 498 odst. 1 věty druhé, které zůstanou i napříště samostatnými věcmi.²⁵⁷

Poměrně zajímavá je i ochrana poctivého nabyvatele, která značně převyšuje ochranu vlastníka stavby. Dle § 3057 pro nabyvatele věcného práva k pozemku, který byl v dobré víře, že stavba je součástí pozemku platí, že se stavba vůči němu považuje za součást pozemku, ačkoli se jedná o samostatnou věc. Vlastník stavby má pouze nárok na náhradu za znehodnocení svého vlastnictví, který může uplatnit vůči vlastníku pozemku jako zřizovateli věcného práva.²⁵⁸ Ještě horší situace pro vlastníka stavby je případ, kdy dojde ke zcizení pozemku třetí osobou, která byla v dobré víře, že stavba je součástí pozemku. Taková stavba se stává součástí pozemku a vlastník stavby se tomu nemůže jakkoli bránit. Má opět pouze právo na náhradu ve výši ceny stavby.²⁵⁹ V případě, že k těmto situacím skutečně dojde, lze očekávat vzhledem k nemalým hodnotám nemovitostí časté soudní pře.

Pokud je stavba zřízena na několika pozemcích, je situace odlišná. §§ 3056 až 3059, hlavně pak ustanovení o předkupním právu se uplatní jen vůči vlastníku pozemku, na kterém stojí převážná část stavby. Jestliže se stavba skutečně stane součástí takového pozemku, pak se na pozemky, na které stavba přesahuje, použije ustanovení o přestavku (viz dále).²⁶⁰ Situaci, kdy bude stavba stát na několika pozemcích stejnými částmi NObčZ neřeší.

Kromě problematiky vztahů staveb a pozemků, zmiňuje kodex i další součásti pozemku. Na rozdíl od dosavadního stavu je výslovně stanoveno: „*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé*“.²⁶¹ Součástí pozemku jsou tedy jak stromy, tak i vše ostatní, co přirozeně vzejde ze země. Pro vlastnictví stromu je podstatné, odkud vyrůstá jeho kmen. Za podmínky, že vyrůstá na hranici pozemků, jedná se o tzv. hraniční strom – ten je pak v podílovém spoluvlastnictví vlastníků hraničících pozemků.²⁶² Je otázkou, jak bude nyní přístupováno například k tzv. lesním školkám, které jsem zmiňoval v kapitole 2.3.5. Samotné ustanovení § 507, ať už záměrně či z opomenutí, mezi rostlinami z hlediska jejich hospodářského účelu nečiní žádný rozdíl.

Obdobně jako § 297a OZObč²⁶³ a § 88 Návrhu²⁶⁴ upravovaly režim strojů upevněných do nemovité věci, činí tak i platný a účinný zákoník. Proto platí, že takový stroj nebo jiné upevněné zařízení (např. transformátor, výtah) je součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu,

²⁵⁷ § 3058 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 18. 5. 2014].

²⁵⁸ § 3057. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁵⁹ § 3058 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁶⁰ § 3059. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁶¹ § 507. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁶² SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 286.

²⁶³ § 297a. Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., Obecný zákoník občanský, ve znění k 31. 12. 1950. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 19. 5. 2014].

²⁶⁴ § 88. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937, tamtéž.

pokud není do takového seznamu zapsána, se souhlasem vlastníka nemovité věci, výhrada, že stroj není jeho vlastnictvím. Výhrada bude vymazána až prokázáním, že se vlastník nemovité věci stal i vlastníkem stroje. Půjde o situace, kdy je stroj kupován kupříkladu na leasing nebo na splátky s výhradou vlastnického práva. Je potřeba ale dodat, že bylo-li možné konkrétní stroj považovat za samostatnou věc dle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, nestal se takový stroj součástí nemovité věci ani po účinnosti NObčZ.^{265, 266}

Znovuzavedení superficiální zásady má dopad rovněž na režim tzv. neoprávněných staveb. Tak se stavebník nestane vlastníkem stavby, jestliže ta byla postavena na cizím pozemku. Ať už stavebník věděl či nevěděl o tom, že nemá právo takto stavět (tedy byl v dobré nebo zlé víře), stavba připadá vlastníku pozemku. Je otázkou, zda se stavba stává součástí pozemku nebo samostatnou věcí, z NObčZ totiž přímo nevyplývá, že s stane jeho součástí. Klíčovým prvkem této problematiky je pak dobrá víra stavebníka o tom, že mu právo stavět náleží. Ten, kdo stavěl v dobré víře, může žádat po vlastníku pozemku účelně vynaložené náklady. Dokonce v případě, že vlastník pozemku o stavebních činnostech (které byly konány v dobré víře) věděl, ale nijak na ně nereagoval, má stavebník právo žádat, aby mu byl pozemek prodán za cenu obvyklou, stejně tak má vlastník pozemku právo požadovat, aby stavebník odkoupil jeho pozemek. V případech, kdy stavebník v dobré víře nebyl, má práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel, tzn. i tehdy může mít právo na náhradu účelně vynaložených nákladů. Jestli vlastník pozemku se stavbou souhlasit nebude, může požádat soud o její odstranění na náklady stavebníka. V takovém případě bude ale soud přihlížet opět k případné stavebníkově dobré víře.²⁶⁷

Jinou situací bude, pokud stavebník postaví stavbu na svém pozemku, ale užije při tom cizí materiál. Stavba, včetně použitého materiálu, se stane součástí pozemku, ale vlastník pozemku má povinnost uhradit hodnotu užitě věci. Za předpokladu, že byl ve zlé víře, pak uhradí i případný ušlý zisk.²⁶⁸

2.5.4 Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku se nově řídí nejen obecným ustanovením o příslušenství věci, ale i zvláštním ustanovením, které se vztahuje právě k pozemkům. V obou případech je podstatná účelovost a trvalost. Zavádí se i vyvratitelná právní domněnka, že příslušenství sdílí osud věci hlavní a pokud nastane pochybnost, zda je věc příslušenstvím či nikoliv, rozhoduje zvyklost.

²⁶⁵ § 508. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 19. 5. 2014].

²⁶⁶ Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. 1. 2014. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 19. 5. 2014].

²⁶⁷ §§ 1084-1086. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 19. 5. 2014].

²⁶⁸ § 1083. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

Obecná definice příslušenství zní: „Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.“²⁶⁹ Opuštěno je tak subjektivní hledisko a nahrazeno je hlediskem objektivním. Kritéria příslušenství věci jsou tak: 1.) samostatná věc v právním smyslu (věc vedlejší), 2.) náležející témuž vlastníku jako věc hlavní, 3.) jejíž účel je, aby se užívala trvale s věcí hlavní v rámci jejich hospodářského určení.

U pozemku pak speciálně platí, že: „Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“²⁷⁰ Takovou definici by mohly naplňovat například dřevěná kůlna nebo studna.

2.6 Pojetí vlastnictví v současné právní úpravě

Nový občanský zákoník se koncepčně navrácí k OZObč nejen v pojetí věci, ale i vlastnického práva. Nově ve svých ustanoveních odlišuje pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“. Vlastnictví je chápáno jako objektivní vymezení vlastnického práva a je jím vše, co někomu patří, všechny věci hmotné i nehmotné. Je tak reagováno na zavedené širší pojetí věci v právním smyslu.

Vedle toho, vlastnické právo je subjektivním právem vlastníka k předmětu (objektu) tohoto práva. Zákoník se nesnaží definovat vlastnické právo a spíše zdůrazňuje jeho hlavní rysy: „Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. 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.“²⁷¹ Upuštěno je od formulace § 123 ObčZ²⁷², která byla tvořena výčtem oprávnění vlastníka. Ta je nahrazena právem libovolně nakládat se svým vlastnictvím, což zahrnuje mimo jiné i veškerá oprávnění z dosavadní úpravy, ale jedná se o pojem širší. Vlastník ale není ve svém nakládání neomezen a limity jsou tvořeny jednak právním řádem (zejména veřejnoprávními předpisy), a jednak subjektivními právy ostatních osob.²⁷³

²⁶⁹ § 510 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 19. 5. 2014].

²⁷⁰ § 512. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁷¹ § 1012. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁷² „Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním.“ – viz § 123. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 12. 2013, tamtéž.

²⁷³ Důvodová zpráva k § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tamtéž.

2.7 Nabývání vlastnického práva

Stejně jako doposud, lze teoreticky rozdělit nabytí vlastnického práva v souvislosti s pozemkem na originární (původní) a derivativní (odvozené). Pro originární nabytí platí, že vlastnické právo vzniká jako nové, od nikoho neodvozené a případná věcná i obligační práva váznoucí na pozemku zanikají a nepřecházejí na nového vlastníka. Zde řadíme nabytí vlastnického práva přivlastněním opuštěné nemovitosti, přirozeným přírůstkem, umělým přírůstkem, smíšeným přírůstkem, vydržením, rozhodnutím orgánů veřejné moci a nabytím vlastnického práva od neoprávněného.

Za derivativní nabytí vlastnického práva se považuje takové, které bylo získáno na základě vůle právního předchůdce. V tomto případě na nového vlastníka přechází i právní závady s nemovitostí spojené. Nutno dodat, že situace není ale vždy totožná. První možností je nabytí vlastnického práva převodem (typicky smlouvou), a tehdy zůstávají zachována jen věcná práva váznoucí na nemovitosti, obligační práva zanikají. Druhou možností je přechod vlastnického práva (dědění). Tady dojde k přechodu jak věcných práv, tak i práv obligačních a nový vlastník je vázán ve stejném rozsahu, jako jeho předchůdce.

2.7.1 Přivlastnění opuštěné nemovitosti

Současný kodex vychází z předpokladu, že si každý chce podržet své vlastnictví.²⁷⁴ Vlastník však může se svým vlastnictvím nakládat dle své vlastní vůle, třeba i věc opustit (derelikvovat). Zákoník rozeznává dva režimy – pro věci movité a pro věci nemovité, přičemž vzhledem k předmětu této práce je podstatná hlavně úprava věcí nemovitých.

V případě, že bude záměrem vlastníka pozemek opustit, může tak učinit jen v písemné formě.²⁷⁵ Takový opuštěný pozemek, pak připadá bez výjimky do vlastnictví státu.²⁷⁶ Jiná varianta, kterou NObčZ připouští, je upravena v § 1050 odst. 2: „*Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.*“²⁷⁷ K tomuto ustanovení je potřeba zmínit několik poznámek. Zaprvé, doba deseti let počíná běžet až účinností NObčZ tj. od 1. ledna 2014.²⁷⁸ V případě, že se po uplynutí této doby bude stále jevit, že je nemovitost opuštěná, neznamená to, že vlastník o vlastnické právo automaticky přišel. Bude ale potřeba, aby se této vyvratitelné domněnce bránil a dokázal, že své vlastnické právo vykonává a uplatňuje. Takovým výkonem může být například placení daně z nemovitosti. Nejčastěji tak nastane tato domněnka u

²⁷⁴ § 1051. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 20. 5. 2014].

²⁷⁵ § 560. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁷⁶ § 1045 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁷⁷ § 1050 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁷⁸ § 3067. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

nemovitostí, u kterých není vlastník dodnes znám, což je důsledek chaotické situace v evidenci nemovitostí po roce 1950.²⁷⁹

2.7.2 Přirozený přírůstek

Přirozený přírůstek můžeme charakterizovat jako vše, co přibude k věci bez jednání vlastníka, ať už z přirozené povahy věci nebo vlivem přírodních sil. Přirozeným přírůstkem pozemku jsou tak i plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž by byl obděláván. Jedná se zejména o ovoce na stromech, trávy, houby, různé byliny, ale také vyvěřeliny či horniny. Ke všem takto vydaným plodům získává vlastnické právo vlastník pozemku. Stejně tomu je i u obdělávaných pozemků, ledaže by plody po oddělení spadly na sousední pozemek s výjimkou pozemku, který by byl veřejným statkem (viz dále).^{280, 281, 282}

Přirozeným přírůstkem může být rovněž naplavenina nebo strž. V případě naplaveniny vychází NOBČZ z úpravy obsažené v OZObč v § 411 a takto na břeh naplavená země náleží vlastníku pobřežního pozemku. Podmínkou je, že se musí jednat o naplaveninu přirozeně tekoucí vody.²⁸³ Obdobně platí i u působení větru a jiných přírodních sil. Odlišná je situace v § 1069, kde je stanoveno: „*Velká a rozseznatelná část pozemku, kterou vodní tok odplaví ke jinému břehu, se stává součástí pobřežního pozemku, pokud původní vlastník ke odplavenému pozemku neuplatní své právo po dobu jednoho roku.*“ Dle mého názoru se jedná o ustanovení vycházející z určitého modelového příkladu a je otázkou, jak často bude aplikovatelné v praxi, neboť v kolika případech po povodních dokáže poškozený vlastník identifikovat a prokázat, že konkrétní kus zeminy je jeho odplavený kus pozemku. A pokud se mu to přece jen podaří, nikdy se nebude jednat o identický kus země, ale pouze o její část, případně o směšninu pozemků různých vlastníků.

Ustanovení §§ 1070-1071 řeší případy vzniku ostrova či vodního koryta. Primárním vlastníkem ostrova je vlastník pozemku, jehož část byla vodním tokem oddělena. V ostatních případech vlastník vodního koryta. Nově vzniklé vodní koryto vzniklé strží nebo jako důsledek vzniku ostrova náleží vlastníku původního koryta.²⁸⁴

²⁷⁹ ELIÁŠ, Karel. Opuštění nemovitosti: Vlastníci se bát nemusejí. *Právo*, 16. 11. 2012, s. 12.

²⁸⁰ § 1066. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 20. 5. 2014].

²⁸¹ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 285.

²⁸² § 1016 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 20. 5. 2014].

²⁸³ ROUČEK, SEDLÁČEK a kol.: *Komentář ke československému obecnému zákoníku...*, s. 433.

²⁸⁴ §§ 1070-1071. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 20. 5. 2014].

2.7.3 Umělý přírůstek

K umělým přírůstkům se vedle zpracování a smísení, které se vztahují na věci movité, řadí i případy, o kterých jsem se zmínil v kapitole 3.5.3. Jde o situace, kdy je postavena stavba za pomoci cizího materiálu, a kdy je stavba postavena na cizím pozemku.

Odlišným případem, při kterém dojde k umělému přírůstku pozemku je tzv. přestavek, což je zvláštní případ neoprávněné trvalé stavby postavené na pozemku vlastním, ale jež zároveň malou částí zasahuje na malou část cizího pozemku. Takto zastavěná malá část sousedního pozemku se stane součástí pozemku zřizovatele stavby. Není však blíže specifikováno, co je to „malá část stavby“ a „malá část pozemku“. Kritéria bude muset pravděpodobně určit judikatura, ale dá se předpokládat, že v konkrétních případech budou soudy přihlížet k velikosti přesahující části stavby, umístění takové části a rozloze pozemku, do kterého část stavby zasahuje. Podmínkou pro to, aby zřizovatel stavby nabyl vlastnické právo ke zmíněné části cizího pozemku, je jeho dobrá víra v to, že staví celou stavbu na svém pozemku. Pak má povinnost uhradit za pozemek, který získal, cenu obvyklou. Pokud v dobré víře stavebník nebyl nebo pokud stavba přesahuje už velkou částí, nabízí se, že se oba sousedé dohodnou na řešení situace, a pokud ne, pak připadá v úvahu přesahující část, popřípadě celou stavbu odstranit.²⁸⁵

2.7.4 Smíšený přírůstek

NObčZ nezapomněl ani na situace, kdy dojde ke kombinaci lidského přičinění a přírodních procesů, a zařadil je pod poslední způsob nabytí vlastnického práva přírůstkem. Pokud si osoba oseje vlastní pozemek vlastním osivem nebo zasadí vlastní rostlinu, není sebemenších pochyb, kdo je vlastníkem takové vegetace. Zákonodárci však mysleli i na případy, kdy bude použito cizí osivo a cizí rostliny. I to co takto přibude, se stává součástí daného pozemku, rostliny však až poté, co zapustí kořeny. Jelikož se ale sazenice v zásadě sadí už s kořenem, je okamžik kdy k nim získá vlastník pozemku vlastnické právo značně nejistý a těžko prokazatelný. Kdo užil cizí osivo nebo zasadil cizí rostliny, je povinen náhrady původnímu vlastníku podle ustanovení o použití cizího materiálu ke stavbě a neoprávněné stavbě.²⁸⁶

2.7.5 Vydržení vlastnického práva k nemovitosti

Klasickým způsobem původního nabytí vlastnického práva je jeho vydržením, které se nově dělí na řádné a mimořádné.

²⁸⁵ § 1087. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 20. 5. 2014].

²⁸⁶ § 1088. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

Pro řádné vydržení vlastnického práva k pozemkům a jiným nemovitostem se vyžaduje držba poctivá (tedy v dobré víře), pravá (nezískaná násilím, lstí, tajným vlouděním), řádná (založená na právním důvodu, který by za normálních okolností postačoval ke vzniku vlastnického práva) a nepřerušena po dobu deseti let. Zároveň je podstatné, aby držitel vykonával držbu (tak, aby byla rozpoznatelná – např. posekání trávy) minimálně jednou za rok, jinak se jeho držba přeruší.²⁸⁷

U mimořádného vydržení se nevyžaduje řádnost, i tak je ale potřeba poctivé a pravé držby. Možnost vydržet i neřádně je však vynahrazena dvojnásobně dlouhou dobou, po kterou je třeba nemovitost nepřerušene držet, tj. dvacet let.²⁸⁸

2.7.6 Rozhodnutí orgánů veřejné moci

Poměrně časté je i nabytí vlastnického práva rozhodnutím jak soudů, tak i správních orgánů. Soud bude rozhodovat kupříkladu u vypořádání spoluvlastníků nebo neznatelných hranic (viz dále). Správní orgány zase typicky o vyvlastnění, kde konkrétní možnosti vyplývají ze zvláštních zákonů. Zásadní je, že vlastnické právo se nabývá dnem určeným v rozhodnutí, a chybí-li, pak dnem právní moci tohoto rozhodnutí.^{289, 290}

2.7.7 Nabytí vlastnického práva převodem

Zcela nejběžnější formou odvozeného nabytí vlastnického práva k nemovitostem, tedy i pozemkům je smluvní převod. Nejtypičtěji se jedná o smlouvu kupní, směnnou nebo darovací.

Pro převod vlastnického práva k nemovitostem zapsaných ve veřejném seznamu (pozemky v podobě parcel se evidují v katastru nemovitostí²⁹¹) platí, že vlastnické právo nevzniká účinností smlouvy, poněvadž ta má pouze obligační účinky, ne však věcněprávní. Můžeme také hovořit o právním důvodu (*titul*). Pro věcněprávní účinky (nabytí vlastnického práva) je ale nutný i právní způsob (*modus*), a tím je zápis do veřejného seznamu (*intabulace*). Podle § 10 NKatZ poté nastávají právní účinky zápisu zpětně ke dni, kdy návrh došel příslušnému katastrálnímu úřadu.²⁹² Jestliže by nastala situace vícečetného převodu (např. bylo by uzavřeno více kupních smluv k pozemku), rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva, ne den uzavření smlouvy.²⁹³

²⁸⁷ §§ 1089-1094. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 20. 5. 2014].

²⁸⁸ § 1095. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

²⁸⁹ § 1114. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 21. 5. 2014].

²⁹⁰ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 386.

²⁹¹ § 3 odst. 1 písm. a). Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 21. 5. 2014].

²⁹² § 10. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění, tamtéž.

²⁹³ § 982. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

Zápisy se do katastru nemovitostí provádějí třemi způsoby – vkladem, záznamem a poznámkou, přičemž nově se od 1. ledna vkladem zapisují věcná práva (např. vlastnické právo, právo stavby aj.), práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht.²⁹⁴ Jedná se o důsledek zesílení zásady materiální publicity v NObčZ.

Uvedené zápisy do katastru nemovitostí se realizují na základě písemností buď v listinné podobě, nebo v podobě elektronické.²⁹⁵ Těmito listinami budou u převodů vlastnického práva především jmenované smlouvy. Aby mohl být ze strany katastrálního úřadu povolen vklad, musí taková smlouva splňovat formální a obsahové náležitosti.

Dle ustanovení NObčZ je zachována dosavadní podmínka písemné formy pro veškeré právní jednání, kterým se zřizuje, převádí, mění nebo ruší věcné právo k nemovitosti. Projevy při takovém právním jednání musí být na téže listině. Nedodržení zmíněných požadavků by vedlo k absolutní neplatnosti právního jednání.

U kupní smlouvy podstatnými obsahovými náležitostmi jsou:

- identifikace účastníků smlouvy
- identifikace nemovitosti jako předmět smlouvy – podmínky jsou stanoveny v § 8 NKatZ²⁹⁶
- kupní cena nebo alespoň způsob jejího určení
- shoda projevu vůle
- datum a podpisy²⁹⁷

Kromě toho mohou být ve smlouvě i ujednání obvyklá (např. mechanismus zaplacení kupní ceny) a vedlejší (např. výhrada vlastnictví, výhrada lepšího kupce, předkupní právo).²⁹⁸

V souvislosti s vedlejšími ujednáními smluv musím zmínit i změny v oblasti daňové, která samozřejmě také souvisí s problematikou nemovitostí. Zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí²⁹⁹, došlo od 1. ledna 2014 ke zrušení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. V nové úpravě zůstal primárně poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí převodce vlastnického práva za současného

²⁹⁴ § 6. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 21. 5. 2014].

²⁹⁵ § 7. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění, tamtéž.

²⁹⁶ § 8. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění, tamtéž.

²⁹⁷ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013. s. 146-147.

²⁹⁸ Tamtéž.

²⁹⁹ Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 21. 5. 2014].

ručitelství nabyvatele. Účastníci kupní nebo směnné smlouvy si ale mohou ve smlouvě dohodnout, že se poplatníkem stane nabyvatel. To obecně povede ke snížení kupní ceny.³⁰⁰

Mění se i postup stanovení základu daně. Sazba daně z nabytí nemovité věci je stanovena ve výši 4% ze základu daně. Ten může ovšem být vypočítán dle uvážení poplatníka několika způsoby. Základ daně vychází z tzv. nabývací hodnoty, která se stanovuje jako vyšší hodnota při srovnání sjednané kupní ceny a srovnávací daňové hodnoty, přičemž srovnávací daňová hodnota je buď částka odpovídající 75 % takzvané směrné hodnoty, nebo částka odpovídající 75 % zjištěné ceny podle znaleckého posudku. Pokud poplatník zvolí použití směrné hodnoty, tedy cenu obdobných nemovitostí v čase a místě, může ušetřit peníze za znalecký posudek.³⁰¹

Dalším druhem smlouvy je směnná smlouva, kterou se každá ze stran zavazuje převést druhé straně vlastnické právo k věci výměnou za závazek druhé strany převést vlastnické právo k jiné věci.³⁰² Formální i obsahové náležitosti u směny věcí nemovitých jsou víceméně totožné jako u kupní smlouvy, s výjimkou, že u směnné smlouvy může, avšak nemusí, figurovat ustanovení o ceně, a to v závislosti na tom, zda bude některá ze stran doplácet částku, o kterou jedna nemovitost převyšuje druhou. Pro účely daně z nabytí nemovité věci se opustil dosavadní stav, kdy se platila jedna daň z převodu nemovitosti, a to ta, u které byla daň vyšší. Od 1. ledna 2014 je pohlíženo pro daňové účely na směnnou smlouvu jako na dvě individuální kupní smlouvy a předmětem daně bude každá směnná nemovitost.³⁰³

V případě darovací smlouvy dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá.³⁰⁴ I tato smlouva obsahuje v zásadě tytéž podstatné náležitosti jako smlouva kupní vyjma kupní ceny, neboť se zde jedná o bezúplatný převod. Darovací daň je v současnosti přesunuta do zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Při darování nemovitosti budou osvobozeni od darovací daně zejména příbuzní v linii přímé a v linii vedlejší, pokud jde o sourozence, strýce, tetu, synovce nebo neteř, manžela, manžela dítěte, dítěte manžela, rodiče manžela nebo manžela rodičů.³⁰⁵

Poté co bude smlouva uzavřena, musí být podán na stanoveném formuláři návrh na zahájení vkladového řízení spolu s přílohami – zejména vkladovou listinou. Katastrální úřad

³⁰⁰ § 1 odst. 1. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění, tamtéž.

³⁰¹ FETTER, Richard. *Kdo zaplatí daň z nemovitosti?* [online]. mesec.cz, 27. 12. 2012 [cit. 21. 5. 2014]. Dostupné na <<http://www.mesec.cz/clanky/kdo-zaplati-dan-z-nabyti-nemovitosti/>>.

³⁰² § 2184 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 21. 5. 2014].

³⁰³ HADROUŠEK, Petr. *(02/14) Nejdůležitější novinky v daňových předpisech pro rok 2014* [online]. Ikon.cz, 9. 1. 2014 [cit. 21. 5. 2014]. Dostupné na: <<http://www.ikon.cz/aktuality/02-14-nejdulezitejsi-novinky-v-danovych-predpisech-pro-rok-2014>>.

³⁰⁴ § 2055 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 21. 5. 2014].

³⁰⁵ § 10 odst. 3 písm. d). Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, tamtéž.

nejpozději následující pracovní den po podání návrhu na vklad vyznačí u dotčených nemovitostí plombu a informuje osoby, jejichž právo se má změnit nebo zaniknout.^{306, 307}

Následně katastrální úřad přezkoumá náležitosti podaného návrhu dle § 17 NKatZ³⁰⁸, a pokud budou veškeré podmínky splněny, bude vklad povolen, nejdříve však po uplynutí dvaceti dnů od zaslání informace o zahájení vkladového řízení a vyznačení plomby.³⁰⁹ Tím má být vytvořen dostatečný časový prostor pro obranu skutečného vlastníka v situacích, kdy byl návrh podán spolu s padělanou vkladovou listinou. Zároveň se ale tímto požadavkem zásadně prodloužila doba vkladového řízení, která například v Praze v březnu 2014 přesahovala lhůtu pro vydání správního rozhodnutí stanovenou správním řádem, tj. více než šedesát dnů^{310, 311}.

Po povolení vkladu se již nebude vyznačovat doložka na vkladovou listinu, ale bude katastrálním úřadem zasíláno účastníkům vyrozumění s výpisem provedených změn.³¹²

2.7.8 Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

Kromě klasických originárních a derivativních způsobů nabytí vlastnického práva, existuje i tento zvláštní způsob, který se na první pohled jeví jako derivativní, avšak je řazen do kategorie originární, neboť ke zcizení vlastnického práva dochází bez vůle dosavadního vlastníka osobou k tomu neoprávněnou.³¹³

Nový občanský zákoník rozlišuje mezi věcmi, které se zapisují do veřejných seznamů a těmi, jež se do nich nezapisují, a stanovuje pro ně odlišné režimy. Pozemky a jiné nemovitosti se evidují ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí, proto dále budu pokračovat jen o režimu zapisovaných věcí.

Nová úprava obecně posiluje princip materiální publicity, tedy důvěru v zápisy ve veřejných seznamech. Jasně tak stanovuje v § 980 odst. 2.: „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného*

³⁰⁶ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 68–70.

³⁰⁷ § 16. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 21. 5. 2014].

³⁰⁸ § 17. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění, tamtéž.

³⁰⁹ § 18 odst. 1. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění, tamtéž.

³¹⁰ „*Pokud nelze rozhodnutí vydat bezodkladně, je správní orgán povinen vydat rozhodnutí nejpozději do 30 dnů od zahájení řízení, k nimž se připočítává doba až 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ústní jednání nebo místní šetření, je-li třeba někoho předvolat, někoho nechat předvést nebo doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo jde-li o zvlášť složitý případ.*“ - § 71 odst. 3. písm. a). Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, tamtéž.

³¹¹ *Lhůty na katastru se prodloužily* [online]. Novinky.cz, 9. 4. 2014 [cit. 21. 5. 2014]. Dostupné na <<http://www.novinky.cz/bydleni/332946-lhuty-na-katastru-se-prodlouzily.html>>.

³¹² § 18 odst. 3. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 21. 5. 2014].

³¹³ *Důvodová zpráva k § 1109 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*, tamtéž.

seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.“³¹⁴ A k tomu dodává: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*“³¹⁵

S ohledem na výše zmíněné pak dobrověrný, který získal věcné právo za úplaty od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu ve veřejném seznamu, skutečně dané právo nabývá, ačkoli zcizitel takové oprávnění nakládat s věcí ve skutečnosti mít nemusel. Dobrá víra nabyvatele se bude u převodu pozemku posuzovat k okamžiku podání návrhu na vklad.³¹⁶ Jedná se o výjimku ze zásady, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než má sám.³¹⁷

Vzhledem k posílení významu toho, co je zapsáno ve veřejných seznamech a s ním popsáných důsledků, obsahuje NKatZ prvky ochrany a NObčZ možnosti obrany pro osoby, které jsou zápisem dotčeny. Ochrana spočívá v informační povinnosti katastrálních úřadů dle § 16 NKatZ a zavedení dvacetidenní lhůty pro povolení vkladu. Dotčené osoby se mohou navíc bránit tzv. poznámkou spornosti.³¹⁸

V případě, že samotný zápis proběhl v pořádku, ale poté se dostal do rozporu se skutečným právním stavem, může se dotčená osoba domáhat odstranění nesouladu a požádat o zápis o tom, že se domáhá opravy. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu pak působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.^{319, 320}

Pokud dojde k situaci, kdy je proveden zápis do veřejného seznamu bez právního důvodu (tzn. je od počátku vadný) ve prospěch jiné osoby, může se dotčená osoba (např. skutečný vlastník) domáhat o výmaz takového zápisu, a žádat o vyznačení poznámky spornosti do veřejného seznamu. Je ale nutné, aby ve lhůtě dvou měsíců dotčená osoba prokázala katastrálnímu úřadu, že své právo uplatnila u soudu, jinak bude poznámka odstraněna. Bylo-li požádáno o zapsání poznámky spornosti do jednoho měsíce od dne, kdy se dotčená osoba o zápisu dozvěděla (nebo do tří let od zápisu, nebyla-li o něm vyrozuměna), působí jeho právo vůči všem, komu popíraný stav svědčí.³²¹

Výše popsané projevy principu materiální publicity nabývají účinnosti až od 1. ledna 2015.³²²

³¹⁴ § 980 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 21. 5. 2014].

³¹⁵ § 980 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³¹⁶ § 984 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³¹⁷ RABAN a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 148.

³¹⁸ VANĚK, Jakub. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2014, č. 2, s. 44.

³¹⁹ Tamtéž.

³²⁰ § 985. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 21. 5. 2014].

³²¹ § 986. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³²² § 3064. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

2.8 Sousedská práva a jiná omezení vlastnického práva

V duchu dikce § 1012 NObčZ³²³ s sebou vlastnické právo k pozemkům přináší pro vlastníka i jistá omezení, která budou spočívat především v oprávnění vlastníků sousedních pozemků. Problematice sousedských vztahů se NObčZ věnuje poměrně podrobně.

2.8.1 Imise

Každý vlastník pozemku má nárok na to, aby výkon jeho práva nebyl rušen a omezován nikým jiným. To však vzhledem k povaze pozemku není možné v reálném životě absolutně zaručit. Tuto skutečnost bere v potaz i právo.

Výčet imisí je oproti minulé úpravě rozšířen, stále se ale jedná o výčet demonstrativní. Imisemi rozumíme vnikání zejména odpadu, vody, kouře, prachu, plynu, pachu, světla, stínu, hluku, otřesů a vnikání zvířat z jednoho pozemku na pozemek cizí. Každý vlastník je povinen se zdržet všeho, co by podstatně omezovalo obvyklé užívání pozemku nebo stavby jiného. Současně se ale musí jednat o takovou míru, která je nepřiměřená místním poměrům. To je posuzováno vždy objektivně a vzhledem ke všem okolnostem.³²⁴

Ne ale každé obtěžování je zákonem tolerováno s ohledem na přiměřenost místním poměrům. Imise NObčZ rozlišuje na přímé a nepřímé. Zatímco nepřímé imise jsou vedlejším produktem hlavní činnosti a platí pro ně předchozí odstavec, přímé imise jsou takové, které jsou přímo vhnány na cizí pozemek (např. přivádění vody svodem) a jsou zákonem zakázány bez dalšího, kromě případů, které se opírají o zvláštní právní důvod (např. věcné břemeno).³²⁵

Mimoto se dají imise dělit na materiální (dají se změřit) a nemateriální (obtěžování pohledem), dále na pozitivní a negativní (např. stínění) nebo na imise způsobené činností nebo nečinností (např. v důsledku zanedbané péče o pozemek).³²⁶

Proti přímým i nepřímým imisím se lze bránit negatorní žalobou (§ 1042 NObčZ), tzn. požadovat zdržení se dalšího rušení.

Zvláštní povahu pak mají tzv. privilegované imise v důsledku provozu závodu, který byl úředně povolen. V tomto případě má vlastník dotčeného pozemku, pokud bude dodržován ze strany závodu imisní limit, pouze právo na náhradu újmy v penězích.³²⁷

³²³ „Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. 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.“ – viz § 1012. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 22. 5. 2014].

³²⁴ § 1013 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³²⁵ SPÁČIL: *Občanský zákoník III.*..., s. 149.

³²⁶ Tamtéž.

Závěrem jen dodám, že vzhledem ke skutečnosti, že právní úprava imisí zůstala prakticky beze změn, bude možné vycházet z dosavadní rozmanité soudní judikatury.

2.8.2 Stromy a plody

I stromy a keře jsou často předmětem sousedských sporů a nezářídka jim padnou za obětí. Jednou ze sporných situací jsou přesahující kořeny a větve do sousedního pozemku. Strom je součástí pozemku, ze kterého vyrůstá jeho kmen, včetně větví a kořenů, i v případě, že zasahují do cizího pozemku. Tento fakt musí respektovat i dotčený sousední vlastník. Zatímco stará úprava dovolovala sousedovi za podmínek v § 127 odst. 1 ObčZ³²⁸ odstranit převisy a podrosty stromů bez jakéhokoliv uvědomění vlastníka, nový občanský zákoník celou situaci upravuje tak, že soused nyní musí nejprve vyzvat vlastníka, aby si své stromy upravil sám. Nedojde-li k tomu v přiměřené době, pak má právo šetrným způsobem a ve vhodné době sjednat nápravu sám. Co takto získá, stává se jeho vlastnictvím včetně neoddělených plodů na odstraněných větvích. Zmíněné sousedovy zásahy jsou však možné jen pokud, pokud mu strom působí takové obtíže, že převyšují zájem na nedotčeném zachování stromu. „Působící obtíže“ bude zřejmě nutno posuzovat objektivně.³²⁹

U jiných rostlin než stromů, lze odstranit převisy i kořeny bez jakéhokoliv dalšího omezení.³³⁰

Odlišnou situací jsou plody spadlé na sousedův pozemek. Pokud vlastník stromu neočese plody dřívě, než se samy od stromu oddělí a spadnou na pozemek jiného, vlastnické právo k nim ztrácí a nabývá jej vlastník pozemku, kam plody spadly.³³¹ Ustanovení § 1021 NObčZ umožňuje vlastníku stromu i vstup na pozemek sousední, pokud není možné očesat plody jiným způsobem. V takovém případě vlastník stromu objektivně odpovídá za případně vzniklou škodu.³³² Pakliže ale plody spadnou na pozemek sloužící k veřejnému užívání, zůstávají ve vlastnictví osoby, které náleží strom.

Sousedé mohou dále působit i na budoucí výsadbu vedlejších pozemků, pokud k tomu budou mít rozumný důvod. Mohou požadovat zdržení se sázení stromů, případně i odstranění již stromu zasazeného v těsné blízkosti společné hranice. Obecně stanovená minimální vzdálenost

³²⁷ § 1013 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 22. 5. 2014].

³²⁸ § 127 odst. 1. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 22. 5. 2014].

³²⁹ § 1016 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³³⁰ § 1016 odst. 3. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³³¹ § 1016 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³³² § 1021. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

od hranice pozemku je jeden a půl metru pro stromy obvykle dorůstající výšky do tří metrů. Pro výšky vyšší než tři metry, pak platí minimální vzdálenost tři metry od hranice.³³³

2.8.3 Pozemkové úpravy a stavební práce

Vlastník je dále omezen tím, že nemůže provádět takové úpravy svého pozemku, které by vedly k narušení stability sousedních pozemků či staveb. Výjimku tvoří situace, kdy budou z jeho stany provedeny jiná dostatečná upevňující opatření. V případě, že nebudou opatření dostatečná ba dokonce žádná, vzniklou škodu bude povinen nahradit vlastník provádějící úpravy i pokud byly prováděny v souladu se stavebními předpisy.^{334, 335}

Zároveň má každý vlastník pozemku právo požadovat úpravy sousedního pozemku a staveb, jestliže v jejich důsledku dochází jiným než přirozeným způsobem ke stékání vody nebo padání sněhu a ledu na jeho pozemek.³³⁶

Novým oprávněním zařazeným do občanského zákoníku je možnost požadovat zdržení se zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice. Může se jednat o jakoukoli stavbu bez rozdílů její povahy. Stejně jako u zmíněné výsadby stromů, musí existovat v dané situaci rozumný důvod pro takové omezení sousedního vlastníka. Jak „těsná blízkost“, tak i „rozumný důvod“ (typicky imise stínění) se posoudí podle objektivních hledisek se zřetelem k místním poměrům, druhu stavby a k tomu, co lze na sousedovi spravedlivě požadovat.³³⁷ Bude-li stavba prováděna na základě veřejnoprávního titulu, bude ochrana poskytována na základě ustanovení § 1004 o ochraně držby a ohrožený držitel se bude moci domáhat zákazu provádění stavby. V ostatních případech se užije žaloba negatorní.³³⁸

Není-li možné stavbu postavit, zbourat, opravit nebo obnovit bez toho, aby bylo použito sousedního pozemku, může vlastník pozemku, kde se stavební práce odehrávají, požadovat po vlastníku sousedního pozemku snášení všeho potřebného pro stavební práce (např. postavené lešení, vjezd autodomývače s čerpadlem), s tou výjimkou, kdy zájem na nerušeném užívání převyšuje zájem na prováděných pracích. Nedohodnou-li se jinak, bude tak za přiměřenou náhradu vzhledem k rozsahu omezení, ke kterému dojde. V případě způsobení škody na takto užívaném pozemku, bude soused objektivně odpovědný.^{339, 340}

³³³ § 1017 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 22. 5. 2014].

³³⁴ § 1018. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 23. 5. 2014].

³³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001, tamtéž.

³³⁶ § 1019 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³³⁷ SPÁČIL: *Občanský zákoník III.*..., s. 176.

³³⁸ Tamtéž.

³³⁹ § 1022. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 23. 5. 2014].

2.8.4 Použití pozemku a užívání prostor pod i nad ním

O použití pozemku půjde v případech, kdy to vyžaduje stav nouze nebo naléhavý veřejný zájem. Zákon umožňuje použít pozemek (resp. věc obecně) pouze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře, pokud účelu nelze dosáhnout jinak.³⁴¹ Za takové omezení vlastnického práva náleží vlastníku pozemku peněžitá náhrada. Posouzení, zda se jednalo v konkrétním případě o stav nouze nebo naléhavý veřejný zájem, náleží soudu. Není však pochyb, že se bude jednat například o situace ohrožení života nebo zdraví člověka.³⁴²

Vedle toho upravuje § 1023 NObčZ povinnost vlastníka pozemku snášet užívání prostoru nad nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.³⁴³ Jak uvádí důvodová zpráva, vzhledem k technologickému pokroku lze prostory pod i nad pozemkem užívat mnoha způsoby. Na většinu z nich pamatují v zásadě veřejnoprávní předpisy. Pro neupravené situace se pak užije uvedené ustanovení. Může se jednat kupříkladu o otevírání oken nad sousední pozemek, ke kterému je typicky potřeba zřídit služebnost, ale pokud v konkrétním případě nebude mít dotčený vlastník rozumný důvod tomu bránit, bude moci vlastník budovy otevírat okna nad sousední pozemek bez zvláštního oprávnění.^{344, 345}

2.8.5 Rozhrady

Po dlouhé době se do občanského zákoníku navrátil institut rozhrad, který byl poměrně široce upraven v ZOObč, a z něhož čerpá i nový kodex. Rozhradami se chápou zejména ploty (i živé), zdi, meze, strouhy, ale i jiné přirozené nebo umělé překážky oddělující hranice pozemků.³⁴⁶

Tam, kde jsou rozhrady umístěny výlučně na jednom pozemku, bude vlastníkem rozhrady vlastník pozemku. Pokud bude jednoduchá rozhrada přesně na hranici dvou pozemků a nebude tak jasné komu patří, pak se má za to, že je rozhrada společná.^{347, 348} ZOObč takovou situaci označoval za spoluvlastnictví³⁴⁹, ale vzhledem k uplatňování superficiální zásady, kdy v drtivé

³⁴⁰ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 178.

³⁴¹ § 1037. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 23. 5. 2014].

³⁴² SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 212.

³⁴³ § 1023 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 23. 5. 2014].

³⁴⁴ *Důvodová zpráva k § 1023 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tamtéž.*

³⁴⁵ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 181.

³⁴⁶ HURDÍK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 216-217.

³⁴⁷ § 1024 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 23. 5. 2014].

³⁴⁸ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 183.

³⁴⁹ § 854. Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., Obecný zákoník občanský, ve znění k 31. 12. 1950. In: *ASPI* [právní

většinou nebude rozhrada samostatnou věcí, se jeví lepším užívat výraz „společná“. Důsledek z toho plynoucí je, že budou užívána ustanovení o spoluvlastnictví (s výjimkou společných zdí) a vlastníci obou pozemků tedy spravují rozhradu společně.³⁵⁰

Pro společnou zeď platí, že ji každý může užívat na své straně až do poloviny její tloušťky a zřizovat výklenky tam, kde nejsou na druhé straně. Nesmí ale učinit nic, co zeď ohrozí nebo co sousedovi překáží v užívání jeho části.³⁵¹

Je-li rozhrada dvojitá nebo je jasně patrné, která část patří komu (hranice mezi pozemky vede prostředkem meze), pak každý udržuje jen svou část.³⁵²

Pakliže není pozemek oplocen, je stanoveno že: „*Na návrh souseda a po zjištění stavebního úřadu může soud uložit vlastníkovi pozemku povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.*“³⁵³ Sousedem zde může být i vlastník jiného než přímo sousedícího pozemku, pokud prokáže, že byl jeho výkon vlastnického práva rušen.³⁵⁴

NObčZ přichází i se speciálním druhem určovací žaloby v situacích, kdy hranice mezi pozemky bude neznatelná nebo pochybná. Jestliže by byla hranice mezi sousedy jen subjektivně sporná, ale objektivně by byla zjistitelná, užije se klasické určovací žaloby vedoucí k deklaratornímu rozhodnutí.^{355, 356}

Hranicí neznatelnou bude hranice taková, kterou sami vlastníci neznají a netuší ani zhruba, kudy vede. Je objektivně nezjistitelná, ať už proto, že se tak stalo s postupem času nebo proto, že ještě nebyla stanovena. U hranice pochybné je povědomí vlastníků o umístění hranice větší, přesto nedostatečné a je předmětem subjektivního sporu, kdy každý z nich má odlišnou představu o průběhu hranice.^{357, 358}

Obrátili-li se tedy některý ze sousedů na soud v režimu § 1028 NObčZ, bude soud nejprve zkoumat poslední pokojnou držbu, tj. takovou, u níž jsou oba sousedé za jedno, kde končí držba jednoho a začíná držba druhého. Pokud takový postup není možný, určí hranici podle slušného uvážení.³⁵⁹ Obecně nelze říci, jak takové rozhodnutí bude vypadat. Soud bude vždy posuzovat konkrétní případ, včetně všech okolností, polohy pozemků, rozlohy, výsledků pamětníků a může

informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 23. 5. 2014].

³⁵⁰ *Důvodová zpráva k § 1024 až 1028 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tamtéž.*

³⁵¹ § 1024 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³⁵² § 1025. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³⁵³ § 1027. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³⁵⁴ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 188.

³⁵⁵ § 80. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 23. 5. 2014].

³⁵⁶ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 192.

³⁵⁷ VÁVRA, David. Určení hranice mezi pozemky v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 17, s. 600.

³⁵⁸ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 194-195.

³⁵⁹ § 1028. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 23. 5. 2014].

případně rozdělit sporný pruh ve stejném poměru mezi obě strany nebo dokonce přikázat jen jedné straně. Rozhodnutí soudu bude rozhodnutím konstitutivním.³⁶⁰

2.8.6 Nezbytná cesta

Mnohem podrobněji než ve starém občanském zákoníku, je nyní upraveno zřízení nezbytné cesty. Zatímco v zákoně č. 40/1964 Sb. se této otázce věnoval pouze jeden odstavec³⁶¹, nyní je to odstavců čtrnáct v sedmi paragrafech. Toto rozšíření a upřesnění celé problematiky je jen ku prospěchu věci.

Nezbytnou cestu bude povolovat soud, a to pro vlastníka nemovitosti (tzn. především pozemku, ale i stavby, která není součástí pozemku), který ji nemůže řádně užívat, neboť není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Povolení nezbytné cesty jakožto omezení vlastnického práva druhého, bude obecně za náhradu a jen v takovém rozsahu, který bude potřeba pro řádné (ne vždy komfortní) užívání druhé nemovitosti.^{362, 363} Úplata může být stanovena jako jednorázová nebo splatná ve splátkách, a při zániku práva nezbytné cesty se nebude vracet. Dále musí vlastník, v jehož prospěch se právo nezbytné cesty zřizuje, nahradit případnou újmu, není-li krytá úplatou a také poskytnout přiměřenou jistotu pro případ budoucí škody, ledaže je zjevné, že žádná škoda na dotčeném pozemku nevznikne.³⁶⁴

Soud nepovolí nezbytnou cestu, pokud půjde o případy, kdy by škoda na nemovité věci souseda zřejmě převýšila výhodu nezbytné cesty, nebo kdy si žadatel sám z hrubé nedbalosti či úmyslu způsobil nedostatek přístupu, stejně jako by bylo žádáno o právo nezbytné cesty pouze pro pohodlnější spojení.³⁶⁵

Právo nezbytné cesty je možné zřídit jako právo obligační i jako právo věcné – služebnost. Lze očekávat, že vzhledem k trvalé povaze nemovitostí, bude častěji volena forma služebnosti váznoucí na pozemku bez ohledu na změny vlastníků. Kromě toho platí, že bude-li zřízeno právo nezbytné cesty spolu s oprávněním vytvořit na pozemku novou cestu, bude ji povinen udržovat ten, v jehož prospěch byla povolena a vlastník omezeného pozemku navíc bude mít možnost požadovat, aby pozemek pod cestou žadatel vykoupil.^{366, 367}

³⁶⁰ SPÁČIL: *Občanský zákoník III.*, s. 195.

³⁶¹ § 151o odst. 3. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 12. 2013. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 24. 5. 2014].

³⁶² § 1029. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³⁶³ SPÁČIL: *Občanský zákoník III.*, s. 196-200.

³⁶⁴ § 1030 odst. 1, 2, § 1035. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 24. 5. 2014].

³⁶⁵ § 1032 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³⁶⁶ SPÁČIL: *Občanský zákoník III.*, s. 199.

³⁶⁷ § 1029 odst. 2, § 1031, § 1036. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 24. 5. 2014].

Je-li možnost zřídit nezbytnou cestu přes více sousedních pozemků, povolí se jen přes jeden, který bude vzhledem ke všem okolnostem představovat nejpřirozenější spojení. A pokud pomine důvod, pro který byla nezbytná cesta soudem povolena, může omezený vlastník žádat, aby právo nezbytné cesty bylo zrušeno (např. v případě že byla zřízena místní komunikace sousedící s takovým pozemkem).³⁶⁸

2.9 Věcná práva k věci cizí

Věcná práva se z teoretického hlediska dělí zejména na věcná práva k věci vlastní a věcná práva k věci cizí. K věcným právům k věci vlastní řadíme držbu a vlastnické právo, o kterém jsem pojednával v kapitole 3.6. Proto se nyní budu věnovat věcným právům k věci cizí, které opravňují subjekt k částečnému právnímu panství nad věcí, která není jeho vlastnictvím, čímž dochází v daném rozsahu k omezení vlastnického práva. Takové omezení může mít různou intenzitu i formu v závislosti na druhu věcného práva, které bude věc zatěžovat. NOBČZ řadí mezi věcná práva k věci cizí - právo stavby, věcná břemena, která se dále dělí na služebnosti a reálná břemena, zástavní právo, zadržovací právo a zvláštní povahu má správa cizího majetku. Vůči pozemku pak mají význam především první tři jmenované.

K věcným právům obecně, ale především pak k věcným břemenům, pro která je běžné, že nejsou vždy vykonávána nepřetržitě je potřeba zmínit se o možnosti jejich promlčení. Platí, že práva, která se zapisují do veřejného seznamu a mohou být vykonávána nepřetržitě nebo opakovaně se promlčí, pokud nejsou vykonávána po dobu deseti let. Jestliže jde o právo z povahy vykonávané jen zřídka, dává zákon osobě, které právo náleží tři možnosti jej vykonat a to buď v rámci deseti let, po jejichž uplynutí se právo promlčuje, pokud bylo možné aspoň třikrát během této doby právo vykonat, ale nedošlo k tomu ani v jednom případě. Druhou variantou je právo, u kterého je jeho výkon umožněn méněkrát, než třikrát za deset let. Tehdy je potřeba vyčkat třetí možnosti bez ohledu, kdy k ní dojde. Nevyužitím třetí příležitosti se právo promlčí.³⁶⁹

Pro oprávněného z věcného břemene je zároveň stanovena speciální povinnost reagovat na snahu vlastníka věci bránit výkonu práva, pokud nechce o věcné břemeno přijít. Neuplatní-li své právo u soudu v tříleté subjektivní lhůtě, věcné břemeno se promlčí, i kdyby klasická promlčecí doba deseti let ještě neuplynula.³⁷⁰

³⁶⁸ § 1033 odst. 1, § 1034. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³⁶⁹ § 632. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 25. 5. 2014].

³⁷⁰ § 633 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 25. 5. 2014].

2.9.1 Právo stavby

Stejně jako superficiální zásada, i právo stavby zažilo díky novému občanskému zákoníku svůj návrat do českého právního řádu. Jak je patrné z kapitol o historickém vývoji, jeho počátky také sahají až do římského práva, kde mělo podobu tzv. *superficies*, což byl v podstatě dlouhodobý nájem pozemku s oprávněním na něm postavit stavbu. Dalším významným bodem v evoluci toho práva byl zákon č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu, který platil na území tehdejších rakouských zemí. Ten už se ve svém pojetí v mnohém podobal dnešní úpravě. Jeho použitelnost pro obyčejné obyvatelstvo však byla do značné míry omezena, neboť mohlo být zřízeno jen ke státním, zemským, okresním a obecním pozemkům, pozemkům náležejícím veřejným fondům, kostelům, obecně prospěšným ústavům, což z něj nedělalo zrovna hojně užívaný institut.³⁷¹

Po vzniku samostatného československého státu v roce 1918 byl zmíněný zákon č. 86/1912 ř.z. spolu s dalšími rakouskými předpisy recipován. Vzhledem k jeho potenciálu, ale značné omezenosti, se tvůrci vládního návrhu z roku 1937 rozhodli, že jeho obsah po významných změnách zakomponují přímo do občanského zákoníku. Stavební právo bylo terminologicky změněno na právo stavby a bylo chápáno jako věc nemovitá. Stavba na jeho základě postavená nebyla samostatnou věcí, ale součástí práva stavby. Zrušeno například bylo omezení ohledně pozemků, ke kterým lze právo zřídit. Zmizelo také vymezení minimální (30 let) a maximální (80 let) doby trvání práva – nově mělo být upraveno pouze jako „dočasné“. Osnova nebyla nikdy přijata a k dalšímu vývoji došlo až po válce v roce 1947.³⁷²

Konkrétně 10. července 1947 se stal účinným zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby³⁷³. Tento zákon vycházel z připravované Osnovy z roku 1937 a je považován za natolik zdařilý, že se stal předlouhou současné zákonné úpravy. Bohužel jeho užívání skončilo velmi brzy a byl nahrazen středním kodexem (z. č. 141/1950 Sb.). Zákon z roku 1947 sice zůstal v platnosti i účinnosti nadále, ale jen pro práva stavby vzniklé před 1. lednem 1951.³⁷⁴ I ve SObčZ bylo právo stavby upraveno, ale již ve velice zestručněné podobě a nadto s prvky socialismu.³⁷⁵ Definitivní odstranění práva stavby přinesl občanský zákoník z roku 1964.³⁷⁶ Jedinou zákonnou oporou pro právo stavby tak zůstal do 31. prosince 2013, zákon č. 88/1947 Sb., který se uplatňoval jen na zmíněná práva stavby zřízená před 1. ledem 1951.

Do současné právní úpravy bylo právo stavby včleněno jako jedna z výjimek ze zásady, že stavba se stává pouhou součástí pozemku. Jedná se o užívací věcné právo k věci cizí opravňující

³⁷¹ § 2. Zákon č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu, ve znění ke dni 9. 7. 1947, tamtéž.

³⁷² Návrh Občanského zákoníku z roku 1937, tamtéž.

³⁷³ Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, ve znění pozdějších předpisů, tamtéž.

³⁷⁴ § 564. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 3. 1964, tamtéž.

³⁷⁵ §§ 155 - 165. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 3. 1964, tamtéž.

³⁷⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 25. 5. 2014].

stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku stavbu. Jde o právo děditelné, zcizitelné a zatížitelné. Postavená stavba se nestává součástí pozemku, ale součástí práva stavby, která je věcí nemovitou, zapisovanou do katastru nemovitostí. Pro stavbu se ale i tak použijí ustanovení o nemovitých věcech (např. vindikační žaloba).³⁷⁷

Právo stavby může být zřízeno nejen jako oprávnění postavit na nebo pod cizím pozemku stavbu novou, ale lze jej zřídit i pro již existující stavbu, která byla doposud součástí pozemku (např. pro účely rekonstrukce).³⁷⁸ Využitelnost práva je především u staveb s omezenou životností (dočasné stavby – průmyslové haly, solární panely), ale zkušenosti z okolních evropských zemí ukazují, že je využíváno i k bytové výstavbě. Vhodné je pro stavebníky, kteří si nebudou moci dovolit pořídit stavební pozemek či by to bylo pro ně ekonomicky nevýhodné nebo taktéž pro vlastníky pozemků, kteří nebudou chtít pozemky jakkoli využívat, ale přesto si budou chtít udržet vlastnické právo (např. veřejnoprávní korporace).^{379, 380} Vhodné je také dodat, že zánik stavby nemá vliv na trvání práva stavby (tzn., že pokud je stavba např. zničena po povodních, může ji oprávněný znovu postavit).³⁸¹

Právo stavby nepůjde zřídit vždy. Je tomu tak například vázne-li na pozemku věcné právo přičící se účelu stavby (typicky věcné břemeno). Jiným případem, je už existující zástavní právo k pozemku. Tehdy bude vyžadován souhlas zástavního věřitele se zřízením práva stavby, neboť může dojít ke znehodnocení zástavy.³⁸²

Právo stavby může vzniknout jednak ze smlouvy, což bude pravděpodobně nejčastější varianta, dále vydržením nebo rozhodnutím orgánů veřejné moci. V případě smlouvy vznikne právo stavby až zápisem do katastru zpětně ke dni dojití návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. U vydržení bude potřeba klasické desetileté doby jako u ostatních nemovitostí. U rozhodnutí orgánů veřejné moci bude právo vznikat k okamžiku nabytí právní moci rozhodnutí, a zápis do katastru nemovitostí bude na rozdíl od smlouvy jen deklaratorní.^{383, 384}

Charakteristickým znakem práva stavby je jeho dočasnost, poněvadž není záměrem zákonodárců udržet oddělený režim staveb a pozemků navěky. Minimální hranice není stanovena, zato maximální limit při vzniku smlouvou je 99 let včetně a doba, na kterou je zřizováno, je podstatnou náležitostí smlouvy. Trvání práva bude možno novou smlouvou prodloužit, a to i

³⁷⁷ § 1240 odst. 1, § 1242. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³⁷⁸ *Důvodová zpráva k § 1240 až 1249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*, tamtéž.

³⁷⁹ ZIMA, Petr. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2014, č. 5, s. 180.

³⁸⁰ ELIÁŠ a kol.: *Občanské právo pro každého...*, s. 209-210.

³⁸¹ HURDÍK a kol.: *Občanské právo hmotné...*, s. 234.

³⁸² § 1241. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 25. 5. 2014].

³⁸³ § 1243. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 25. 5. 2014].

³⁸⁴ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 898.

v takovém rozsahu, že celková doba přesáhne 99 let. Pokud budou na dotčeném pozemku za právem stavby váznout další zatížení (např. zástavní právo), bude třeba k prodloužení souhlas těchto oprávněných. Poslední den práva stavby musí být patrný z katastru nemovitostí, protože věcná práva (např. věcná břemena, zástavní právo) na něm váznoucí, spolu s právem stavby zanikají a toto datum je tak pro zástavního věřitele nebo jiného oprávněného zcela klíčové. Opačná situace je u nájmu či pachtu - bude-li stavba zachována, nedojde k jejich zániku.^{385, 386}

Bude-li právo stavby vydrženo, nabývá se na dobu 40 let (soud může dobu prodloužit nebo zkrátit, jsou-li proto to spravedlivé důvody), která může být následně prodloužena smlouvou. Zřídí-li právo stavby orgán veřejné moci, určí dobu trvání ve svém rozhodnutí.^{387, 388}

Další podstatnou obsahovou náležitostí smlouvy je ujednání o ceně, popřípadě, že se jedná o bezúplatné zřízení práva. Úplata může mít formu jednorázové částky nebo pravidelných dávek (stavební plat). Pokud bude ujednáno stavební plat, bude zatěžovat právo stavby jako reálné břemeno. Navíc si strany mohou sjednat ve smlouvě tzv. inflační doložku, která dovoluje měnit výši stavebního platu v závislosti na míře inflace.³⁸⁹

Ke stavbě bude mít stavebník stejná práva jako vlastník, to znamená, že ji může například pronajmout nebo k ní zřídit služebnost. Pokud nebude ve smlouvě ujednáno odlišně, k jinému užívání pozemku bude mít stavebník práva jako poživatel a subsidiárně se pro to použijí ustanovení o pachtu.^{390, 391}

Obecně platí, že po celou dobu trvání práva stavby má stavebník předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku zase předkupní právo k právu stavby. Stavebník se taktéž může práva stavby zříci a to tak může být na zbývající dobu trvání převedeno na jinou osobu. Dále může dojít k předčasnému zániku práva stavby dohodou. Pokud k žádné ze zmíněných situací nedojde, právo stavby uplynutím stanovené doby zaniká a stavba se stává součástí pozemku, pokud není ujednáno např. odstranění stavby. Stane-li se stavba součástí pozemku, nahradí nový vlastník stavebníkovi polovinu hodnoty stavby (cena obvyklá) v době zániku práva. Nic však nebrání ujednání odlišného vypořádání.³⁹²

³⁸⁵ § 1244, § 1245. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 25. 5. 2014].

³⁸⁶ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 906.

³⁸⁷ Tamtéž, s. 899.

³⁸⁸ § 1244 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 25. 5. 2014].

³⁸⁹ § 1247. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³⁹⁰ § 1250. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

³⁹¹ ELIÁŠ, Karel. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, s. 273.

³⁹² § 1248, § 1249 § 1254, § 1255. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 25. 5. 2014].

2.9.2 Věcná břemena - služebnosti

Po dlouhé době se občanský zákoník vrací ke klasickému římskému institutu služebností, které byly upraveny jak v OZObč, tak i v připravované Osnově, a jež se dočkaly spolu s reálnými břemeny v padesátých letech minulého století nahrazení jednotným pojmem „věcná břemena“.³⁹³ Právě vládní návrh z roku 1937 se stal hlavním inspiračním zdrojem pro novou úpravu služebností.

Služebnost postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet. V současnosti je možné zatížit služebností jakoukoli věc (zapsanou i nezapsanou ve veřejném seznamu) – ve většině případů se bude jednat o nemovitost, ale je připuštěna i možnost zatížit věc movitou. U pozemků platí, že vlastník může dokonce zatížit služebností jeden svůj pozemek ve prospěch jiného svého pozemku (tzv. vlastníková služebnost) a z předstihem tak zajistit kupříkladu služebnost cesty pro pozemek, který bude v budoucnu prodán, což je samozřejmě výhodné i pro kupujícího.^{394, 395}

Služebnost vzniká několika způsoby. Předně jde o smlouvu, dále pořízením pro případ smrti, vydržením, ze zákona (legální služebnost) nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Vydržecí doba bude závislá na povaze v budoucnu zatížené věci a vydržecí době pro nabytí vlastnického práva k ní. Služebnost zatěžující věc evidovanou ve veřejném seznamu se do něj vždy запиše. Rozdílná bude jen povaha zápisu – při vzniku právním jednáním, bude mít konstitutivní účinky (vznik zápisem), u jiné právní skutečnosti včetně vydržení půjde pouze o deklaratorní zápis. Půjde-li o věc neevidovanou ve veřejném seznamu – v případě smlouvy – vzniká služebnost účinností smlouvy, rozhodnutím orgánu veřejné moci – právní mocí rozhodnutí.^{396, 397}

Spolu s právem služebnou věc jistým způsobem užívat, musí oprávněný nést i náklady na zachování a opravu věci. Takové náklady budou rozděleny mezi oprávněného a vlastníka služebné věci, jestli i ten bude věc užívat.³⁹⁸

NOBČZ rozlišuje dva hlavní druhy služebností – pozemkové (*in rem*) a osobní (*in personam*) a uvádí k nim demonstrativní výčet, který vychází z předválečné Osnovy. Mezi typické pozemkové služebnosti řadíme služebnost inženýrské sítě, okapu, rozlivu, stezky, průhonu a vody, právo pastvy, právo na svod dešťové vody, právo na vodu a oporu cizí stavby. Pro ně platí:

³⁹³ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 1046-1047.

³⁹⁴ § 1257. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 26. 5. 2014].

³⁹⁵ *Důvodová zpráva k § 1257 až 1259 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tamtéž.*

³⁹⁶ § 1260, § 1262. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 26. 5. 2014].

³⁹⁷ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 924-933.

³⁹⁸ § 1263. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 26. 5. 2014].

„Není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku.“³⁹⁹ Navíc, byla-li zřízena pozemková služebnost pro jeden z pozemků oprávněného, nemůže být bez dalšího využívána pro jiný jeho pozemek. K osobním služebnostem patří zejména užívací právo, požívací právo a služebnost bytu. Je otázkou, v jaké míře budou některé ze jmenovaných služebností využívány v praxi. Jejich výslovná úprava, ale ve výsledku ničemu nevádí a strany si budou moci sjednat jakoukoli jinou služebnost dle potřeby.

Pro zánik služebnosti zákon stanovuje, že: „*Služebnost zaniká trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě.*“⁴⁰⁰ Stane se tak například trvalým zatopením služebného pozemku, vyschnutím studny atd. K zániku může také dojít po vzájemné dohodě stran, uplynutím doby, na kterou byla služebnost zřízena, popřípadě dosažením stanoveného věku určité osoby, s nímž je spojen zánik práva. Pokud osoba zemře předčasně, služebnost nezaniká a trvá do doby než by za normálních okolností osoba dosáhla ujednaného věku.⁴⁰¹

K zániku služebnosti však nedojde, pokud nastane situace, kdy vlastník služebné nebo panující věci získá vlastnické právo i k věci druhé. V takovém případě je pouze na vlastníkově, jestli služebnost zachová či nikoliv. U pozemků bude muset dojít k výmazu věcného břemene z katastru nemovitostí. Jestliže bude služebnost zachována, mluvíme o tzv. suspendaci a případným budoucím zcizením jedné z věcí se služebnost opět aktivuje.⁴⁰²

2.9.3 Věcná břemena – reálná břemena

Historicky mladším druhem věcných břemen jsou reálná břemena, která mají svůj původ v právu středověkém. Rozdíl oproti služebnostem spočívá v tom, že u reálných břemen je pro vlastníka obtížená věc stanovena aktivní povinnost. Dočasný vlastník obtížená věc je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat. Reálné břemeno může váznout oproti služebnostem jen na věci evidované ve veřejném seznamu (tedy především pozemky, ale i stavby, které budou samostatnou věcí, a dále např. ochranné známky či patenty). Jedním reálným břemenem může být zatíženo i více věcí, pak mluvíme o tzv. vespolném reálném břemeni. Může se jednat o věci mající stejného vlastníka i věci různých vlastníků, a ti pak mají postavení spoludlužníků.^{403, 404}

³⁹⁹ § 1264 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

⁴⁰⁰ § 1299 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

⁴⁰¹ § 1300. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

⁴⁰² KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 282-283.

⁴⁰³ SPÁČIL: *Občanský zákoník III.*..., s. 1046-1048.

⁴⁰⁴ *Důvodová zpráva k § 1303 až 1308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 26. 5. 2014].

Stejně jako služebnosti, i reálná břemena mohou vznikat několika způsoby. Ačkoli zákon se výslovně zmiňuje jen o právním jednání, připadají v úvahu i jiné možnosti. Typicky to bude smlouvou, pořízením pro případ smrti, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo právní skutečností, s níž zákon vznik reálného břemene spojuje. Možnost vzniku vydržením je nejen tvůrci zákona, ale i systematickým výkladem zákona vyloučena s argumentem, že reálná břemena není možné držet a tudíž ani vydržet.⁴⁰⁵ Zřizuje-li se právním jednáním, vznikne zápisem do veřejného seznamu.

Charakteristickým znakem reálných břemen je jejich dočasnost, jelikož zátěž pro vlastníka zatížené věci je vyšší než u služebností. Zákon umožňuje, aby bylo reálné břemeno zřízeno i jako časově neomezené s tím, že při zřizování reálného břemene musí být stanoveny podmínky výkupu, tedy poskytnutí náhrady osobě oprávněné.⁴⁰⁶

Reálná břemena mohou být zřízena jako úplatná i bezúplatná. Nebude-li vyplývat ze smlouvy úplatnost, bude zřízeno bezúplatně.⁴⁰⁷ V každém případě, ale bude vlastník zatížené věci povinen plnit (dávát nebo konat). Může jít o případy udržování studny pro jiného vlastníka, pravidelné dodávání jinému například peněz nebo potravin či otopu (výměnek- lze i jako obligační právo) nebo povinnost chovat obecního býka. Nebude-li povinný plnit, transformuje se právo z reálného břemene na substituční právo na náhradu, pro kterou bude moci být vedena exekuce na zatíženou věc.^{408, 409} Pro zánik reálných břemen platí obdobně ustanovení o služebnostech.

2.9.4 Zástavní právo

Institut zástavního práva má v našem právním řádu pevné místo a jedná se o věřiteli nejvíce užívaný zajišťovací instrument. Zástavní právo je velmi oblíbeným nástrojem především v bankovním sektoru, který poskytuje často velké peněžní prostředky klientům a má potřebu eliminovat rizika spojená s jejich navrácením. Zhruba třetina všech úvěrů poskytnutých v České republice, je zajištěna zástavním právem k nemovitosti, která se vyznačuje relativně vysokou hodnotou, jež v čase příliš neklesá.⁴¹⁰

⁴⁰⁵ „Podle § 988 odst. 1 lze totiž držet právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon. Protože reálné břemeno je právem, které právním jednáním na jiného samostatně převést nelze (srov. výklad k § 1303), není možné reálné břemeno držet, a tedy ani vydržet.“ – viz SPÁČIL: *Občanský zákoník III.*..., s. 1055-1057.

⁴⁰⁶ Tamtéž, s. 1052-1054.

⁴⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 26. 5. 2014].

⁴⁰⁸ *Důvodová zpráva k § 1303 až 1308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.* In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 26. 5. 2014].

⁴⁰⁹ TĚGL, Petr. *Stručný nástin úpravy věcných práv v návrhu nového občanského zákoníku, 2. část – věcná práva k věci cizí.* *Obchodní právo*, 2012, č. 4, s. 125.

⁴¹⁰ RICHTER, Tomáš. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo.* *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 9, s. 241.

Současná úprava oproti té předešlé zůstala v základech bez výraznějších změn, ale nově je pro ní charakteristická vyšší míra autonomie stran. Celá problematika zástavního práva je velmi rozsáhlá a NOBČZ jí věnuje celých pětadesát paragrafů. S ohledem na téma této práce se proto budu věnovat jen klíčovému ustanovení, které se mohou týkat nemovitostí, respektive pozemků.

Podstata zástavního práva spočívá v zajištění věřitelovy pohledávky a v případě, že dlužník nesplní dluh řádně a včas, vznikne věřiteli oprávnění se uspokojit z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.⁴¹¹ Můžeme také mluvit o zajišťovacím věcném právu k věci cizí.

Jako nová se jeví možnost ujednat si budoucí zákaz zřízení zástavního práva k věci (tzv. negativní ujednání – „negative pledge“), který bude mít účinky i vůči třetím osobám, pokud bude zapsán ve veřejném seznamu (u pozemku tedy v katastru nemovitostí) nebo byl-li znám této třetí osobě. V ostatních případech bude zákaz zavazovat pouze strany tohoto ujednání. Půjde o situace, kdy věřitel sám nebude mít zájem zřídit zástavní právo a bude mu postačovat fakt, že dlužník nebude moci věc zastavit jinému věřiteli.⁴¹²

Zástavou – tedy věcí, ze které se věřitel může, za určitých okolností uspokojit je každá věc, se kterou lze obchodovat (hmotná/nehmotná, movitá/nemovitá). Vázne-li zástavní právo na nemovitosti, hovoříme o takzvaném hypotekárním zástavním právu. Zároveň platí, že jeden dluh lze zajistit i několika věcmi, přičemž věřitel se může uspokojit na kterékoli z nich nebo případně ze všech (jde o vespolné zástavní právo)⁴¹³. Nejen pro nemovitosti, ale typicky pro ně je dále jako výsledek soudní praxe ustanoveno, že „*při rozdělení zastavené věci zatíží zástavní právo všechny věci vzniklé rozdělením*“.^{414, 415}

Zástavní právo může být ujednáno i k věci, ke které nemá zástavní dlužník dosud vlastnické právo, ale má ho v budoucnu nabýt. Pro pozemek se takové budoucí zástavní právo zapíše do katastru nemovitostí, bude-li s tím souhlasit vlastník. V okamžiku nabytí vlastnického práva k věci ze strany dlužníka, vznikne i zástavní právo zástavnímu věřiteli, proto bude-li se jednat o pozemek, pak relevantní bude až zápis do katastru.⁴¹⁶ Domnívám se, že tato možnost bude hojně využívána v praxi například při nákupech a prodejkách nemovitostí. Dle staré úpravy mohla koupě nemovitosti na úvěr probíhat dvěma způsoby:

⁴¹¹ § 1309 odst. 1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 27. 5. 2014].

⁴¹² § 1309 odst. 2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

⁴¹³ § 1345. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

⁴¹⁴ § 1351. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tamtéž.

⁴¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 04. 2008, sp. zn. 29 Odo 661/2006, tamtéž.

⁴¹⁶ § 1310 odst. 2, § 1341. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 27. 5. 2014].

1. Kupující obdržel od věřitele (typicky hypoteční banky) finanční prostředky a následně jimi uhradil kupní cenu prodávajícímu. Dalším krokem bylo podání návrhu na zápis katastrálnímu úřadu a nabytí vlastnického práva. Až poté bylo zapsáno zástavní právo ve prospěch věřitele.

Za těchto okolností by poskytoval věřitel prostředky bez jakéhokoli zajištění a byl by vystaven velkému riziku, proto se mnohem častěji užíval druhý postup.

2. Aby kupující obdržel finanční prostředky pro koupi, musí nejprve prodávající uzavřít s věřitelem zástavní smlouvu a stát se tak zástavním dlužníkem. Poté věřitel poskytne prostředky kupujícímu (obligační dlužník) a ten poté prodávajícímu uhradí kupní cenu. Jelikož je zřízené zástavní právo právem věcným, vázne na věci nezávisle na změně vlastníka. Nabytím vlastnického práva k nemovitosti se obligační dlužník stává současně i dlužníkem zástavním.⁴¹⁷

Takovýmto postupem je chráněn věřitel po celou dobu, za to věc prodávajícího je v jeden okamžik bez jakékoli protihodnoty zatížena zástavním právem. Zmíněná nová úprava (§ 1310 odst. 2, § 1341 NOBČZ) by měla jmenovaná rizika jak na straně věřitele, tak i prodávajícího odstranit.

Zástavním právem lze zajistit dluh platný (i relativně neplatný) a existující včetně promlčeného, i dluh, který má vzniknout teprve v budoucnu, a to zejména zástavní smlouvou (pro pozemky v písemné formě), ale i rozhodnutím soudu, smlouvou ve spojení s následným souhlasem orgánu veřejné moci nebo jiný právním důvodem.

Klíčovou fází celého institutu zástavního práva je jeho výkon, kterým se věřitel po splatnosti dluhu uspokojuje. Pro určení způsobu výkonu má primární význam dohoda, až pak následují ostatní možnosti. Samotná dohoda mezi věřitelem a zástavcem, respektive zástavním dlužníkem musí mít písemnou formu a bude-li obsažena již v zástavní smlouvě, musí obstat testem § 1315 odst. 2 písm. b).⁴¹⁸ U privátního prodeje se jedná především o to, že před splatností dluhu (např. právě v zástavní smlouvě) musí být ujednáno konkrétní postup pro zpeněžení zástavy a nelze sjednat, že věřitel zástavu zpeněží libovolným způsobem. Jinou možností výkonu je tzv. propadná zástava, kdy dochází k převodu zástavy na zástavního věřitele. Jestli má být takový postup ujednáno již v zástavní smlouvě, zákon vyžaduje, aby tak nebylo za „libovolnou nebo

⁴¹⁷ ČABART, Filip. „Budoucí“ zástavní právo a vybrané možnosti jeho využití [online]. epravo.cz, 20. 12. 2013 [cit. 27. 5. 2014]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/budouci-zastavni-pravo-a-vybrane-moznosti-jeho-vyuziti-93167.html>>.

⁴¹⁸ SPÁČIL: *Občanský zákoník III.*..., s. 1116-1117.

předem určenou cenu“. Nutně tak musí ujednání obsahovat způsob nezávislého předem neurčeného ocenění. Není-li dohoda, zpeněží se zástava ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem podle zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.^{419, 420}

Na závěr se chci zmínit ještě o institutu „uvolněného zástavního práva“. Ve všech případech se musí jednat o zástavy evidované ve veřejném seznamu, a ačkoli zástavní právo na nich vážnoucí zaniklo (dluh byl splněn), nebylo ještě z veřejného seznamu vymazáno a formálně trvá dále. Tehdy se naskýtá pro vlastníka věci možnost uvolněným zástavním právem zajistit jiný dluh, který však nesmí převyšovat původní.⁴²¹

V souvislosti s tímto institutem vyvstávají některé problematické otázky, týkající se právního postavení nového zástavního věřitele, včetně jeho možností domáhat se změn parametrů původní zástavní smlouvy.⁴²²

⁴¹⁹ §§ 354-358. Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 27. 5. 2014].

⁴²⁰ SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 1116-1117.

⁴²¹ § 1380. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR, a.s. [cit. 27. 5. 2014].

⁴²² SPÁČIL: *Občanský zákoník III...*, s. 1135.

3 Exkurz do právní úpravy pozemku ve Francii

O francouzském právním řádu lze říci, že jde o jeden z nejvíce konstantních právních systémů vůbec. O tom svědčí řada dlouhodobě užívaných soukromoprávních i veřejnoprávních právních předpisů, vytvořených za doby panování císaře Napoleona Bonaparte na počátku 19. století, konkrétně mezi léty 1800 a 1814.⁴²³

Tím nejpodstatnějším a nejdéle užívaným je občanský zákoník schválený dne 21. března 1804 – *Code civil des Français* (C. civ.), jež po novelizacích a revizích v 70. a 80. letech 20. století, tvoří základ francouzského soukromého práva dodnes. Systematicky se zákoník člení na knihy (*livres*), tituly (*titres*), části (*chapitres*), oddíly (*sections*) a články (*articles*). V současné době obsahuje Code civil 2534 článků a ve svých ustanoveních upravuje práva osob, věcná práva, závazková práva, dědické právo a rodinné právo. Mimo něj existují další doplňující soukromoprávní předpisy, přičemž pro právní režim pozemků a staveb je důležitý zejména Code de la construction et de l'habitation⁴²⁴. Celá problematika občanskoprávních vztahů k pozemkům je velice rozsáhlá tak jako ta česká, a proto v následujících řádcích pouze stručně zmíním nejzásadnější instituty a principy, na kterých je postavena úprava nemovitostí ve francouzském právu.

3.1 Věci movité a nemovité

Stejně jako v českém právním řádu, i ve Francii se nahlíží na věc v právním smyslu široce. Věcí je tedy, jak věc hmotná (*le bien matériel*), tak i věc nehmotná (*le bien immatériel* nebo také *propriété intellectuelle*).

Nejpodstatnější je rozdělení věcí (resp. zákon hovoří o majetku) na movité a nemovité, kterému se podrobně věnuje kniha druhá C.Civ. v čl. 516 a násl.: „*Vškerý majetek je buď movitý nebo nemovitý.*“⁴²⁵ Věc je movitá (*meuble*) jednak z vlastní povahy nebo je za ní prohlášena zákonem. Rozdílné od české úpravy je pozitivní definování movitostí, čemuž se NObčZ záměrně vyhýbá – „*Zvířata a věci, které se mohou pohybovat z jednoho místa na druhé, bez ohledu na to, zda se dokáží přemístit*

⁴²³ Zejména: Code civil – 1804, Code de commerce – 1807, Code de procédure civile – 1807, Code d'instruction criminelle – 1808, Code pénal – 1810.

⁴²⁴ Code de la construction et de l'habitation, ve znění pozdějších předpisů [online]. Legifrance [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na:

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=97FC9ADB067D14A0F3389AE23EF7F50C.tpdjo17v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20080318>.

⁴²⁵ Art. 516. Code civil, ve znění pozdějších předpisů [online]. Legifrance [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=FF8887D83DC559397F1410E0DFC57AD7.tpdjo07v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006117894&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20140530>.

samy od sebe nebo pouze vnějším působením, jsou movitostí ze své povahy.“⁴²⁶ Kromě toho, zákon řadí výslovně k věcem movitým například peněžité pohledávky, podíly v obchodních korporacích, lodě, a veškerá díla, jež nejsou pevně upevněna ke sloupům a tvoří část budovy.⁴²⁷

Nechybí ani pozitivní vymezení nemovitostí: „*Majetek osoby je věcí nemovitou, jednak ze své povahy či účelového určení, eventuálně z důvodu, že se váže k nemovitosti.*“⁴²⁸ K poslední jmenované kategorii se řadí užívací právo k nemovitosti, služebnosti a žaloby na náhradu škody na nemovitosti.⁴²⁹

Nemovitým majetkem (*immeuble*) jsou ale zejména pozemky a stavby. Dále zde spadají větrné a vodní mlýny, pokud jsou upevněné ke sloupům a tvoří část budovy, přičemž postačuje, pokud jsou pouze trvale upevněné.⁴³⁰ Kromě toho i rostlinstvo, neoddělené plody stromů, nýbrž i zvířata a věci určené k hospodaření na pozemku jsou považovány za nemovitosti. V případě, že vlastník do svého pozemku pevně a trvale zapustí věc movitou, kterou není možné přemístit bez porušení podstaty její nebo pozemku, je i taková věc nemovitostí.⁴³¹ Je třeba dodat, že francouzské právo nezná právní pojmy jako věc hlavní, příslušenství či součást věci, tak jako právo české.

Musím konstatovat, že ačkoli principy, na kterých je zmíněné dělení postaveno, jsou více či méně podobné naší právní úpravě, nemohu se zbavit dojmu těžkopádnosti a zbytečné komplikovanosti konkrétních článků. Z tohoto pohledu je vymezení věcí movitých a nemovitých v rakouském a nově i českém občanském zákoníku formulováno mnohem jasněji.

3.2 Režim pozemků a staveb

Většinu evropských zemí, a stejně tak Francii, je známa římská superficiální zásada, a to v podobě takzvaného práva či principu akcese (*droit d'accession*). Jeho podstata je stanovena v čl. 546 C.Civ.: „*Vlastnictví věci, ať už movité či nemovité, zahrnuje právo na vše, co věc vyprodukuje nebo se s ní*

⁴²⁶ Art. 528. Code civil, ve znění pozdějších předpisů [online]. Legifrance [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=FF8887D83DC559397F1410E0DFC57AD7.tpdjo07v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006117894&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20140530>.

⁴²⁷ Art. 529-531. Code civil, ve znění pozdějších předpisů [online]. Legifrance [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=FF8887D83DC559397F1410E0DFC57AD7.tpdjo07v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006136242&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20140530>.

⁴²⁸ Art. 517. Code civil, ve znění pozdějších předpisů [online]. Legifrance [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=FF8887D83DC559397F1410E0DFC57AD7.tpdjo07v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006136240&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20140530>.

⁴²⁹ Art. 526. Code civil, ve znění pozdějších předpisů [online], tamtéž.

⁴³⁰ ROGRON, Joseph-André. *Code civil expliqué par des motifs et par des exemples...* Paris: Videcoq, 1843. s. 110.

⁴³¹ Art. 518-525. Code civil, ve znění pozdějších předpisů [online]. Legifrance [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=FF8887D83DC559397F1410E0DFC57AD7.tpdjo07v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006136240&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20140530>.

dodatečně spojí přirozeně i uměle.“⁴³² Totožně jako v NObčZ, i zde vlastnictví pozemku zahrnuje vlastnické právo k prostoru nad i pod pozemkem. Vlastníku pozemku tedy náleží veškeré rostlinstvo a úroda vzešlá z půdy. Jestliže však plody vyrostou po ošetření, zasazení či jiné činnosti třetí osoby, náleží takové plody vlastníku plodonosné věci, až po zaplacení odměny a všech vzniklých nákladů této osobě. Vlastník je oprávněn zřídít na pozemku, ale i pod ním, jakoukoli stavbu, jež uzná za vhodné, ledaže by to odporovalo zřízeným služebnostem nebo veřejnoprávním předpisům.⁴³³ Otázku ložisek nerostů řeší Code minier (obdoba českého horního zákona) – ložiska nerostů uvedených na seznamu (např. zlato, stříbro, aj.) náleží státu a k jejich těžbě je potřeba státního povolení.⁴³⁴ Vše ostatní obsaženo v půdě je vlastnictvím majitele pozemku.

V souvislosti s principem akcese platí vyvratitelná domněnka, že veškeré stavby, výsadba a jiná díla na pozemku byla zřízena vlastníkem, na jeho náklad a jsou jeho vlastnictvím, není-li prokázán opak.⁴³⁵ I francouzské právo, respektive judikatura Nejvyššího soudu (Cour de cassation), totiž umožňuje oddělené dispozice s pozemky a stavbami, které se obecně nazývají *droit de superficie*.⁴³⁶

Nejvýznamnější formou *droit de superficie*, jež můžeme považovat za jakousi obdobu institutu českého práva stavby, je tzv. *bail à construction*. Kromě něj, je využíváno ještě *bail emphytéotique*, zřizované pro zemědělské účely a opravňující postavit na cizím pozemku stavbu, a *bail à réhabilitation*, užívané při rekonstrukci a přestavbě již postavené stavby.

Urbanistické snahy o městskou výstavbu v 50. a 60. letech vedly zákonodárce ke zřízení institutu, který by umožňoval majitelům pozemků si jejich vlastnictví ponechat, za současného využití k výstavbě jak objektů komerčních, tak i určených k bydlení. Zákonem z roku 1964⁴³⁷ byl novelizován Code de la construction et de l'habitation a došlo k začlenění zmíněného institutu *bail à construction* (doslovně „stavební pronájem“), jež se stal hlavním nástrojem stavebního boomu

⁴³² Art. 546. Code civil, ve znění pozdějších předpisů [online]. Legifrance [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=FF8887D83DC559397F1410E0DFC57AD7.tpdjo07v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006117904&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20140530.

⁴³³ Art. 547-548, art. 552. Code civil, ve znění pozdějších předpisů [online]. Legifrance [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=FF8887D83DC559397F1410E0DFC57AD7.tpdjo07v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006150114&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20140530.

⁴³⁴ Code minier, ve znění pozdějších předpisů [online]. Legifrance [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=5B89C9DA25B12792CAFB0E1F20BD871.tpdjo03v_3?cidTexte=LEGITEXT000006071785&dateTexte=20140530.

⁴³⁵ Art. 553. Code civil, ve znění pozdějších předpisů [online]. Legifrance [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=FF8887D83DC559397F1410E0DFC57AD7.tpdjo07v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006150114&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20140530.

⁴³⁶ Rozhodnutí francouzského Nejvyššího soudu (Cour de Cassation) z dne 5. 11. 1866 (S.1866.441).

⁴³⁷ Loi n°64-1247 du 16 décembre 1964 INSTITUANT LE BAIL A CONSTRUCTION ET RELATIVE AUX OPERATIONS D'URBANISATION

zejména v Paříži. Na jeho základě je postavena moderní čtvrť La Défense, druhá nejvyšší budova Paříže Tour Montparnasse či obchodní centrum Forum Les Halles.⁴³⁸

Z teoretického pohledu se jedná o dlouhodobý pronájem pozemku s oprávněním a zároveň povinností stavebníka postavit na cizím pozemku stavbu a udržovat ji po celou dobu trvání pronájmu v dobrém stavu. Dokud pronájem trvá, stavba není vlastnictvím majitele pozemku, a lze s ní volně disponovat (např. zcizit, zastavit). Stavebníkem může být soukromá osoba, ale i veřejnoprávní korporace, avšak pronájem lze zřídit jen k pozemkům v soukromém vlastnictví (*domaine privé*, ne *domaine public*). Jde o dočasné věcné právo k nemovitosti, a lze jej zřídit na minimálně 18 a maximálně 99 let (*droit réel immobilier temporaire*), s možností prodloužení, ne však automatického.⁴³⁹

Bail à construction je vždy úplatný. Jakou formu ale zvolí strany, záleží jen na nich. V úvahu připadá plnění v naturáliích, ale především v penězích, které mohou být uhrazeny jednorázově nebo v opakovaných dávkách.

Po uplynutí ujednané doby trvání pronájmu přechází stavba do vlastnictví majitele pozemku, a pokud si strany neujednaly jinak, není majitel pozemku povinen cokoli hradit. Jinými způsoby zániku *bail à construction* jsou nerealizování stavby ve stanovené době, neplacení nájemného, neudržování stavby v dobrém stavu, dohodou stran nebo rozhodnutím soudu.⁴⁴⁰

3.3 Proces smluvního nabytí vlastnického práva a evidence nemovitostí

Proces smluvního nabytí vlastnického práva k pozemkům je od české úpravy rozdílný a poměrně zdoluhavý vzhledem k přehnané francouzské byrokracii. Je rozdělen do dvou fází:

- 1.) Po vzájemné ústní dohodě uzavře kupující a prodávající, typicky v kanceláři notáře (ale lze i bez jeho účasti - "*sous seing privé*"), takzvanou smlouvu či dohodu o budoucím prodeji (*compromis de vente*). Tato smlouva již obsahuje všechny podstatné náležitosti, včetně ujednání kupní ceny a jejího financování. Zároveň je nutno při podpisu složit u notáře zálohu ve výši 5 – 10 % kupní ceny. Dohoda rovněž obsahuje datum podpisu finální smlouvy, které je obecně stanoveno zhruba tři až čtyři měsíce od uzavření první smlouvy. Během této doby proběhne několik nutných administrativních

⁴³⁸ ZIMA, Petr. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*, 2005, č. 8, s. 287.

⁴³⁹ Article L251-1 – 9. Code de la construction et de l'habitation, ve znění pozdějších předpisů [online]. Legifrance [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na:

<<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006824542&cidSectionTA=LEGISCTA000006159146&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140529>>.

⁴⁴⁰ *Bail à construction* [online]. Agam.org, listopad 2009 [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na:

<http://www.agam.org/fileadmin/ressources/agam.org/etudes/HABITAT/observatoire_habitat/pdf/1.4_Bail_%C3%93_construction_novembre_2009.pdf>.

procedur a inspekci. Pokud si kupující pořízení pozemku rozmyslí, lze do sedmi dnů od uzavření *compromis de vente* tuto skutečnost oznámit prodávajícímu nebo notáři a bezplatně od smlouvy odstoupit, později již ne.⁴⁴¹

- 2.) Nastane-li den ujednaný ve smlouvě o budoucím prodeji, sejdou se strany opět u notáře a po závěrečném přečtení obsahu smlouvy notářem, dojde k podpisům finální kupní smlouvy. Kupující se stává vlastníkem pozemku a následuje zaplacení kupní ceny. I ve francouzském pojetí je uplatňován intabulační princip, ale pouze s deklaratorními účinky, tudíž na dobu, než bude proveden zápis do pozemkového rejstříku (4 – 6 měsíců), vyhotoví notář pro nového vlastníka certifikát o vlastnictví.⁴⁴²

Rozdílný je i celý systém evidence pozemků a staveb, který připomíná situaci u nás před rokem 1964, kdy byla evidence nemovitostí také rozštěpena. Tzv. katastr (*cadastre*) obsahuje pouze mapové podklady s vyznačenými hranicemi parcel a výměrou. Jakékoli informace o vlastnických a jiných právech bychom zde hledali marně. Ty jsou totiž obsaženy v *conservation des hypothèques*, což je obdoba pozemkového rejstříku. Výjimkou je oblast Alsaska – Lotrinska, která užívá pozemkové knihy (*livre foncier* – je vedena soudy) zavedené na přelomu 19. a 20. století, tedy v období, kdy tato oblast patřila k německému císařství. *Conservation des hypothèques* je ve Francii celkem 354 a informace v něm obsažené nejsou veřejné, jako je tomu v Česku. Má-li osoba zájem o informace, musí se obrátit s písemnou žádostí na tzv. *bureau des hypothèques*, městskou radnici či finanční úřad (*Centre des impôts foncier*), přičemž musí uvést své jméno, důvod pro který informaci žádá a specifikovat o jakou osobu či nemovitost se jedná.^{443, 444, 445}

⁴⁴¹ *To buy or to rent in France* [online]. [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: <<http://www.demeures-de-charme.com/to-buy-or-to-rent-in-france.pdf>>.

⁴⁴² *To buy or to rent in France* [online]. [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: <<http://www.demeures-de-charme.com/to-buy-or-to-rent-in-france.pdf>>.

⁴⁴³ *Land Registration in France - 'Cadastré'* [online]. French-Property.com [cit. 30. 5. 2014]. Dostupné na: <<http://www.french-property.com/guides/france/property-rights/registration/>>.

⁴⁴⁴ SCHMID, Christoph, HERTEL, Christian. *Real property Law and Procedure in the European Union. General Report* [online]. 31. 5. 2005 [cit. 30. 5. 2014]. Dostupné na: <<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>>.

⁴⁴⁵ *Consulter le cadastre d'une commune : les démarches à suivre* [online]. Droit-finances.net, květen 2014 [cit. 30. 5. 2014]. Dostupné na: <<http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/8901-consulter-le-cadastre-d-une-commune-les-demarches-a-suivre>>.

Závěr

V úvodu definovaným cílem této diplomové práce, bylo vymezit pozemek jako věc v občanskoprávním smyslu, a zachytit i rozebrat problematiku s ním spojenou. Z hlediska časového a místního, se práce soustředila zejména na právní úpravu na území České republiky od období středověku až po současnost.

Hlavní přínos tohoto textu spatřuji především v komplexním rozboru pojmů, institutů a práv, jež mohou souviset s pozemkem a stavbou na něm postavenou, a to nejen v platném a účinném právu, ale již od samého vzniku právní vědy ve starověkém Římu. Jak jsem již v úvodu zmínil, tato práce se nesnažila obsáhnout veškeré instituty a otázky, jež souvisejí s právním režimem pozemků, a záměrně byla vzhledem k rozsáhlosti vynechána problematika kupříkladu nájmu a pachtu, spoluvlastnictví, společného jmění manželů, vztah jednotek a bytových domů k pozemku, a až na výjimky i veřejnoprávní úprava. I přesto si troufám tvrdit, že po přečtení celé práce si čtenář vytvořil v zásadě ucelený obraz o problematice včetně historického vývoje a získal schopnost orientovat se v hlavních právních předpisech pro případ, že by se chtěl dozvědět další informace.

Více než kdy jindy, bylo pro správné porozumění a pochopení podstaty ustanovení v novém občanském zákoníku, důležité nahlédnout zpět do minulosti. Bylo tak nutné udělat proto, že i samotní autoři nového kodexu učinili totéž, a nechali vzpomenout na již českému právnímu řádu sice známé, ale dlouho zaprášené instituty nejen v oblasti věcných práv. Právě z tohoto důvodu byla velká část práce věnována historickému vývoji v pojetí věci, pozemku a stavby na našem území.

Pozemek jako jedinečný předmět soukromoprávních vztahů byl ze své povahy vždy základním kamenem společnosti. Jak z příslušných podkapitol ale vyplývá, velký význam na jeho pojetí a možnosti majetkově s ním disponovat měl politický režim, který právní systém udržoval a upravoval ke svým potřebám.

Při otázce, kterým obdobím zahájit tuto práci, byla volba zcela jasná. Římské právo, ačkoli nešlo o úpravu přímo na našem území, tvoří jedinečný a nenahraditelný inspirační zdroj pro většinu současných právních řádů světa. Principy, se kterými přišli římscí juristé, předstihly svou dobu, a tolik medializovaná zásada „*superficies solo cedit*“ má základy právě zde. I další úprava věcných práv byla, až na výjimky, podobná té aktuální. Dělení věcí, pojetí vlastnického práva jako všeobecného, přímého a výlučného panství nad věcí, věcná břemena v podobě služebností či zvláštní povaha pozemku (z počátku jen na italské půdě), a s tím spojená zvláštní forma převodu, to vše nebylo římskému právu cizí.

Se zánikem římské říše došlo na několik století i k úpadku právních systémů uplatňovaných v evropských zemích. Na českém území v období patrimoniálního a stavovského státu nebyl pozemek z počátku vůbec chápán jako věc nemovitá, ačkoli bylo římské dělení na věci movité a nemovité zachováno. Zásadní vliv na celé období středověku měl vzestup křesťanského náboženství, což se projevovalo i vůči půdě, která veškerá náležela panovníkovi. Z toho důvodu se na dlouhou dobu pro běžné obyvatelstvo vytratil institut vlastnického práva k pozemkům, který byl nahrazen pouhou držbou a poté lenním systémem. Ke změnám začalo postupně docházet až za vlád císařovny Marie Terezie a Josefa II., až byl v 19. století celý lenní systém opuštěn a pozemky byly za náhradu převedeny do soukromého vlastnictví. Ve středověku najdeme také počátky evidence nemovitostí, která tehdy sloužila ještě pouze pro daňové účely. V první fázi byla jen velmi orientační, ale v průběhu doby docházelo k postupnému zpřesňování, a samotným vrcholem byl pak tereziánsko – josefský katastr z roku 1792.

Pokud nějaký právní kodex významným způsobem ovlivnil obsah nového českého občanského zákoníku, pak to byl rakouský občanský zákoník z roku 1811 (ABGB). Ten na našem území platil v novelizovaných podobách až do 31. prosince 1950 pod názvem Obecný zákoník občanský, a autoři nového kodexu se k němu s radostí vrátili, což lze spatřovat v mnoha znovuzavedených institutech i použité terminologii NObčZ. V oblasti věcných práv byl založen na římském právu, které zažilo na počátku 19. století svou renesanci. Bylo zavedeno široké vymezení věci v právním smyslu, věci tedy byly předměty hmotné i nehmotné podstaty. Oblast soukromoprávních vztahů k pozemkům se zakládala na superficiální zásadě. K tomu byl později přijat zvláštní zákon upravující institut práva stavby, a nabytí vlastnického práva splývalo s okamžikem zápisu do veřejného seznamu.

Neméně významný byl i chystaný občanský zákoník z 30. let 20. století. Vycházel z obdobného pojetí jako ZOObč, ale byl modernější a zohledňoval změny ve společnosti, ke kterým od roku 1811 došlo. Obsahoval některé odlišné definice, kvalitně zapracoval právo stavby a jiné nové instituty jako například přestavek. K jeho přijetí však bohužel nikdy nedošlo s ohledem na válku a politické zemětřesení na konci 50. let. Nicméně, v uvedeném lze jasně spatřit, kterým směrem vedly práce při poslední rekodifikaci.

Období, které nastalo poté, se neslo v duchu socialismu, pod vedením komunistické strany, řízené na dálku ze Sovětského svazu. V oblasti občanského práva došlo k silné diskontinuitě s předešlou úpravou, i když se tak stalo postupně. Tehdejší režim si vytvořil základní soukromoprávní předpis přesně podle svých potřeb. Nejdříve byl přijat střední kodex v roce 1950, ve kterém byla po vzoru sovětského občanského zákoníku odstraněna superficiální

zásada, stavba a pozemek tak byly právně odděleny. Značně utrpěla už tak nekvalitní evidence nemovitostí, když byl opuštěna konstitutivní povaha zápisu do evidence. Právo stavby ještě bylo zachováno, ale již ve značně omezené podobě.

Definitivní nastolení socialismu na českém území podtrhl občanský zákoník z roku 1964. Ten již zcela ignoroval institut práva stavby. Pojem vlastnictví oproti klasickému římskému vymezení, byl zcela deformován, a tzv. osobní vlastnictví se smršelo v zásadě na peněžitý příjem, věci osobní povahy a rodinné domy. Pozemky mohly být pouze v právu osobního užívání, které se mohlo týkat jen pozemků určených k výstavbě, a zřízení předcházela zdlouhavá procedura schvalování ze strany orgánů státu.

Obrat nastal po listopadu 1989 a pádu komunistického režimu. Po diskuzích ale nebyl vytvořen občanský zákoník nový, nýbrž bylo přistoupeno k revizi stávajícího, s ohledem na změny k demokracii a kapitalismu. Velkou novelou v roce 1992 byla zahájena poslední historická etapa, která byla završena k 31. prosinci 2013. Znovuobnoveno bylo pojetí vlastnictví jako všeobecného právního panství nad věcí, charakterizováno vlastnickou triádou – právem věc držet, nakládat s ní, užívat a požívat plody. V oblasti soukromoprávní úpravy pozemků, ale nedošlo k žádným výrazným změnám, a zachován byl oddělný režim staveb a pozemků. Z toho důvodu nebylo ani potřeba znovuzavést institut práva stavby. Pozitivní změnou, která vedla k postupné obnově kvality evidence nemovitostí, byla konstitutivní zásada pro zápis do nově zřízeného katastru nemovitostí.

Ani v jednom ze zmíněných občanských zákoníků nebyla nikdy obsažena právní definice pozemku a zejména stavby. Tato problematika byla ponechána veřejnoprávním předpisům. Je otázkou, proč tomu tak bylo, když sama právní teorie si uvědomuje nepoužitelnost veřejnoprávní definice, a v souvislosti se spornými situacemi, zda je daná stavba samostatnou věcí či jen součástí pozemku, musela vše a poměrně často řešit až judikatura soudů. V současném občanském zákoníku definice opět chybí, s tím rozdílem, že je nově uplatňována superficiální zásada.

Od začátku roku 2014 je pro soukromoprávní vztahy účinný nový kodex. Práce na něm trvaly řadu let a svým rozsahem převyšuje všechny dosud platné občanské zákoníky. Jeho charakteristickým znakem je silné oproštění se od předcházející úpravy užívané desítky let, typicky v chápání věci v právním smyslu a oblasti věcných práv, a dotklo se tedy i pozemků. Odstraňuje zavedené, obecně známé terminologické pojmy a nahrazuje je mnohými archaismy užívanými před rokem 1950.

Vedle akceptace širokého pojetí věci, kdy se věcmi stávají i práva, a například právo stavby či pozemkové služebnosti dokonce věcmi nemovitými, přináší NOBČZ i superficiální zásadu, a napříště se stavba, jež vykazuje znaky trvalosti, pevného spojení se zemí a nemožnosti

přemístění bez narušení její podstaty, stává součástí pozemku, na němž je zřízena. K 1. lednu se tak stalo obecně pouze u staveb, které měly stejného vlastníka jako pozemek, čímž se snažili zákonodárci logicky zabránit zásahu do vlastnických práv majitelů staveb. Tam, kde jsou vlastníci odlišní, je oddělený režim zachován, dokud se nesloučí stavba a pozemek v rukou jednoho vlastníka. To může trvat desítky a v některých případech možná i stovky let. Pokud už byla tato zásada zavedena, je takový přechodný stav jediným správným řešením nastalé situace. Zákon se však snaží za každou cenu dosáhnout právního sloučení obou dosud samotných věcí, a proto zavádí pro oba vlastníky zákonné předkupní právo. Naskytá se otázka, zda skutečně muselo dojít k zavedení superficiální zásady, a zda by nebylo lepší zachovat dosavadní osvědčený režim. Při vypracovávání této práce a čtení relevantních odborných článků jsem dospěl k závěru, že ačkoli byly s dosavadní úpravou spojeny určité problémy, jež jsem zmínil v příslušné kapitole, tím hlavním důvodem pro obnovu byla spíše celková změna koncepce, snaha se distancovat od úpravy zavedené v roce 1950 a úsilí autorů o návrat do právní rodiny vyspělých evropských států. Jinými slovy, zavedení zásady superficies solo cedit bylo pouhou součástí komplexní změny. Jako výjimka z uvedené zásady je začleněno právo stavby, vycházející z Osnovy z roku 1937. Stavba postavená na jeho základě tedy nebude součástí pozemku, ale součástí práva stavby, a to po dobu trvání práva. Uvedené změny v chápání součásti pozemku znepoužitelnili značnou část dosavadní judikatury, ale to je na druhou stranu vyváжено použitelností některých prvorepublikových judikátů.

Dostí problematická je úprava staveb dočasných (tzv. superedifikátů), ke kterým lze přistupovat z několika hledisek a ani jejich povaha jako věcí movitých či nemovitých není úplně jasná. Zde bude muset pomoci patrně soudní praxe.

S ohledem na zesílení principu materiální publicity veřejných seznamů, dochází k posílení ochrany osob, jež nabyly práva za úplatu a v dobré víře ve zveřejněný zápis. To se silně dotýká vlastníků nemovitostí, a v souladu s římskou zásadou „*Vigilantibus iura scripta sunt*“ - zákony jsou psány pro bdělé - je po vlastnících vyžadována aktivní péče o svá práva, jinak o ně mohou přijít. Příkladem je možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Na druhé straně nový katastrální zákon ukládá povinnost katastrálním úřadům informovat všechny dotčené osoby o probíhajících změnách, a dává jim dvacet dní, aby zareagovali a bránili svá práva, pokud se jednalo o podvodné jednání třetí osoby.

V blízké době by mělo dojít k první novelizaci občanského zákoníku, a bude zajímavé pozorovat, k jakým změnám dojde. Já jsem ve své práci pár bodů k zamyšlení a možnému upřesnění uvedl. Namátkou zmíním například nejasnou formulaci ustanovení § 506 odst. 2 o podzemní stavbě. Celkově po zhodnocení zpracovaného tématu musím říci, že jde v oblasti práv

k pozemkům a stavbám, o posun vpřed. Návrat k zásadám uplatňovaných ve vyspělých evropských zemích může České republice jen prospět. Navíc se nejedná o instituty nijak exotické, ale českému, respektive československému právu dobře známé a po dlouhou dobu uplatňované.

Na samotný závěr práce jsem zařadil krátké nahlédnutí do francouzského práva, na jeho pojetí pozemku a stavby, proces smluvního nabývání vlastnického práva k nemovitostem a jejich evidenci. Základními právními zdroji je Code civil a zvláštní zákon Code de la construction et de l'habitation obsahující období našeho práva stavby. Z obecného hlediska, je právo principiálně podobné právu českému, jen s tím rozdílem, že ustanovení o věcech jsou odlišně formulována. Jejich obsah a interpretace jsou ale přesto obdobné. Při prvním zjištění pro mě byl zdoluhavý proces koupě nemovitosti překvapující, o to méně, když jsem si ihned poté uvědomil, že se vlastně nevymyká místním standardům v rámci čehokoli. Často nesmyslná a pomalá administrativa je zde opravdu všudypřítomná.

Seznam použité literatury

Monografie

1. BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 292 s. ISBN 978-80-7400-304-2.
2. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 394 s. ISBN 978-80-7400-525-1.
3. BÍLÝ, Jiří Libor. *Právní dějiny na území České republiky: vysokoškolská učebnice*. 1. vydání. Praha: Linde, 2003, 474 s. ISBN 978-80-7201-429-3.
4. DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 2. vydání. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2007, 175 s. ISBN 80-903409-6-2.
5. DVORÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2013, 430 s. ISBN 978-80-7478-326-5.
6. ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník, Velký akademický komentář. 1. svazek*. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-1.
7. ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2013, 320 s. ISBN 978-80-7478-013-4.
8. HURDÍK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 312 s. ISBN 978-80-7380-377-3.
9. KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 368 s. ISBN 978-80-7400-461-2.
10. KARFÍK, Zdeněk, KARFÍKOVÁ, Marie, SPÁČIL, Jiří. *Pozemky a právo*. Praha: Orac, 2001. 191 s. ISBN 978-80-86199-28-3.
11. KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Brno: Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, 1999, 274 s. ISBN 8021021969.
12. KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. 340 s. ISBN 80-7179-031-1.
13. KNAPP, Viktor, PLANK, Karol a kol. *Učebnice československého občanského práva*. Praha: Orbis, 1965. 458 s.
14. RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013. 476 s. ISBN 978-80-87713-10-5.

15. REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Rímske právo*. 2.doplnené vydanie. Bratislava: MANZ, 1997. 388 s. ISBN 80-85719-08-8.
16. ROGRON, Joseph-André. *Code civil expliqué par des motifs et par des exemples...* 2. vydání. Paris: Videcoq, 1843. 433 s.
17. ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl II*. Reprint původního vydání. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998. 970 s. ISBN 80-85963-64-7.
18. SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. 1020 s. ISBN 978-80-7418-146-7.
19. SPÁČIL, Jiří, SPÁČIL, Michal. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., a.s., 2011. 764 s. ISBN 978-80-7357-688-2.
20. SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Praha: C. H. Beck, 2013. 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
21. ŠVESTKA, Jiří a kol., *Občanský zákoník I, § 1-459, komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1373 s. ISBN 978-80-7400-108-6.
22. VAŠEČKA, Jan. *Věc v právním smyslu v historickém pohledu*. 1. vydání. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1979. 96 s.

Elektronické zdroje

1. ČABART, Filip. „Budoucí“ zástavní právo a vybrané možnosti jeho využití [online]. epravo.cz, 20. 12. 2013 [cit. 27. 5. 2014]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/budouci-zastavni-pravo-a-vybrane-moznosti-jeho-vyuziti-93167.html>>.
2. FETTER, Richard. *Kdo zaplatí daň z nemovitosti?* [online]. mesec.cz, 27. 12. 2012 [cit. 21. 5. 2014]. Dostupné na <<http://www.mesec.cz/clanky/kdo-zaplaci-dan-z-nabyti-nemovitosti/>>.
3. HADROUŠEK, Petr. *(02/14) Nejdůležitější novinky v daňových předpisech pro rok 2014* [online]. Ikon.cz, 9. 1. 2014 [cit. 21. 5. 2014]. Dostupné na: <<http://www.ikon.cz/aktuality/02-14-nejdulezitejsi-novinky-v-danovych-predpisech-pro-rok-2014>>.
4. PEKÁREK, Milan. *Pozemek, jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – Několik poznámek* [online]. 2012 [cit. 18. 5. 2014]. Dostupné na <http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf>.
5. SCHMID, Christoph, HERTEL, Christian. *Real property Law and Procedure in the European Union. General Report* [online]. 31. 5. 2005 [cit. 30. 5. 2014]. Dostupné na:

- <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>>.
6. SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo a nový občanský zákoník I.: Věci a jejich dělení* [online]. Vsehrd.cz, 5. 4. 2014 [cit. 20. 4. 2014]. Dostupné na <<http://casopis.vsehrd.cz/2014/04/rimske-pravo-a-novy-obcansky-zakonik-i-veci-a-jejich-deleni/>>.
 7. *Bail à construction* [online]. Agam.org, listopad 2009 [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: <http://www.agam.org/fileadmin/ressources/agam.org/etudes/HABITAT/observatoire_habitat/pdf/1.4_Bail_%C3%93_construction_novembre_2009.pdf>.
 8. *Consulter le cadastre d'une commune : les démarches à suivre* [online]. Droit-finances.net, květen 2014 [cit. 30. 5. 2014]. Dostupné na: <<http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/8901-consulter-le-cadastre-d-une-commune-les-demarches-a-suivre>>.
 9. *Land Registration in France - 'Cadastré'* [online]. French-Property.com [cit. 30. 5. 2014]. Dostupné na: <<http://www.french-property.com/guides/france/property-rights/registration/>>.
 10. *Lhůty na katastru se prodloužily* [online]. Novinky.cz, 9. 4. 2014 [cit. 21. 5. 2014]. Dostupné na <<http://www.novinky.cz/bydleni/332946-lhuty-na-katastru-se-prodlouzily.html>>.
 11. *Odklad nového občanského zákoníku se nekoná* [online]. Beck online, 4. 3. 2013 [cit. 14. 5. 2014]. Dostupné na <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?type=html&documentId=nrptembrgnpxa6s7ha4q&groupIndex=3&rowIndex=0&conversationId=97892>>.
 12. *To buy or to rent in France* [online]. [cit. 29. 5. 2014]. Dostupné na: <<http://www.demeures-de-charme.com/to-buy-or-to-rent-in-france.pdf>>.
 13. *Důvodová zpráva zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník*. PSP ČR [online]. 1950 [cit. 8. 5. 2014]. Dostupné na: <http://psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_07.htm>.

Odborné články

1. ELIÁŠ, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*, 2007, č. 7, s. 119.
2. ELIÁŠ, Karel. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*, 2008, č. 1, s. 1.
3. ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*, 2012, č. 10, s. 273.
4. ELIÁŠ, Karel. Opuštění nemovitosti: Vlastníci se bát nemusejí. *Právo*, 16. 11. 2012, s. 12.
5. KOTRADY, Pavel. Vznik pozemku jako věci v právním slova smyslu. *Právní rozhledy*, 2009, č. 10, s. 371.
6. KRÁLÍK, Michal, LAVICKÝ, Petr. Dočasná stavba, veřejný statek a actio publiciana. *Soudní rozhledy*, 2014, č. 1, s. 38.

7. PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 370.
8. RICHTER, Tomáš. Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku - zástavní právo. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 9, s. 241
9. STUNA, Stanislav, ŠVESTKA, Jan. K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2011, č. 10, s. 366.
10. TÉGL, Petr. Stručný nástin úpravy věcných práv v návrhu nového občanského zákoníku, 2. část – věcná práva k věci cizí. *Obchodní právo*, 2012, č. 4, s. 125.
11. TÉGL, Petr, MELZER, Filip. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, č. 4, s. 132.
12. TELEEC, Ivo. O vládním návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2009, č. 19, s. 677.
13. VANĚK, Jakub. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2014, č. 2, s. 44.
14. VÁVRA, David. Určení hranice mezi pozemky v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 17, s. 600.
15. ZIMA, Petr. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2014, č. 5, s. 180.
16. ZIMA, Petr. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*, 2005, č. 8, s. 287.

Judikatura

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 1923, sp. zn. Rv I 813/22
2. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90 [R 4/1992 civ.]
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1438/96.
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97
5. Rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 25. 4. 2000, sp. zn. I. ÚS 28/99
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2918/2000
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001
12. Rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2003 sp. zn. I. ÚS 483/01
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1181/2002
14. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003
15. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005

16. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 05. 2006, sp. zn. 22 Cdo 911/2005
17. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. 31 Cdo 691/2005
18. Rozsudek Krajského v Ústí nad Labem ze dne 26. 3. 2008, sp. zn. 10 Co 244/2007
19. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 04. 2008, sp. zn. 29 Odo 661/2006
20. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2009, sp. zn. 5 As 62/2008 - 59
21. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2597/2010
22. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 576/2011
23. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2011, sp. zn. 22 Cdo 370/2010
24. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010
25. Rozhodnutí francouzského Nejvyššího soudu (Cour de Cassation) z dne 5. 11. 1866 (S.1866.441).

Právní předpisy

1. Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský, ve znění k 31. 12. 1950.
2. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 3. 1964.
3. Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.
4. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 4. 1964.
5. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 1. 1992.
6. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 1. 1. 1993.
7. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 31. 12. 2013.
8. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
9. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění ke dni 31. 12. 2013.
10. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.
11. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění ke dni 31. 12. 2013.
12. Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění ke dni 31. 12. 2013.
13. Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění ke dni 31. 12. 2013.
14. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
15. Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

16. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
17. Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
18. Zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád), ve znění ke dni 1. 4. 1964.
19. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění ke dni 31. 12. 2013.
20. Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění ke dni 31. 12. 2013.
21. Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění ke dni 31. 12. 1991.
22. Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu), ve znění ke dni 31. 12. 1991.
23. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění.
24. Zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění.
25. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
26. Zákon č. 49/1997 Sb., civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
27. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
28. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
29. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
30. Zákon č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu, ve znění ke dni 9. 7. 1947.
31. Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, ve znění pozdějších předpisů.
32. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění.
33. Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
34. Usnesení vlády č. 192/1956 Sb., o založení jednotné evidence půdy a jejím udržování v souladu se skutečným stavem.
35. Usnesení vlády České republiky č. 345/2001 Sb., k návrhu věcného záměru občanského zákoníku (kodifikace soukromého práva), ze dne 18. 4. 2001.
36. Vyhláška ministerstva stavebního průmyslu o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby č. 709/1950 Ú. I, ve znění ke dni 28. 2. 1950.
37. Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o

katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů,
(katastrální vyhláška).

38. Návrh Občanského zákoníku z roku 1937.
39. Důvodová zpráva k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
40. Důvodová zpráva k zákonu č. 509/1991 Sb., změna občanského zákoníku.
41. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění).
42. Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. 1. 2014.
43. Code de la construction et de l'habitation, ve znění pozdějších předpisů.
44. Code civil, ve znění pozdějších předpisů.
45. Code minier, ve znění pozdějších předpisů.
46. Loi n°64-1247 du 16 décembre 1964 INSTITUANT LE BAIL A CONSTRUCTION ET RELATIVE AUX OPERATIONS D'URBANISATION

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá pozemkem, jakožto předmětem občanskoprávních vztahů, jeho pojetím jako věci v právním smyslu, a vývojem právní úpravy pozemku ve všech občanských zákonících platných na našem území, včetně nepřijatého vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937. Těžiště celé práce tvoří rozbor institutů a principů zachycených v novém občanském zákoníku (z. č. 89/2012 Sb.), který nabyl účinnosti k 1. lednu 2014 a přinesl do českého právního řádu v oblasti věcných práv mnoho změn, jež se dotýkají všech soukromoprávních vztahů souvisejících s pozemky a stavbami. Závěr práce je věnován exkurzu do práva francouzského.

Seznam klíčových slov

Věc v právním smyslu, pozemek, parcela, součást pozemku, příslušenství pozemku, stavba, superficiální zásada, právo stavby, vlastnické právo, věcná práva k věci cizí, evidence nemovitostí

Abstract

The thesis deals with the piece of land, as the subject of civil relationships, its conception as a thing in the legal sense and development of legal regulation of a land in all civil codes valid in our country, including the unaccepted government's draft of Civil Code of 1937. Centre of the entire work consists of an analysis of institutes and principles captured in the new Civil Code (Act No. 89/2012 Coll.), which came into force on 1 January 2014 and brought into the Czech system of law in the sphere of rights in rem many changes that affect all private relationships related to land and constructions. The end of work is devoted to an excursion into French law.

Key words

Thing in the legal sense, piece of land, lot, part of land, appurtenance to the land, construction, superficial principle, building right, property right, easements, land register