

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Mgr. Terezie Koenigová

**Zvláštní aspekty nabývání a pozbývání
vlastnického práva k pozemkům**

Rigorózní práce

Pověřený akademický pracovník: prof. JUDr. Josef Salač Ph.D.

Tematický okruh: Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 11. 5. 2023

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval/a samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 230 531 znaků včetně mezer.

Terezie Koenigová

rigorozantka

Poděkování

Děkuji panu prof. JUDr. Josefu Salačovi Ph.D. za jeho odborné vedení, cenné připomínky a rady při vypracování této rigorózní práce. Současně děkuji svým přátelům a rodině zejména pak své babičce za podporu a kontrolu této rigorózní práce.

Obsah

Úvod.....	6
1. Základní pojmy	8
1.1 Pozemek.....	8
1.2 Vlastnické právo	9
1.3 Způsoby nabytí vlastnického práva	11
2. Vlastnické právo k pozemkům	12
2.1 Předmět vlastnického práva k pozemku	12
2.2 Obsah vlastnického práva k pozemkům	13
2.3 Subjekty vlastnického práva k pozemku	14
2.3.1 Stát jako subjekt vlastnického práva k pozemku	14
2.3.2 Územně samosprávné celky jako subjekty vlastnického práva k pozemku.....	15
2.4 Evidence vlastnického práva k pozemku.....	15
2.4.1 Zásady vedení katastru nemovitostí	16
2.4.2 Zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí	19
3 Nabývání vlastnického práva k pozemku	26
3.1 Opuštění pozemku	26
3.1.1 Obecně k právu opustit pozemek	27
3.1.2 Opuštění pozemku aktivním jednáním.....	27
3.1.3 Opuštění nemovité věci pasivním jednáním	32
3.1.4 Problematika nedostatečně identifikovaných vlastníků	35
3.1.5 Nabytí vlastnického práva státem.....	39
3.2 Vydržení vlastnického práva	43
3.2.1 Obecně k vydržení vlastnického práva.....	43
3.2.2 K pojmu držba	44
3.2.3 Subjekty držby.....	46
3.2.4 Vydržecí doba	46
3.2.5 Řádné vydržení vlastnického práva k pozemku	47
3.2.6 Mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemku	49
3.2.7 Okamžik nabytí vlastnického práva k pozemku	52
3.3 Pozemkové úpravy.....	52
3.3.1 Obecně k pozemkovým úpravám	52
3.3.2 Návrh pozemkových úprav	55
3.3.3 Rozhodnutí pozemkového úřadu.....	56
3.3.4 Obnova katastrálního operátu.....	58
3.3.5 Právní dopady pozemkových úprav	59
3.4 Vyvlastnění.....	62

3.4.1	Obecně k vyvlastnění	62
3.4.2	Subjekty vyvlastnění	64
3.4.3	Předpoklady vyvlastnění	65
3.4.4	Vyvlastňovací řízení.....	73
3.4.5	Revokace vyvlastnění.....	76
3.5	Restituční zákonodárství.....	77
3.5.1	Obecně k restitučnímu zákonodárství	78
3.5.2	Aplikace restitučních předpisů	79
3.5.3	Zákon o půdě	80
3.5.4	Převod vlastnického práva k pozemku povinnou osobou	86
4	Komparace se zahraniční právní úpravou	88
4.1	Nabytí vlastnického práva k pozemkům podle chorvatské právní úpravy	88
4.2	Komparace s českou právní úpravou	90
	Závěr.....	92
	Seznam zkratk	101
	Seznam použitých zdrojů.....	103
	Abstrakt.....	108
	Klíčová slova	108
	Special Aspects of Acquisition and Disposal of Ownership of Land	109
	Abstract	109
	Key words.....	109

Úvod

Právo představuje jeden ze základních regulativů společenských vztahů. Významným faktorem přijatých regulativů jsou společenské vztahy v oblasti majetkových práv. Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv garantovaných Listinou základních práv a svobod a nejvýznamnějším věcným právem. Vzhledem ke specifickým vlastnostem pozemků jako součástí zemského povrchu s vlastnostmi odlišnými od ostatních věcí, se i vlastnické právo k pozemkům vyznačuje zvláštními aspekty a je modifikováno s ohledem na povahu pozemků.

Téma zvláštní aspekty nabývání a pozbývání vlastnického práva k pozemkům si autorka této práce zvolila z důvodu svého odborného zaměření na právo nemovitostí, kdy vlastnické právo k pozemkům přináší v odborné praxi řadu rozmanitých situací s ohledem na ekonomický a společenský význam pozemkového vlastnictví.

Cílem této rigorózní práce je představit zvláštní aspekty pozemků a jejich dopad do vlastnického práva k nim. Zvláštní povaha pozemků a obecné chápání pozemků jako významné majetkové hodnoty ve spojení s veřejným zájmem na jejich efektivním využívání má dopad nejen do způsobu nabývání vlastnického práva, ale také na určení subjektů způsobilých vlastnické právo k pozemkům nabýt.

V obecných kapitolách autorka představuje pozemek jako konkrétně vymezenou část půdy, zabývá se jeho evidencí v katastru nemovitostí, jakož i základními zásadami vedení katastru, které mají významný dopad do nabývání vlastnického práva k pozemkům.

Zvláštní aspekty nabývání vlastnického práva k pozemkům autorka spatřuje v určitých způsobech nabývání vlastnického práva, které jsou v praxi často opomíjeny, způsobují obtíže a je třeba na ně upozornit. Za tímto účelem autorka zvolila pět různých způsobů nabývání vlastnického práva k pozemkům, které v současné odborné praxi považuje za nejvíce problematické a aktuální. Předně se jedná o opuštění pozemku jako nemovité věci a s tím související problematiku nedostatečně identifikovaných vlastníků. Polemika nad otázkou, zda nedostatky v údajích v katastru nemovitostí mohou vést k nabytí vlastnického práva k pozemku státem, rezonuje společenskými diskusemi. Opačnou tendenci vykazuje institut vydržení, který nepředstavuje odborně hojně řešenou problematiku, čímž dochází v laické veřejnosti k přesvědčení, že vydržení vlastnického práva k pozemku je relativně běžnou záležitostí, jejímž jediným předpokladem je běh času. Opomíjeným, ale stále aktuálním tématem je restituční legislativa, jejíž podstatou je náprava majetkových křivd způsobených v průběhu minulého století. Ačkoliv většina lhůt k uplatnění nároků dle restituční legislativy již uběhla, některá restituční

řízení stále běží a mohou mít závažné dopady do právního stavu pozemků. Významným nabývacím titulem souvisejícím výhradně s pozemky jsou tzv. pozemkové úpravy, kterými dochází k právní a faktické úpravě pozemků v určitém území a tím i ke směnám pozemků, změně jejich tvaru nebo velikosti. K pozemkové úpravě přitom může dojít nezávisle na vůli konkrétního vlastníka pozemku a ovlivnit tak jeho majetkovou situaci a ekonomické cíle. Konečně je třeba upozornit na problematiku vyvlastnění, která bývá opomíjena zejména s ohledem na velké množství vyvlastňovacích titulů roztržštěných napříč právním řádem.

Uvedená témata mají přesah do více odvětví práva, kdy vlastnické právo a způsoby jeho nabývání jsou výhradním předmětem občanského práva. Způsob evidence pozemku, jakož i jednotlivá řízení vedoucí ke změně vlastníka pozemku, mají veřejnoprávní přesah a řídí se příslušnými právními předpisy na poli správního práva.

Každá kapitola obsahuje obecný úvod s odkazy na zákonná ustanovení a související judikaturu s upozorněním na problematické aspekty a dále praktické zkušenosti autorky s jednotlivými způsoby nabývání vlastnického práva.

Za účelem komparace se zahraniční právní úpravou zvolila autorka poměrně netradičně právní úpravu Chorvatské republiky, s níž měla možnost se seznámit v rámci své odborné praxe při transakci pozemků ve Splitu. S ohledem na aktuálně vzrůstající tendence tuzemských developerů nabývat pozemky za účelem realizace výstavby v Chorvatské republice a rovněž s ohledem na skutečnost, že část rodiny autorky z Chorvatské republiky pochází, považuje autorka tuto komparaci nejen za zajímavou, ale také za praktickou.

1. Základní pojmy

1.1 Pozemek

Pozemek představuje konkrétně vymezenou část půdy jako zemského povrchu o specifických vlastnostech. Půda má polyfunkční charakter, který je nepostradatelný ve společenských vztazích. Je hlavním činitelem v zemědělství, lesnictví, výrobním či nevýrobním sektoru. Vedle své ekonomické funkce má půda jako jedna ze základních složek životního prostředí nezastupitelnou ekologickou funkci. Půda je produktem přírody a jako taková je nerozmnožitelná a nelze ji vyrobit lidskou silou. Půdu nelze spotřebovat ani opotřebovat, lze ji však znehodnotit (výstavbou či erozní činností) nebo naopak zhodnotit (zlepšit její úrodnost).¹

V právním řádu je pozemek vymezen v § 498 OZ jako nemovitá věc. Obsah pojmu pozemek zejména vymezení součástí a příslušenství pozemku, upravuje § 506 OZ, ve kterém je vyjádřena zásada *superficies solo cedit*, podle které je součástí pozemku vše, co je s pozemkem pevně spjato². Konkrétně je součástí pozemku prostor nad a pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, nejedná-li se o stavby dočasné, jakož i to, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno na zdech. Naopak součástí pozemku nejsou věci, které jsou občanským zákoníkem nebo jiným právním předpisem označeny jako věci nemovité. Jako příklad lze uvést podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jako tunely, metro nebo podchody. Součástí pozemku poté s odkazem na § 509 OZ nebudou ani liniové stavy technické infrastruktury jako vodovody nebo kanalizace. Mgr. Ing. Petr Baudyš dále uvádí, že součástí pozemku nebudou ani stavby, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku, případně pokud to lze z právního předpisu dovodit. Jako příklad takových staveb uvádí stavby z oboru zeměměřičství a katastru, konkrétně značky bodů základního bodového pole.³

Pozemek je dále vymezen v katastrálním zákoně, který na rozdíl od občanského zákoníku obsahuje definici pozemku: „*pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků,*

¹ FRANKOVÁ, M. kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vydání Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 239 s. brož. [Právní stav k 1.10. 2014] ISBN:978-80-87488-19-5. str. 23.

² HUBKOVÁ, P. § 506 [Součást pozemku]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 561, marg. č. 1.

³ BAUDYŠ, P. § 2 [Vymezení pojmů]. In: BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 6.

*popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*⁴ Z uvedeného vyplývá, že pozemek je přirozená část zemského povrchu.⁵ K tomu, aby určitá část zemského povrchu byla považována za pozemek ve smyslu katastrálního zákona, je nezbytné, aby byla od zbytku zemského povrchu oddělena určitou hranicí, například hranicí vlastnickou, která od sebe odděluje pozemky s různými vlastníky. V případě sporu o tom, kudy hranice pozemku vede, se lze obrátit na soud s žalobou podle § 1028 OZ.⁶

Pozemky lze dále členit na pozemky zemědělské a nezemědělské, kdy mezi zemědělské pozemky řadíme například ornou půdu, zahrady nebo louky. Naopak do nezemědělských pozemků řadíme zastavitelné plochy a nádvoří, lesní nebo vodní pozemky. Pozemky, současně s informací o druhu pozemku, jsou evidovány v katastru nemovitostí. V závislosti na druhu pozemku, může být pozemek chráněn některým ze způsobu ochrany, například ochrana zemědělského půdního fondu u zemědělských pozemků.

1.2 Vlastnické právo

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv garantovaných Listinou základních práv a svobod, který v článku 11 odst. 1 stanoví, že každý má právo vlastnit majetek, vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu, a dědění se zaručuje.

Občanský zákoník na rozdíl od předcházející právní úpravy rozlišuje pojmy vlastnické právo a vlastnictví. Zatímco vlastnické právo je vymezeno jako subjektivní právo osoby k předmětu vlastnického práva, jako vlastnictví je označen předmět vlastnického práva.

Vlastnické právo je společně s věcnými právy k věcem cizím a dědickým právem, tzv. absolutní majetkové právo. Výčet absolutních majetkových práv je v občanském zákoníku stanoven taxativně. Charakteristickým znakem absolutních majetkových práv je, že působí vůči každému (*erga omnes*), nestanoví-li zákon jinak.⁷

Vlastnické právo je v občanském zákoníku vymezeno podstatně širěji, než tomu bylo za předcházející právní úpravy. Zatímco § 123 starého občanského zákoníku definoval vlastnické právo jako oprávnění vlastníka držet předmět svého vlastnictví, užívat, požívat a nakládat s jeho plody a užitky v mezích zákona, § 1012 občanského zákoníku stanoví, že vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích zákona libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Současně

⁴ § 2 písm. a) katastrálního zákona.

⁵ PRŮCHOVÁ, I. Základní pojmy a instituty pozemkového práva. Brno: Masarykova univerzita, 1996, s. 14.

⁶ BAUDYŠ, P. § 2 [Vymezení pojmů]. In: BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 6.

⁷ § 976 občanského zákoníku.

je vlastníkovu zakázáno nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob a vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je obtěžovat jiné osoby nebo je poškodit. Na rozdíl od starého občanského zákoníku tak občanský zákoník neobsahuje výčet oprávnění vlastníka. Zpravidla se však bude jednat o typická práva charakteristická pro vlastnické právo jako práva věc držet, užívat a požívat její plody a užitky a právo věc zcizit či s ní jinak disponovat, právo působit na podstatu věci, měnit ji, či ji zničit.⁸

Mezi charakteristické rysy vlastnického práva patří nezávislost (umožňuje vlastníkovu libovolné nakládání s věcí), jednotnost (spočívá v neoddělitelnosti pozitivní a negativní stránky vlastnického práva), úplnost (umožňuje vlastníkovu nakládat volně s předmětem vlastnického práva), trvalost (vlastnické právo zaniká pouze na základě některých ze způsobů stanovených zákonem, nikoliv nemožností vlastníka vykonávat vlastnické právo) a elasticita (schopnost modifikovat obsah vlastnického práva a následně znovu obnovit jeho původní rozsah).⁹

Předmětem vlastnického práva je jednak chování vlastníka věci, kterým dochází k realizaci vlastnického práva (tzv. nepřímý předmět vlastnického práva), tak i konkrétní věc, které se takové chování týká (tzn. přímý předmět vlastnického práva). Zatímco dle předcházející právní úpravy byla za předmět vlastnického práva považována pouze hmotná věc, podle současné úpravy v občanském zákoníku platí, že „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím*“.¹⁰ Předmětem vlastnického práva tak může být jak věc hmotná, tak nehmotná, jako například ochranné známky, obchodní firma nebo investiční nástroj.

Subjektem vlastnického práva může být jakákoliv fyzická nebo právnická osoba či stát. K jedné věci může mít vlastnické právo i několik osob, které vystupují jako podíloví spoluvlastníci věci a s věcí nakládají podle pravidel tzv. správy společné věci. V podílovém spoluvlastnictví má každý spoluvlastník právo k celé věci, které je omezeno stejným právem zbývajících spoluvlastníků. Věc může dále být předmětem společného jmění manželů.

Listina základních práv a svobod dále stanoví, že každý má právo vlastnit majetek, čímž zakotvuje princip rovnosti subjektů vlastnického práva. Všechny subjekty vlastnického práva tak mají stejná práva a stejné povinnosti a vlastnické právo má stejný obsah a požívá stejné právní ochrany. Na rozdíl od předcházející právní úpravy není princip rovnosti výslovně uveden

⁸ SPÁČIL, J. § 1012 [Práva a povinnosti vlastníka]. In: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 144, marg. č. 4.

⁹ FRANKOVÁ, M. kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vydání Beroun: Rozkotová R., 2014. 239 s. brož. [Právní stav k 1.10. 2014] ISBN:978-80-87488-19-5. str. 65.

¹⁰ § 1011 občanského zákoníku.

v občanském zákoníku. Je tomu tak z důvodu nadbytečnosti opakovaně v právním řádu uvádět princip již uvedený v Listině základních práv a svobod.¹¹

Vlastnické právo je omezeno zejména právy ostatních vlastníků. Vlastník tak není oprávněn bez právního důvodu zasahovat do výkonu práv jiných osob. Na veřejnoprávní úrovni se lze stále častěji setkat s omezeními vlastnického práva obsaženými ve veřejnoprávních předpisech. Zpravidla se jedná o povinnosti vlastníka něco strpět nebo se něčeho zdržet, případně něco konat.¹² Za omezení vlastnického práva přitom nebývá poskytována adekvátní náhrada či jiný druh proti plnění, resp. je poskytována, ale v relativně omezené výši.¹³

Vlastnické právo může být dále omezeno v rámci tzv. veřejného užívání. Tím je myšleno užívání materiálních statků odpovídající jejich účelovému určení předem neomezeným okruhem uživatelů.¹⁴ Typicky se jedná o obecné užívání vody dle zákona o vodách nebo obecného užívání lesa dle lesního zákona, kdy každý má právo vstupovat do lesa, sbírat v lese lesní plody, ale přitom les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka lesa.¹⁵

Omezení výkonu vlastnického práva je upraveno v dalších ustanoveních občanského zákoníku týkajících se sousedských práv. Jedná se zejména o opatření týkající se chovu zvířat, zákaz imisí nebo úpravu pozemku ve vztahu k sousednímu pozemku.

1.3 Způsoby nabytí vlastnického práva

Ustanovení § 3 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku stanoví, že „*vlastnické právo je chráněno zákonem a jen zákon může stanovit, jak vlastnické právo vzniká a zaniká.*“ V návaznosti na uvedené stanoví § 1045 až § 1065 občanského zákoníku způsoby nabývání vlastnického práva.

Nabytím vlastnického práva se rozumí okamžik, kdy se osoba stává vlastníkem určité věci, která jí předtím nepatřila. Tato věc přitom mohla patřit někomu jinému, nebo se mohlo jednat o věc, která nepatřila nikomu a jednalo se tak o tzv. věc ničí (*res nullius*). Právě na základě stavu vlastnictví určité věci v době vzniku vlastnického práva rozlišuje právní teorie základní způsoby nabývání vlastnického práva, a to způsob originární (původní) a derivativní (odvozené). Derivativně nabývá osoba (sukcesor) vlastnické právo k věci tak, že na ní dosavadní vlastník

¹¹ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

¹² Jako příklad lze uvést omezení vyplývající z lesního zákona, kde jsou stanoveny povinnosti vlastníků v rámci hospodaření s lesy nebo omezení dle stavebního zákona.

¹³ SPÁČIL, J. § 1012 [Práva a povinnosti vlastníka]. In: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 145, marg. č. 9.

¹⁴ SPÁČIL, J. § 1012 [Práva a povinnosti vlastníka]. In: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 146, marg. č. 11.

¹⁵ § 19 lesního zákona.

(auktor) vlastnické právo k věci převede. Nabyvatel tak odvozuje své vlastnické právo od předchozího vlastníka. Jedná se o nejběžnější způsob nabývání vlastnického práva, který v sobě zahrnuje jakoukoliv změnu v osobě vlastníka na základě smluvní změny vlastnictví. Mezi derivativní způsoby nabývání vlastnictví řadíme nabytí na základě kupní či směnné smlouvy, darovací smlouvy apod.

Naopak v případě originárního nabytí vlastnického práva, nabývá nabyvatel vlastnické právo k věci, která dosud nebyla předmětem vlastnického práva jiné osoby, resp. byla předmětem vlastnického práva, ale na nového vlastníka vlastnické právo přešlo jinak než na základě vůle dosavadního vlastníka. Nabyvatel tak neodvozuje své vlastnické právo k věci od žádné jiné osoby. Mezi případy, kdy vlastnické právo k věci vzniká poprvé řadíme například přivlastnění, přírůstek nebo zpracování. K případům, kdy věc již byla předmětem vlastnického práva řadíme vydržení nebo nabytí na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci.¹⁶

V souvislosti s nabýváním vlastnického práva je dále třeba rozlišovat pojmy „převod“ a „přechod“ vlastnického práva, kdy převod je v zásadě založen na shodné vůli dosavadního vlastníka (auktora) a nabyvatele (sukcesora) převést vlastnické právo k věci, zatímco v případě přechodu tato shodná vůle stran chybí.¹⁷

2. Vlastnické právo k pozemkům

Vlastnictví pozemku má specifickou povahu danou zvláštními aspekty půdy jako zemského povrchu, a to zejména s ohledem na omezenou rozlohou půdy, její nezaměnitelností a nezastupitelností ve společenských vztazích. Specifická povaha vlastnictví pozemku se odráží v obsahu vlastnického práva i ve způsobu jeho nabytí.

2.1 Předmět vlastnického práva k pozemku

O pozemkové vlastnictví se jedná v případě, že předmětem vlastnického práva je pozemek. Vlastnické právo k pozemku zahrnuje i prostor nad a pod povrchem pozemku. Občanský zákoník nespécifikuje výšku ani hloubku prostoru, do jaké sahá vlastnické právo vlastníka pozemku. Komentářová literatura a judikatura se obecně přiklání ke kritériu „*ovladatelnosti prostoru*“

¹⁶ THÖNDEL, A. § 1045 [Přivlastnění věci]. In: ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-5-27]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹⁷ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník I, II, 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, 2321 s. ISBN 978-80-7400-108-6. s. 751.

*vlastníkem pozemku pod ním a možností využití tohoto prostoru.*¹⁸ Ustanovení § 1023 občanského zákoníku dále upravuje povinnost vlastníka pozemku snášet užívání pozemku, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.

Ustanovení § 1023 občanského zákoníku představuje obecnou klauzuli pro případy, kdy omezení vlastnického práva nad a pod povrchem není upraveno jiným soukromoprávním nebo veřejnoprávním předpisem. Vlastnické právo k pozemku nad jeho povrchem je omezeno například zákonem o civilním letectví, na základě kterého je nutné získat povolení Úřadu pro civilní letectví a Ministerstva obrany v případě staveb vyšších než 75 m nad terénem, 30 m v případě staveb na vyvýšeninách vyčnívajících výše než 75 m nad okolní krajinou.¹⁹ Užívání pozemku pod povrchem je omezeno například horním zákonem, který stanoví, že vlastníkem nerostného bohatství je Česká republika.²⁰ Vlastník pozemku je dále omezen v nakládání s pozemkem opatřeními obecné povahy, kterým je územně plánovací dokumentace. Ta může stanovit určité parametry staveb, které mohou být realizovány na území obce, jakože i využívání pozemků k určitému účelu.

2.2 Obsah vlastnického práva k pozemkům

Jak uvedeno výše, ačkoliv občanský zákoník nevynezuje přesný obsah vlastnického práva výčtem oprávnění, zůstávají oprávnění vlastníka i přes změnu právní úpravy stejná. Vlastník je oprávněn pozemek držet, brát z pozemku plody a užitky, nakládat s ním atd.

Specifika pozemku jako předmětu vlastnického práva se odráží i na obsahu vlastnického práva k němu. S ohledem na skutečnost, že pozemek je konkrétní část půdy, kterou nelze ze své podstaty spotřebovat, přenést nebo opotřebovat, nemůže vlastník pozemku v rámci výkonu vlastnického práva pozemek například zničit ani přemístit. Pozemek ze své podstaty nemůže zaniknout a z toho důvodu nezaniká ani vlastnické právo k němu, ale je převedeno nebo přechází z dosavadního vlastníka na třetí osobu.

Obdobně není možné svévolně měnit podstatu pozemku. Účel, pro který je pozemek užíván je předem stanoven. Ke stanovení účelu užívání pozemku může dojít například v rámci územního plánování, na základě územně plánovací dokumentace. K tomu, aby bylo možné změnit účel užívání pozemku, je potřeba příslušné veřejnoprávní povolení či souhlas správního orgánu.

¹⁸ SMOLKOVÁ, M., § 1023 [Omezení vlastnictví v prostoru nad povrchem pozemku a pod jeho povrchem]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 2.

¹⁹ § 4 odst. 1 zákona o civilním letectví.

²⁰ § 3 horního zákona.

Vlastník je dále omezen, jak na úrovni soukromoprávní (například ustanovení o sousedských vztazích), tak na úrovni veřejnoprávní (například zákonná věcná břemena) nebo veřejným užíváním pozemku. Modifikaci vlastnického práva k pozemku představuje i zavedení předkupního práva vlastníka pozemku a vlastníka stavby umístěné na pozemku, který je osobou odlišnou od vlastníka pozemku.²¹

2.3 Subjekty vlastnického práva k pozemku

Subjektem pozemkového vlastnictví, tj. vlastníkem pozemku jsou právnické i fyzické osoby. Vlastníkem pozemku může být i stát, obec nebo kraj. Povaha subjektu vlastnického práva k pozemku se nicméně může projevit například v tom, jaké pozemky je konkrétní subjekt oprávněn nabýt a jakým způsobem je oprávněn s pozemky nakládat.

2.3.1 Stát jako subjekt vlastnického práva k pozemku

Stát je způsobilým subjektem vlastnického práva k pozemku, obdobně jako fyzická či právnická osoba. Nad rámec právní úpravy v občanském zákoníku upravuje některé aspekty výkonu vlastnického práva zvláštní právní předpis, a sice zákon o majetku České republiky.

Zákon o majetku České republiky stanoví, které subjekty jsou oprávněny vystupovat jménem státu v právních vztazích. Těmito subjekty jsou zpravidla organizační složky státu, které jsou účetními jednotkami a které potřebují pozemky k plnění funkcí státu nebo jiných činností v rámci své působnosti. Organizačními složkami jsou například ministerstva, jiné správní úřady státu, Nejvyšší kontrolní úřad nebo Kancelář prezidenta republiky. Další organizační složkou státu je i ÚZSMV, který zastupuje stát v majetkových právních jednáních nebo při hospodaření s vymezeným státním majetkem.²²

Příslušná organizační složka, případně státní podnik, vykonávají vlastnické právo tím, že jsou jim pozemky přenechány k hospodaření. Obsah práva hospodařit s pozemky je přitom pro každou organizační složku či státní podnik odlišný, specifický a je stanoven příslušným právním předpisem. Například, státní pozemkový úřad je oprávněn hospodařit s určitými pozemky státu tak, že pozemky pronajímá či převádí do vlastnictví jiných osob; není ale oprávněn pozemky sám užívat.²³

Vzhledem k tomu, že stát nakládá s veřejnými finančními prostředky stanoví zákon o majetku České republiky limity pro nakládání s majetkem, kdy stát je oprávněn prostřednictvím

²¹ § 3056 občanského zákoníku.

²² § 2 zákona o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

²³ FRANKOVÁ, M. kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vydání Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 239 s. brož. [Právní stav k 1.10. 2014] ISBN:978-80-87488-19-5. str. 63.

organizačních složek využívat majetek pouze k plnění svých funkcí nebo k zajišťování veřejně prospěšných činností či pro účely podnikání.²⁴ Omezení v nakládání s majetkem státu se odráží nejen v nabývání vlastnického práva, ale také ve zcizování majetku státu.

2.3.2 Územně samosprávné celky jako subjekty vlastnického práva k pozemku

Obdobně jako v případech, kdy je vlastníkem pozemku stát, jsou i pro územně samosprávné celky stanoveny určitá specifika při nakládání s jejich majetkem. Na rozdíl od státu jsou však územně samosprávné celky vlastníky pozemků, ale také subjekty, které s pozemky nakládají a hospodaří na nich. Obdobně jako stát však mají stanovené určité limity hospodaření se svěřenými prostředky. Podmínky pro nabývání a pozbývání majetku územně samosprávných celků jsou upraveny v zákoně o obcích a v zákoně o krajích.

2.4 Evidence vlastnického práva k pozemku

Vlastnické právo k pozemku je evidováno v katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že jsou pozemky v katastru nemovitostí evidovány ve formě parcel, vztahuje se vlastnické právo k pozemku v podobě parcely.²⁵

Katastr nemovitostí je ve smyslu § 1 katastrálního zákona veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech, geometrické a polohové určení a zápis práv k nemovitostem. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány výhradně ve formě parcel. Do katastru nemovitostí tak nelze zapsat pozemek, který není parcelou. Na parcely je rozděleno celé území České republiky. Parcely jsou geometricky a polohově určeny a zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelním číslem.²⁶ Právě pro své geometrické zaměření je parcela považována za nejpřesnější a nejspolehlivější určení pozemků a jejich hranic. Katastrální zákon rozlišuje dvě formy parcel, a sice parcely stavební a pozemkové. Stavební parcela je pozemek evidovaný v katastru jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemková parcela poté veškeré ostatní pozemky, které nejsou evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří.²⁷

Vedením katastrálních údajů plní katastr nemovitostí svou evidenční a informační funkci, kdy každá osoba je oprávněna za určitých podmínek nahlédnout a požadovat informace o údajích vedených v katastru. Nejtypičtější poskytovaný údaj představuje výpis z katastru nemovitostí,

²⁴ § 8 odst. 1 zákona o majetku České republiky.

²⁵ FRANKOVÁ, M. kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vydání Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 239 s. brož. [Právní stav k 1.10. 2014] ISBN:978-80-87488-19-5. str. 60.

²⁶ § 2 písm. b) katastrálního zákona.

²⁷ FRANKOVÁ, M. kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vydání Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 239 s. brož. [Právní stav k 1.10. 2014] ISBN:978-80-87488-19-5. str. 19.

na kterém jsou uvedeny informace o pozemku, zejména jeho číslo, druh a způsob ochrany a dále informace o vlastníkově pozemku, případně o osobách s jinými věcnými právy.

Vedle evidenční a informační funkce je hlavním účelem katastru ochrana práv k nemovitým věcem.²⁸ U zapisovaných nemovitostí se evidují zejména věcná práva jako vlastnické právo nebo věcná břemena, ale také další práva jako nájem nebo pacht. Tato práva se zapisují ve formě vkladu. Dalšími formami zápisu do katastru nemovitostí jsou poznámka a záznam. Poznámkou se do katastru zapisují informace, které se týkají evidované nemovitosti nebo jejího vlastníka či dalších osob, například poznámka o vedení exekučního řízení.²⁹ Záznamem se do katastru zapisují práva, která jsou odvozena od práva vlastnického, například právo hospodařit s majetkem státu.³⁰

2.4.1 Zásady vedení katastru nemovitostí

V souvislosti s vedením katastru se uplatňuje několik zásad a principů upravených v občanském zákoníku nebo katastrálním zákoně. Jedná se o zásadu materiální publicity, zásadu intabulační, zásadu priority, zásadu dispoziční, zásadu legality a zásadu formální publicity.

2.4.1.1 Zásada materiální publicity

Princip materiální publicity je zakotven v § 984 odst. 1 OZ následovně: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.*“ Podstatou zásady materiální publicity je řešení střetu ochrany osoby, která je v dobré víře, že zápis uvedený v katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti, tj. ochrana dobré víry nabyvatele a ochrany skutečného vlastníka nemovitosti. V důsledku zásady materiální publicity je možné nabýt vlastnické právo od osoby, která je evidována jako vlastník v katastru nemovitostí, byť ve skutečnosti vlastníkem nemovitosti není.

Podmínkou aplikace zásady materiální publicity dle citovaného § 984 OZ odst. 1 je: (i) nabyvatel je v dobré víře; (ii) nabyvatel nabyl věcné právo zapsané v katastru nemovitostí za úplatu. V dobré víře je přitom takový nabyvatel, který „*nevěděl a při obvyklé míře opatrnosti*

²⁸ BAREŠOVA, E. Vlastnické právo v katastru nemovitostí. Rekodifikace & praxe. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2014, roč. II, č. 10, s. 2.

²⁹ § 23 katastrálního zákona.

³⁰ § 19 katastrálního zákona.

*ani nemohl vědět, že zapsaný stav neodpovídá skutečnému stavu.*³¹ Úplata přitom nemusí být poskytnuta v penězích, ale také například směnou za jinou hmotnou věc nebo právo, a lze ji poskytnout také jiné osobě než převodci.³² Je však otázkou jaké právní jednání, lze považovat za úplatné a jaké za bezúplatné. Lze například kupní smlouvu na převod vlastnického práva k nemovité věci za kupní cenu ve výši 1,- Kč považovat za úplatný převod; případně darovací smlouvu při současném zřízení služebnosti užívání převáděné nemovité věci za převod bezúplatný? Při rozlišování úplatnosti právního jednání rozhoduje dle právní teorie *ekvivalence* plnění. Subjektivně lze za ekvivalentní plnění považovat takové plnění, které je stranami chápáno jako ekvivalentní nehledě na to, zda skutečně (objektivně) ekvivalentní je. Podle subjektivního kritéria je z toho důvodu možné považovat i převod vlastnického práva k nemovité věci za 1,- Kč za úplatné právní jednání. Na druhou stranu za objektivně ekvivalentní lze považovat pouze takové plnění, které je skutečně ekvivalentní, tedy nehledě na subjektivní vnímání stran.³³ Podstatou zásady materiální publicity je prolomení ochrany vlastnického práva skutečného vlastníka a ochrana nabyvatele nemovitosti, který je v dobré víře, že údaje uvedené v katastru odpovídají skutečnosti. Dobrověrný nabyvatel je chráněn před újmou, která mu může vzniknout v důsledku jednání, které učinil v dobré víře. K poškození nabyvatele však nedojde, pokud jeho majetek nebude adekvátně (ekvivalentně) zmenšen, resp. pokud nebude zmenšen vůbec. Při posouzení, zda je určité právní jednání úplatné nebo bezúplatné pro účely aplikace zásady materiální publicity, bude z toho důvodu třeba zkoumat, zda bylo plnění nabyvatele objektivně ekvivalentní, jelikož pouze tímto postupem bude dodatečně vyvážena ochrana dobrověrného nabyvatele a skutečného vlastníka nemovité věci.

Právě s ohledem na zásadu materiální publicity, je podoba výpisu z katastru nemovitostí pevně stanovena v příslušných právních předpisech.³⁴ Doba trvání platnosti výpisu není zákonem omezena. Od vystavení výpisu lze tak kdykoliv v budoucnu prokázat stav, který byl k okamžiku vystavení výpisu evidován v katastru nemovitostí.³⁵

Zásadu materiální publicity lze prolomit za podmínek uvedených v § 985 a § 986 OZ ve spojení s § 24 katastrálního zákona, viz. kapitola 2.4.2.

³¹ PAVLŮ, R. § 984 [Materiální publicity veřejných seznamů]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 19.

³² PAVLŮ, R. § 984 [Materiální publicity veřejných seznamů]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 16.

³³ VRZALOVÁ, L. § 984 [Zásada materiální publicity]. In: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 41, marg. č. 13.

³⁴ § 55 odst. 2 katastrálního zákona.

³⁵ ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, 388 s.

2.4.1.2 Zásada formální publicity

Zásada formální publicity neboli zásada veřejnosti znamená, že obsah katastru nemovitostí je volně přístupný veřejnosti. Každému náleží právo do katastru nahlížet, pořizovat z něj opisy, výpisy nebo náčrty a získávat údaje ze sbírky listin.³⁶

Současně, je-li do katastru nemovitostí zapsáno právo k věci, nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje.³⁷ Právem k věci lze přitom rozumět pouze práva, nikoliv jiné údaje vztahující se k zapsané věci, například výměra pozemku nebo veřejnoprávní omezení.³⁸ Zapsaným údajem je poté zápis samotného práva a dále poznámky, které činí právo sporným nebo plomba vyznačující, že je právo dotčeno změnou.³⁹

2.4.1.3 Zásada intabulační

Zásada intabulační je zakotvena v § 1105 OZ: „*Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.*“ Ve smyslu uvedené zásady dochází k nabytí vlastnického práva k pozemku v případě převodu vlastnického práva až na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu zpětně ke dni podání návrhu na zahájení vkladového řízení. K zápisu do katastru nemovitostí vkladem viz. kapitola 2.4.2.

Ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dojde na základě právního důvodu, nejčastěji smlouvy. V případě, že je předložený právní důvod neplatný, nemůže mít následný vklad do katastru nemovitostí sám o sobě vliv na právní poměry účastníků. Jinými slovy k převodu vlastnického práva nedojde, třebaže byla změna vlastníka zapsána do katastru nemovitostí. Pro samotný zápis do katastru totiž není rozhodující, zda je dané právní jednání platné či nikoliv.⁴⁰ Může tak nastat situace, že zapsaný stav nebude odpovídat skutečnému stavu.

Intabulační zásada může v praxi způsobovat potíže například za situace, kdy vlastník uzavře smlouvu s potenciálním nabyvatelem, ale před vložením vlastnického práva do katastru, uzavře jinou smlouvu s třetí osobou. Podle konstantní judikatury se v takovém případě vlastníkem nemovité věci stane osoba, která jako první doručí návrh na vklad vlastnického práva na příslušný katastrální úřad.⁴¹

³⁶ § 52 katastrálního zákona.

³⁷ § 980 OZ.

³⁸ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 As 144/2011 ze dne 27. 11. 2012.

³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 4540/2018 ze dne 25. 6. 2019.

⁴⁰ PIPKOVÁ, P. § 1105 [Převod vlastnického práva k nemovité věci]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 4.)

⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 298/2001 ze dne 17. 10. 2002.

Pro úplnost lze uvést, že podstatou intabulační zásady není odložená účinnost převodní smlouvy. Rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva nemá vliv na účinnost převodní smlouvy, ale pouze na vznik zamýšlených věcně právních účinků.⁴²

2.4.1.4 Zásada priority

Zásada priority je upravena v § 982 odst. 1 OZ, který stanoví: „*Pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí.*“ a dále v § 9 a 10 katastrálního zákona. Základním kritériem pro určení pořadí je zásadně okamžik podání návrhu na zápis práva.

2.4.1.5 Zásada dispoziční

Zásada dispoziční spočívá v tom, že řízení před katastrálním úřadem lze zahájit zásadně na návrh, nikoliv z moci úřední. Výjimku z dispoziční zásady představují případy, kdy vlastnické právo vzniká rozhodnutím soudu nebo soudního exekutora.⁴³ V takovém případě je řízení před katastrálním úřadem zahájeno zasláním rozhodnutí soudem nebo soudním exekutorem katastrálnímu úřadu, viz. kapitola 2.4.2.

2.4.1.6 Zásada legality

Zásada legality je vyjádřením skutečnosti, že správa a vedení katastru, jakož i jeho struktura a práva a povinnosti dotčených osob, stanoví zákon. Katastrální úřad nesmí rozhodovat nad rámec svých pravomocí, a to ani ve prospěch účastníků řízení.

2.4.2 Zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí

Pozemek je veden v katastru nemovitostí. Zápisy do katastru nemovitostí se provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vlastnické právo k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí se obdobně jako jiná věcná práva (například zástavní, právo stavby nebo věcná břemena) nebo práva ujednaná jako věcná práva, případně nájem nebo pacht, zapisuje vkladem.

Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu. K vydání rozhodnutí o povolení vkladu je věcně příslušný katastrální úřad. Místní příslušnost katastrálního úřadu je určena podle obvodu, ve kterém se nachází nemovitost, které se řízení o povolení vkladu týká.⁴⁴ Řízení o povolení vkladu je zahájeno na základě návrhu na zahájení vkladového řízení⁴⁵ nebo pokud katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního

⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 24 Cdo 178/2021 ze dne 7. 4. 2021.

⁴³ § 14 odst. 2 katastrálního zákona.

⁴⁴ § 11 odst. 1 písm. b) správního řádu.

⁴⁵ návrh na vklad se podává na formuláři stanoveném vyhláškou č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře po podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

exekutora rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. Řízení zahájené na základě návrhu na vklad je řízením o žádosti ve smyslu § 44 správního řádu. Na druhou stranu řízení zahájené dojitím soudního rozhodnutí, resp. rozhodnutí soudního exekutora, je specifickým druhem zahájení správního řízení. Nejedná se totiž o řízení na žádost nebo o řízení z moci úřední ve smyslu § 46 správního řádu. K tomu, aby bylo řízení zahájeno dojitím soudního rozhodnutí, resp. rozhodnutí soudního exekutora, je nezbytné, aby vkladová listina (předmětné rozhodnutí) došla od soudu nebo soudního exekutora, byla vyhotovena soudem nebo soudního exekutorem a jednalo se o rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. Pokud jsou tyto podmínky splněny, není potřeba, aby byla vkladová listina doprovázena návrhem na vklad nebo průvodním dopisem soudu. Katastrální úřad si tak zpravidla musí sám posoudit, z jakého důvodu mu byla vkladová listina doručena a jaké právo se na základě ní bude zapisovat.

Vkladové řízení je zahájeno doručením návrhu na vklad anebo soudního rozhodnutí katastrálnímu úřadu. V případě, že je řízení o povolení vkladu zahájeno na základě návrhu na vklad, je se zahájením spojen správní poplatek. Pokud bylo řízení zahájeno na základě rozhodnutí došlého od soudu, správní poplatek se nevybírání. V praxi se lze setkat s případy, kdy se potenciální účastník obává pomalého postupu soudu, resp. toho, že soud příslušné rozhodnutí na katastr nemovitostí nezašle a ke vkladu práva nedojde. Disponuje-li potenciální účastník rozhodnutím nebo potvrzením o vzniku práva, je oprávněn vkladové řízení iniciovat sám. K tomu je nicméně oprávněn pouze podáním návrhu na vklad se všemi důsledky s tím spojenými, tedy včetně úhrady správního poplatku.

Jakmile katastrálnímu úřadu dojde návrh na vklad nebo jiná listina pro zápis do katastru, vyznačí katastrální úřad u dotčených nemovitostí, nejpozději následující pracovní den, že jsou právní poměry k nemovitostem dotčeny změnou, tzn. plomba. O vyznačení katastrální úřad následně informuje vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného zasláním informace na adresu uvedenou v návrhu na vklad, prostřednictvím datové schránky nebo e-mailem, je-li v návrhu uveden.

Nezbytným podkladem pro rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu je tzv. vkladová listina. Ta se překládá v jednom vyhotovení, přičemž se musí jednat o prvopis, stejnopis nebo úředně ověřenou kopii. Z obsahu navrhované listiny musí být zřejmé, zda se zakládá, mění nebo ruší právo zapisované do katastru nemovitostí. Za vkladovou listinu lze považovat, zejména listinu o právním jednání, typicky smlouvu nebo dohodu. Vkladovou listinou jsou dále rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo ohlášení o vzniku, změně nebo zániku práva. Nevyplývá-li ze zákona,

co je pro daný případ vkladovou listinou, lze zápis do katastru nemovitostí provést na základě listin stanovených Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním v souladu s § 66 písm. g) katastrálního zákona vyhláškou. Seznam těchto listin je stanoven v § 66 a násl. katastrální vyhlášky. Jako příklad lze uvést souhlasné prohlášení podle odst. 1 uvedeného ustanovení. Souhlasné prohlášení se použije, pokud nastane právní skutečnost, se kterou je spojen vznik, změna nebo zánik práva zapisovaného do katastru nemovitostí. Typicky se může jednat o odstoupení od smlouvy, vydržení nebo zpětvzetí daru. Pokud mezi stranami panuje shoda nad právním stavem, postačí, když změnu písemně uznají. Obdobný význam má i potvrzení o zániku práva ve smyslu § 66 odst. 2 katastrální vyhlášky. V potvrzení osoba, které se zapsané právo týká, potvrzuje, že její právo zaniklo. Jako příklad lze uvést potvrzení o zániku zástavního práva.

Jak uvedeno výše, vkladovou listinou může být i rozhodnutí soudu, které soud zašle příslušnému katastrálnímu úřadu. V ostatních případech bude vkladová listina tvořit přílohu návrhu na vklad. Není-li k návrhu na vklad přiložena vkladová listina, nebude k návrhu na vklad katastrální úřad přihlížet.⁴⁶ Vkladovou listinou může být soukromá listina nebo veřejná listina. V případě, že se jedná o soukromou listinu, zkoumá katastrální úřad, zda listina splňuje náležitosti pro zápis do katastru; její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad; právní jednání je učiněno v písemné formě; účastník vkladového řízení není omezen v nakládání s nemovitostí; k právnímu jednání byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu; z obsahu listiny není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné; a navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Podpisy na soukromé listině by měly být úředně ověřeny; nejsou-li úředně ověřeny, musí ten, kdo zápis navrhuje, prokázat jejich pravost. Jedná-li se o veřejnou listinu, katastrální úřad zkoumá, zda listina splňuje náležitosti pro zápis do katastru, její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. V případě veřejné listiny o právním jednání, katastrální úřad dále zkoumá, zda účastník v době podání návrhu na vklad není omezen v nakládání s nemovitou věcí. Jedná-li se o rozhodnutí soudu, zkoumá katastrální úřad, zda rozhodnutí splňuje náležitosti pro zápis do katastru a dále, zda je rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo do katastru zapisováno. Náležitosti vkladové listiny zkoumá katastrální úřad podle stavu, jaký tu byl k okamžiku podání návrhu na vklad.⁴⁷

Jestliže jsou splněny podmínky pro povolení vkladu, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však ve lhůtě 20 dnů od odeslání informace, že jsou právní poměry k nemovitosti dotčeny změnou. Účelem tohoto opatření je, že pokud je vkladová listina například padělaná, vlastník či jiná

⁴⁶ § 15 odst. 2 katastrálního zákona.

⁴⁷ § 17 katastrálního zákona.

oprávnění osoba, která je o vyznačení plomby informována, uvedené zjistí, má možnost katastrálnímu úřadu oznámit, že její podpis na vkladové listině je padělán. Je otázkou, co vše je katastrální úřad v takovém případě oprávněn učinit. V případě, že je podpis na soukromé listině ověřen, má ověření důkazní hodnotu veřejné listiny. Katastrální úřad je tak oprávněn u ověřujícího orgánu zjistit, zda podepisující osoba prokázala svou totožnost předložením platného občanského průkazu či zda byl předložen padělaný či neplatný doklad. Pokud katastrální úřad zjistí, že nebyl k ověření předložen platný doklad totožnosti, je oprávněn návrh na vklad zamítnout. Nicméně pokud takovou vadu nezjistí, je povinen respektovat důkazní hodnotu ověření a podpis považovat za pravý. Osobě, která podpis zpochybňuje pak katastrální úřad doporučí, aby se obrátila na soud s žalobou na určení, že vkladová listina je neplatná. Pokud žalobu podá, je následně oprávněna doložit podání katastrálnímu úřadu, který u nemovitosti vyznačí poznámku spornosti ve smyslu § 24 katastrálního zákona.⁴⁸

Nejsou-li splněny podmínky pro povolení vkladu, katastrální úřad návrh zamítne. Stejně katastrální úřad postupuje také v případě, že návrh na vklad ztratí právní účinky předtím, než je rozhodnuto o povolení vkladu. K tomu může dojít, například pokud v době od podání návrhu na vklad vydá soud usnesení o předběžném opatření, které zakazuje vlastníkově nakládat s nemovitostí. Podle § 76f OSŘ platí, že pokud bylo účastníkovi předběžného opatření uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitostí, pozbývá návrh na vklad práva k nemovitosti, o němž dosud nebylo rozhodnuto, právních účinků. To platí i v případě, že účastník učinil právní jednání ohledně nemovitostí ještě před tím, než se stalo předběžné opatření vykonatelným. Předběžné opatření přitom může být vydáno mimo jiné ve spojení s žalobou na určení, že vkladová listina je neplatná, podanou osobou, která zpochybňuje svůj podpis na vkladové listině. K uvedenému postupu například Krajský soud v Českých Budějovicích v rozsudku, sp. zn. 11 C 31/2016 ze dne 10.01.2017.: *„Pokud by povinný zpochybňoval platnost smlouvy podanou žalobou na určení její neplatnosti a před rozhodnutím o povolení vkladu bylo vydáno rozhodnutí soudu podle § 76f odst. 2 o. s. ř. nebo pravomocné rozhodnutí o zajištění majetku obviněného, jež by zakázalo vlastníku s předmětem vkladu disponovat, návrh na vklad ztratí své právní účinky nezávisle na tom, jak dopadne soudní spor o neplatnost smlouvy. Z uvedeného důvodu není nutné, aby katastrální úřad vyčkával na skončení tohoto sporu a vkladové řízení přerušoval. Vyřešení sporu nemá žádný význam pro vkladové řízení, neboť návrh na vklad pozbyl účinnosti a vkladové řízení nutně musí skončit zamítnutím vkladu.“* Z toho vyplývá, že pokud by osoba, jejíž věcné právo k nemovitosti

⁴⁸ BAUDYŠ, P. § 18 [Povolení vkladu a provedení vkladu, zamítnutí vkladu]. In: BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 84.

má být dotčeno změnou, zpochybňuje pravost podpisu na vkladové listině a bude jednat dostatečně rychle, tj. podá žalobu na určení, že vkladová listina je neplatná a zároveň požádá o uložení předběžného opatření, kterému bude vyhověno, katastrální úřad návrh na vklad zamítne z důvodu pozbytí právních účinků.

Pokud je návrhu na vklad, kterým je povolen zápis, zcela vyhověno, nevyhotovuje se písemné rozhodnutí, ale rozhodnutí se pouze poznamená do spisu. Rozhodnutí provedené záznamem ve spisu neobsahuje odůvodnění.⁴⁹ Záznamem ve spisu nabývá rozhodnutí o povolení vkladu právní moci. Rozhodnutí o povolení vkladu je nezbytné vyhotovit v písemné formě například, pokud je návrhu vyhověno jen částečně (částečné povolení vkladu) nebo pokud v průběhu řízení došlo ke změně označení nemovitostí (změnou v katastrálním operátu). V takovém případě nabývá rozhodnutí o povolení vkladu právní moci doručením účastníkům vkladového řízení.⁵⁰ Tím, že bylo rozhodnuto o povolení vkladu, resp. že rozhodnutí o povolení vkladu nabylo právní moci, nevznikají, nezanikají, ani se nemění žádná práva k nemovitosti. S rozhodnutím o povolení vkladu nelze spojovat žádné účinky. Právní význam pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu spočívá v tom, že pravomocně povolený vklad je katastrální úřad povinen zapsat do katastru, tj. katastrální úřad je povinen provést vklad. Zákon tak nespojuje právní účinky vkladu s jeho povolením, nýbrž až s jeho provedením.⁵¹ V souladu s § 33 katastrálního zákona provede katastrální úřad vklad bez zbytečného odkladu od právní moci rozhodnutí.

O povolení vkladu se vyrozumí účastníci řízení. Ve vyrozumění je uvedeno, které právo z listu vlastnictví ubylo a které naopak přibylo. Vyrozumění se zasílá jak případnému zástupci účastníka, tak i samotnému účastníkovi. I zde se jedná o pojistku k eliminaci případných podvodů při zápisech do katastru.⁵² Vkladová listina se účastníkům nevrací, ale dochází k jejímu vyjmutí ze spisu a k založení do sbírky listin.

Proti rozhodnutí o povolení vkladu není možné podat opravný prostředek, ani není možné rozhodnutí zrušit v přezkumném řízení či provést obnovu řízení. Současně není možné proti rozhodnutí podat žalobu dle části V. OSŘ. Je tomu tak z toho důvodu, že po právní moci

⁴⁹ § 68 odst. 4 správního řádu.

⁵⁰ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon: Komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-5]. ASPI_ID KO256_2013CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁵¹ BAUDYŠ, P. § 12 [Provedení vkladu]. In: BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 54.

⁵² BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon: Komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-5]. ASPI_ID KO256_2013CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

rozhodnutí o povolení vkladu, není jiná možnost než vklad provést. Zákon tedy nabízí možnosti obrany až proti provedenému vkladu. Na základě § 986 OZ je každý, kdo tvrdí, že byl dotčen zápisem do veřejného seznamu (také katastr nemovitostí) bez právního důvodu ve prospěch jiného, oprávněn se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby uvedené bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Forma není zákonem stanovena. Dotčená osoba je tak oprávněna se domáhat výmazu u katastrálního úřadu ústně nebo písemně. Je-li právo uplatněno, katastrální úřad zapíše k dotčené nemovitosti poznámku spornosti ve smyslu § 24 odst. 1 katastrálního zákona. Oprávněná osoba, v jejíž prospěch byla poznámka spornosti zapsána je následně povinna ve lhůtě 2 měsíců od podání žádosti o vyznačení poznámky, podat žalobu a o podání žaloby vyrozumět katastrální úřad. V opačném případě katastrální úřad poznámku po uplynutí lhůty vymaže. Vzhledem k tomu, že zákon nestanoví pro uvedené případy zvláštní druh žaloby, je třeba zpochybňovaný vklad napadnout žalobou na určení práva.

V uvedeném § 986 OZ není stanovena lhůta k uplatnění práva k výmazu sporného zápisu. Nicméně, pokud bude dotčená osoba žádat o vyznačení poznámky spornosti, je třeba upozornit, že s podáním žádosti jsou spojeny lhůty, jejichž nedodržení může mít pro dotčenou osobu významné důsledky. Požádá-li dotčená osoba o vyznačení poznámky ve lhůtě 1 měsíc ode dne, kdy se o sporném zápisu dozvěděla, působí poznámka vůči každému, komu svědčí sporný zápis nebo kdo na základě sporného zápisu dosáhl dalšího zápisu. Po uplynutí této lhůty působí poznámka jen vůči osobám, které nejsou v dobré víře. V případě, že dotčená osoba nebyla o zápisu vyrozuměna, prodlužuje se lhůta 1 měsíc na 3 roky ode dne, kdy byl zápis proveden.

Pro úplnost lze zmínit i další druh poznámky stanovený v § 985 OZ. Jedná se o tzv. poznámku rozepře. Ta se uplatní v případě, že stav zapsaný v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti. V takovém případě je osoba, jejíž věcné právo je zápisem dotčeno, oprávněna se domáhat odstranění nesouladu. Katastrální úřad na žádost dotčené osoby zapíše poznámku rozepře do katastru nemovitostí, prokáže-li dotčená osoba, že své právo uplatnila u soudu. Zásadní rozdíl oproti poznámce spornosti (§ 986 OZ) představuje zejména samotné působení poznámky, kdy poznámka rozepře (§ 985 OZ) působí vůči každému, jehož právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno poté, co byla podána žádost o zápis poznámky rozepře. Poznámka rozepře tak míří do budoucna, kdy odjímá třetím osobám dobrou víru ve stav zapsaný v katastru nemovitostí (§ 984 OZ). Pokud však před podáním žádosti o zápis poznámky rozepře dojde k dalšímu zápisu (například ke změně vlastníka) za úplaty a v dobré víře, jak je stanoveno v § 984 OZ, poznámka rozepře nepůsobí. Naproti tomu poznámka spornosti působí (v případě dodržení stanovených lhůt) vůči tomu, komu popíraný zápis svědčí i tomu, kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu.

Poznámka spornosti tak působí i na zápisy, ke kterým došlo ještě před podáním žádosti o zápis poznámky do katastru. To platí i v případě, že další osoba nabyla práva za podmínek stanovených v § 984 OZ, tj. za úplaty a v dobré víře.⁵³ K zápisu poznámky spornosti navíc dojde, až poté co je podána žaloba u soudu. Zatímco v případě podání poznámky rozepré postačí, že je žaloba podána až ve lhůtě 2 měsíců od zápisu poznámky do katastru.

Obdobně jako v případě povolení vkladu ani proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný opravný prostředek a rozhodnutí nemůže být předmětem přezkumného řízení ani obnovy řízení. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je nicméně možné podat žalobu podle části V OSŘ. Řízení o žalobě lze zahájit ve lhůtě 30 dní ode dne doručení rozhodnutí. Účastníky řízení jsou žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před katastrálním úřadem. Samotný katastrální úřad účastníkem není; není tedy ani žalovaným ve věci. Soud v tomto případě rozhoduje namísto katastrálního úřadu o vkladu práva do katastru nemovitostí, přitom není vázán skutkovým stavem zjištěným katastrálním úřadem.⁵⁴ Rozhodne-li soud o povolení vkladu, nahrazuje pravomocné soudní rozhodnutí zamítavé rozhodnutí katastrálního úřadu. Proti rozhodnutí soudu jsou účastníci oprávněni se odvolat v souladu s ustanoveními OSŘ.

Po dobu stanovenou k podání žaloby proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu, a v případě, že je žaloba podána do doby, než je katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí o žalobě, se přerušuje řízení o návrhu týkající se stejné nemovitosti.⁵⁵ V důsledku pochybení účastníků vedoucího k zamítnutí návrhu, tak může dojít k významnému průtahy v provedení zápisu do katastru nemovitostí. S tím se lze vypořádat v průběhu řízení o povolení vkladu. V praxi katastrální úřad totiž zpravidla vyrozumí účastníky řízení o nedostacích návrhu na vklad ještě před tím, než dojde k zamítnutí návrhu. Podle povahy nedostatku lze predikovat, zda se jedná o odstranitelné pochybení (například neověřený podpis na vkladové listině) nebo zda se jedná o důvod k zamítnutí návrhu (například ve vkladové listině není uvedeno katastrální území). Vyhodnotí-li navrhovatel situaci včas, může vzít návrh zpět předtím, než dojde k vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu a podat návrh znovu s menší časovou ztrátou. Jakmile dojde k vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu, není již možné vzít návrh zpět, a to ani částečně.⁵⁶

⁵³ PAVLŮ, R. § 986 [Popření neplatného zápisu a poznámka spornosti]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 17.

⁵⁴ § 250e OSŘ.

⁵⁵ § 18 odst. 6 katastrálního zákona.

⁵⁶ § 71 odst. 2 a § 45 odst. 4 správního řádu.

3 Nabývání vlastnického práva k pozemku

Zvláštní aspekty půdy se projevují také v nabývání vlastnického práva, například tím, že za současné právní úpravy nelze pozemek prvotně okupovat, jelikož v současné době neexistují pozemky bez vlastníka.⁵⁷ Vlastnické právo k pozemku lze nabýt převodem na základě dvoustranného nebo vícestranného právního jednání. V případě zbývajících způsobů nabytí vlastnického práva k pozemku (například na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, vydržení, dražba, dědění) se jedná o přechod vlastnického práva.

Tato kapitola se soustředí na zvláštní aspekty nabývání vlastnického práva k pozemku a zahrnuje společensky rezonující téma opuštění pozemku; méně časté, ale ve světle nedávné judikatury stále uplatňované mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemku; v advokátní praxi stále častěji řešené pozemkové úpravy a vyvlastnění; a konečně opomíjenou, ale stále aktuální problematiku restitucí.

Zatímco k nabytí vlastnického práva opuštěním pozemku nebo vydržením dochází okamžikem uplynutí určité zákonem stanovené doby a případné rozhodnutí orgánu veřejné moci má pouze deklaratorní povahu potvrzující vznik vlastnického práva, v případě pozemkových úprav, vyvlastnění a restitucí dochází ke vzniku vlastnického práva na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci s konstitutivními účinky. Vlastnické právo v takovém případě vzniká ke dni právní moci rozhodnutí, případně k jinému dni uvedeném v rozhodnutí. O vzniku vlastnického práva je orgán veřejné moci oprávněn rozhodnout pouze v případech výslovně stanovených zákonem. Jako další příklady lze uvést rozhodnutí soudu podle § 1143 občanského zákoníku o zrušení spoluvlastnictví nebo podle § 1086 občanského zákoníku, kdy soud přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby, který na cizím pozemku v dobré víře zřídil stavbu. V intencích trestního práva lze poukázat na § 66 trestního zákoníku, na základě kterého je soud oprávněn vzhledem k okolnostem spáchaného trestného činu a poměrům pachatele uložit trest propadnutí majetku.

3.1 Opuštění pozemku

Tato kapitola je věnována problematice opuštění nemovité věci, tj. také pozemku. Opuštění nemovité věci je v současné době hojně propíraným tématem ve spojitosti s řešením případů nedostatečně identifikovaných vlastníků. Kapitola obsahuje jednak výklad klíčových ustanovení, závěry judikatury, tak i názory a úryvky z odborné praxe autorky.

⁵⁷ FRANKOVÁ, M. kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vydání Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 239 s. brož. [Právní stav k 1.10. 2014] ISBN:978-80-87488-19-5. str. 68.

3.1.1 Obecně k právu opustit pozemek

Právo opustit věc je součástí vlastnického práva „a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (byť i konkludentně učiněný) nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat, není-li výrazem vůle zaměřené na zánik vlastnického práva. Jedná se o projev vůle vlastníka nadále nebýt vlastníkem určité věci.“⁵⁸ Na základě občanského zákoníku lze opustit i nemovitou věc, tj. také pozemek: „Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu.“⁵⁹ V důsledku opuštění nemovité věci zaniká vlastnické právo původního vlastníka za současného vzniku vlastnického práva státu. Opuštěním nemovité věci se tak nemovitá věc nestává věcí ničí (res nullius), neboť vlastnické právo přechází na stát.⁶⁰

Nemovitou věc lze opustit pasivním jednáním vlastníka, nevykonáváním vlastnického práva k nemovité věci po určitou dobu nebo aktivním právním jednáním. Právní řád neobsahuje zvláštní úpravu pro aktivní opuštění nemovité věci jejím dosavadním vlastníkem ani nepředepisuje pro aktivní opuštění pozemku žádnou zvláštní formu. V případě aktivního opuštění nemovitosti je proto třeba vycházet z obecných ustanovení o právním jednání (§ 559 až 564 OZ).

3.1.2 Opuštění pozemku aktivním jednáním

Opuštění nemovité věci aktivním jednáním lze uskutečnit jednostranným právním jednáním vlastníka učiněným dostatečně srozumitelným a určitým způsobem. K otázce formy právního jednání, lze uvažovat o aplikaci § 560 OZ: „Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší“. Podle závěrů Nejvyššího soudu v rozsudku, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018 ze dne 27. 2. 2019 se nicméně uvedené ustanovení na opuštění nemovité věci nepoužije, jelikož: „nejde o právní jednání, jímž se převádí věcné právo k nemovitosti, ani se takové právo nemění ani neruší... přechod vlastnického práva na stát je totiž zákonným důsledkem derelikce, a vlastník tak své právo na stát nepřevádí a samozřejmě toto právo ani nezaniká“.

Podle názoru Nejvyššího soudu totiž není pro opuštění nemovité věci třeba písemná forma, ale postačuje forma ústní či konkludentní právní jednání. Tento závěr Nejvyššího soudu je překvapivý, jelikož hlavním účelem § 560 OZ je postihnout právě veškeré dispozice s nemovitostmi, ke kterým dochází na základě právního jednání.⁶¹ Do výčtu těchto dispozic lze

⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1479/2012 ze dne 25. 9. 2012.

⁵⁹ § 1045 odst. 2 občanského zákoníku.

⁶⁰ FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k opuštění nemovitosti. Právo a právní věda [online]. 2014 [cit. 2023-04-03]. Dostupné z: <https://journals.muni.cz/cpv/article/view/5562/4658>.

⁶¹ TĚGL, P. a MELZER F. K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. Advokátní deník [online]. 8. 6. 2021 [cit. 2023-04-02]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2021/06/08/k-domnence-opusteni-nemovite-veci-dle-%C2%A7-1050-odst-2-o-z-a-jejim-pravnim-nasledkum/>.

nepochybně zařadit i jednostranná právní jednání.⁶² Základní funkcí § 560 OZ je funkce ochranná, kontrolní, varující a důkazní. Důvodem, na základě kterého zákonodárce chrání tímto způsobem právě nemovité věci, je zpravidla představa o jejich vysoké majetkové hodnotě.⁶³ Ve světle uvedeného není zřejmé, z jakého důvodu by mělo být s opuštěnými nemovitostmi zacházeno jiným způsobem, než například s nemovitostmi nabytými smluvním převodem, když důsledkem obou dispozic je změna v osobě vlastníka nemovité věci. Naopak lze dovést, že v případě derelikce by měl být kladen daleko větší důraz na varování původního vlastníka, který přestává být vlastníkem nemovité věci bez náležitého protiplnění.

Proti závěrům Nejvyššího soudu lze dále argumentovat tím, že v důsledku opuštění nemovité věci přeci *dochází* k zániku vlastnického práva, a to vlastnického práva původního vlastníka nemovitosti. Odborná literatura uvedené označuje jako tzv. relativní zánik práva, tj. vlastnické právo zaniká pouze ve vztahu ke konkrétní osobě. Opakem je poté absolutní zánik práva, kdy právo zaniká ve vztahu ke všem potenciálním vlastníkům dané věci. O absolutní zánik práva půjde v případě derelikce movité věci, kdy původní vlastník věc opouští bez toho, aniž by se (novým) vlastníkem stala další osoba. Naproti tomu o relativní zánik práva půjde právě v případě derelikce nemovité věci, kdy pouze původnímu vlastníku zaniká (ruší se) vlastnické právo k věci, které nabývá stát.⁶⁴

Pokud bychom dovedli, že opustit nemovitou věc je možné jakýmkoliv bezformálním projevem, zásadním způsobem by byla zpochybněna vlastnická jistota a nelze ani vyloučit možnost zneužití ze strany státu.⁶⁵ Z uvedených důvodů je třeba trvat na dodržení písemné formy právního jednání vedoucího k opuštění nemovité věci. Nebude-li právní jednání učiněno ve formě předvídané zákonem, bude se jednat o neplatné právní jednání.⁶⁶

O neplatné právní jednání půjde dále v případě, že právní jednání směřující k opuštění nemovité věci je účelové, například z důvodu, že se dosavadní vlastník nemovité věci chce zbavit odpovědnosti, která je s nemovitostí spojena nebo v případě, že je nemovitost kontaminovaná nebo je na ni umístěna zchátralá stavba. Pro dosavadního vlastníka je v takovém případě lepší nemovitost opustit, jelikož si je vědom, že by nemovitost neprodal či jinak nezczizil. Právní jednání

⁶² viz. např. vzdání se zástavního práva podle § 1377 odst. 1 písm. b) OZ.

⁶³ BERAN, Vladimír. § 560 [Povinnost písemné formy]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 1.

⁶⁴ J. Spáčil a kol.: Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku, 1. vydání, C. H. Beck, Praha 2018, str. 99, m. č. 256.

⁶⁵ JANOUŠEK, L. § 1045 [Právo na přivlastnění si věci]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 12.

⁶⁶ § 582 občanského zákoníku.

směřující k opuštění nemovité věci by bylo v takovém případě nutno posoudit v kontextu § 580 a § 588 OZ jako jednání neplatné pro rozpor s dobrými mravy.⁶⁷ Spíše ojedinělé poté budou opačné případy, kdy dosavadní vlastník nemovitosti opustí nemovitost z důvodu, že si přeje stát o nemovitost obohatit. V takovém se však jeví praktičtější nemovitost státu darovat či ustanovit stát dědicem.⁶⁸

Stejně jako způsob opuštění nemovité věci aktivním jednáním vlastníka, neupravuje občanský zákoník výslovně ani okamžik přechodu vlastnického práva na stát. Jedná se přitom o zcela klíčovou otázku, jelikož nejen že v daný okamžik zaniká vlastnické právo původního vlastníka, ale dochází také ke vzniku vlastnického práva státu k dané nemovité věci. Při posouzení okamžiku, k jakému vlastnické právo původního vlastníka zaniká, resp. okamžiku přechodu vlastnického práva státu, je nezbytné posoudit povahu *prohlášení vlastníka o opuštění nemovité věci*. Jedná se o jednostranné právní jednání. Je nicméně otázkou, zda se jedná o právní jednání *adresné* či *neadresné*. Pokud by se jednalo o adresné právní jednání, bylo by právní jednání (opuštění nemovité věci) účinné od okamžiku, kdy dojde do sféry adresáta (státu).⁶⁹ V opačném případě, tj. pokud by se jednalo o neadresné právní jednání, bylo by právní jednání (opuštění nemovité věci) účinné nehledě na skutečnost, zda se o něm jiná osoba (stát) dozví.

Pokud bychom dovodili, že se jedná o neadresné právní jednání, došlo by k opuštění nemovité věci k okamžiku ukončení projevu vůle původního vlastníka. Do sféry státu by se právní jednání vůbec nedostalo a stát by se o opuštění nemovité věci nedozvěděl. Tento přístup je v mnoha aspektech nepraktický. Společně s nemovitou věcí totiž na stát přechází práva a povinnosti, které jsou s jejím vlastnictvím spojeny⁷⁰. Nejedná se přitom o veškeré povinnosti spojené s nemovitostí. Ke splnění některých povinností bude nadále povinen původní vlastník nemovitostí⁷¹. Znalost právního a faktického stavu nemovité věci ke dni přechodu vlastnického práva, je z toho důvodu pro stát stěžejní. Naopak, adresné právní jednání by znamenalo, že stát bude o opuštění nemovité věci a přechodu vlastnického práva informován. K účinkům prohlášení

⁶⁷ BĚLOVSKÝ, P. § 1045 [Privlastnění a opuštění věci]. In: SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 258, marg. č. 17.

⁶⁸ ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-8-25]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁶⁹ § 570 odst. 1 občanského zákoníku.

⁷⁰ FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k opuštění nemovitosti. Právo a právní věda [online]. 2014 [cit. 2023-04-03]. Dostupné z: <https://journals.muni.cz/cpvp/article/view/5562/4658>.

⁷¹ V některých případech zůstane za splnění povinností odpovědný původní vlastník. Jako příklad lze uvést, odstranění stavby, která je součástí pozemku a k jejímuž odstranění bylo vydáno příslušné rozhodnutí o odstranění stavby původnímu vlastníkov. Původní vlastník tak bude i nadále povinen stavbu odstranit, nebo poskytnout státu finanční prostředky na demolici stavby.

o opuštění nemovité věci by nedošlo dříve, než by prohlášení došlo do dispozice státu. Stát by tak měl možnost seznámit se s právním a faktickým stavem nemovité věci a určit přesný rozsah práv a povinností, které na něj přejdou společně s nemovitou věcí.

Navzdory uvedenému lze nicméně z doslovné interpretace § 1045 odst. 2 OZ dovodit, že přechod vlastnického práva k opuštěné nemovité věci je (pouze) důsledkem samotného opuštění: *Právní účinky derelikce nastávají v okamžiku, kdy vlastník věc opustí.*⁷² Pokud bychom dovodili, že právní jednání o opuštění nemovité věci je adresným právním jednáním, byla by účinnost opuštění nemovité věci dodatečně, nad rámec zákona, podmíněna dojitím do dispozice státu. Vytváření dodatečných podmínek vedoucích k účinnosti přechodu vlastnického práva na stát, by bylo v rozporu s účelem daného ustanovení. K přechodu vlastnického práva k opuštění nemovité věci na stát tak dle názoru autorky dochází samotným opuštěním nemovité věci, nikoliv dojitím prohlášení o opuštění do sféry státu.

Pro úplnost je nezbytné uvést, že ke změně v osobě vlastníka v případě opuštění nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí, nedochází (až) zápisem do katastru nemovitostí, nýbrž právě (již) samotným jednostranným opuštěním nemovité věci. Jedná se o tzn. mimoknihovní změnu. Následný zápis do katastru nemovitostí je deklaratorní. Je nicméně otázkou, jakým způsobem dojde k zápisu změny v osobě vlastníka do katastru nemovitostí, resp. co bude podkladem pro takový zápis. Vzhledem k tomu, že se věcné právo k nemovité věci zapsané v katastru mění nezávisle na zápisu v katastru nemovitostí, aplikuje se § 66 katastrální vyhlášky. Na základě uvedeného ustanovení platí, že pokud není zákonem stanovená listina, na jejímž základě dochází ke změně v katastru, provede se zápis na základě některého z uvedených podkladů. V posuzovaném případě se jako podklad vhodný pro zápis změny v osobě vlastníka v případě opuštění nemovité věci, jeví podklad uvedený v § 66 odst. 1 písm. a): *„souhlasného prohlášení o vzniku, změně nebo zániku práva učiněného osobou, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo.“*; tj. souhlasné prohlášení dosavadního vlastníka a státu. S tímto postupem se nicméně neztotožňuje Nejvyšší soud v uvedeném rozsudku, když dovozuje, že: *„Jestliže tedy stát legislativně připustil existenci institutu derelikce jakožto jednostranného právního jednání, jehož účinky nastanou okamžikem jeho uskutečnění a nezasáhnou do právního postavení jiného (vyjma jeho samotného), pak ovšem není žádný rozumný důvod pro účely zápisu právních účinků tohoto jednání do veřejného seznamu je stavět na roveň právního jednání dvoustranného.. na listinu obsahující souhlasné prohlášení*

⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018 ze dne 27. 2. 2019.

toho, jehož vlastnické právo se v důsledku derelikce rozšířilo (tedy státu), a toho, kdo nemovitost opustil, je v rozporu s ust. § 1045 odst. 2 o. z., čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, § 17 odst. 1 až 3 katastrálního zákona a s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu, neboť případný nesouhlas státu s účinky derelikce nemá žádný právní význam.⁷³ Jinými slovy, podle názoru Nejvyššího soudu postačuje pro zápis změny v osobě vlastníka opuštěné nemovité věci pouze jednostranné prohlášení učiněné dosavadním vlastníkem věci. Souhlasné prohlášení je podle názoru Nejvyššího soudu v rozporu s účelem § 1045 odst. 2 OZ.

Zásadní nedostatek závěrů Nejvyššího soudu představuje zejména nesprávný výklad právních předpisů – katastrálních předpisů a občanského zákoníku. To, jakým způsobem dojde k zápisu změny v osobě vlastníka opuštěné nemovité věci (katastrální předpis), nemá vliv na to, jakým způsobem ke změně došlo (ustanovení občanského zákoníku) a naopak. Jako obdobný případ lze uvést odstoupení od kupní smlouvy na nemovitost zapsanou v katastru nemovitostí. Pokud dojde k odstoupení od kupní smlouvy, obnovuje se vlastnického právo původního vlastníka (*ex tunc*). Ani zde není občanským zákoníkem požadována žádná aktivita druhé smluvní strany. Katastrální předpisy nicméně i v tomto případě vyžadují, aby k zápisu do katastru nemovitostí, bylo katastrálnímu úřadu předloženo souhlasné prohlášení obou smluvních stran, případně rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva. Z toho důvodu lze dovodit, že k zápisu do katastru nemovitostí je vhodné a právně přesnější požadovat souhlasné prohlášení původního vlastníka a státu. V případě, že by stát nechtěl souhlasné prohlášení učinit, je původní vlastník oprávněn obrátit se na soud s žalobou.

Stát společně s nemovitostí nabude také práva a povinnosti s pozemkem spojená.⁷⁴ Současně dle § 1107 OZ platí, že „Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.“ Z uvedeného vyplývá, že v případě opuštění pozemku se stát stane vlastníkem pozemku, nehledě na jeho vady. Je nicméně otázkou, zda je vlastník pozemku oprávněn aktivně opustit pozemek v případě, že je pozemek například zatížen ekologickou zátěží, je kontaminovaný nebo již neposkytuje hospodářský užitek a tím se vyhnout souvisejícím povinnostem a tyto povinnosti fakticky přenést na stát. Takové jednání vlastníka pozemku by mohlo být posouzeno jako rozporné s dobrými mravy, jak dovodila související judikatura.⁷⁵ Pokud se opuštění pozemku příčí dobrým mravům je derelikce neplatná

⁷³ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018 ze dne 27. 2. 2019.

⁷⁴ § 1106 ve spojení s § 1108 občanského zákoníku.

⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 3563/2008 ze dne 11. 3. 2009.

a pozemek na stát nepřejde. Platnost derelikce bude přitom předmětem posouzení soudu v řízení o žalobě na určení vlastnického práva původního vlastníka pozemku.⁷⁶ Lze předpokládat, že v případě vadného pozemku bude řízení o žalobě iniciováno státem.

3.1.3 Opuštění nemovité věci pasivním jednáním

Podle § 1050 odst. 1 OZ platí, že: „*Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.*“ Uvedené pravidlo je založeno na myšlence, že pokud vlastník nemovité věci nevykonává vlastnické právo po určitou dobu, nastupuje vyvratitelná právní domněnka, že dosavadní vlastník věc opustil. Opuštěná nemovitá věc poté připadá do vlastnictví státu.⁷⁷ Na pravidlo lze pohlížet jako na normu reagující na aktuálně neudržitelný stav zanedbaných nemovitostí, o které se jejich vlastníci dlouhodobě nestarají a nejeví o ně zájem. Zároveň však může pravidlo představovat důvod určité právní nejistoty, kdy se vlastnictví dosavadních vlastníků nemovitostí (ale i státu) stává nejistým.

Ustanovení je problematické i s ohledem na ústavněprávní ochranu vlastnického práva v článku 11 Listiny základních práv a svobod, neboť vlastnické právo je nezadatelným právem vlastníka s věcí jakkoliv nakládat a též i s věcí nenakládat.⁷⁸

Společným prvkem opuštění nemovité věci aktivním právním jednáním a pasivním právním jednáním, je *vůle* dosavadního vlastníka věc opustit. Rozdíl pak představuje skutečnost, že v případě aktivního právního jednání, je vůle vlastníka nemovitost opustit dostatečně prokázána, zatímco v případě pasivního právního jednání nikoliv. V případě pasivního právního jednání není znám relevantní projev vůle vedoucí k opuštění nemovitosti. Opuštění nemovité věci pasivním jednáním nelze chápat tak, že vůle vlastníka zcela absentuje, nýbrž že vůle vlastníka věc opustit existuje, jen ji nelze prokázat.⁷⁹

K naplnění hypotézy uvedené právní normy je třeba kumulativně naplatit dvě podmínky (i) nevykonávání vlastnického práva k nemovité věci; a (ii) kontinuální trvání nevykonávání vlastnického práva po dobu 10 let. Budou-li podmínky hypotézy splněny, nastupuje právní následek v podobě vyvratitelné právní domněnky, že vlastník nemovitou věc opustil. Právní praxe ani odborná literatura se dosud neshodla na tom, co vlastně znamená nevykonávání vlastnického práva vedoucí k domněnce opuštění nemovité věci ve smyslu předmětného ustanovení, zejména

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018 ze dne 27. 2. 2019.

⁷⁷ § 1045 odst. 2 občanského zákoníku.

⁷⁸ JANOŮŠEK, L. § 1050 [Domněnka opuštění věci]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 1.

⁷⁹ TÉGL, P. a MELZER F. K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. Advokátní deník [online]. 8. 6. 2021 [cit. 2023-04-02]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2021/06/08/k-domnence-opusteni-nemovite-veci-dle-%C2%A7-1050-odst-2-o-z-a-jejim-pravnim-nasledkum/>.

pokud je judikováno, že: „Fyzické ovládnutí je však jen jedním z možných způsobů nakládání s věcí, a to již proto, že některé věci (např. nemovitosti) prostě fyzicky držet nelze. Záleží tedy na objektivním společenském posouzení, zda někdo – s ohledem na zvyklosti, zkušenosti a obecné názory – nakládá s věcí. To je zjevné zejména u pozemků; držitel na pozemek nemusí celá léta vstoupit, může jej nechat ladem, a přesto, pokud se jeho držby nechopí někdo jiný, zůstává držitelem nemovitosti.“⁸⁰ H. Adamová a spol. dovozují, že nevykonávání vlastnického práva lze spatřovat v nevyužívání pozemku za současné absence jakékoliv péče o pozemek.⁸¹

Na opuštění vadného pozemku, které se přičítá dobrým mravům lze aplikovat judikaturu uvedenou v předcházející kapitole, tedy opuštění pozemku pasivním jednáním, které se přičítá dobrým mravům bude neplatné. Neplatnost bude posouzena soudem v rámci řízení o určení vlastnického práva původního vlastníka.⁸² Tento přístup se jeví jako jediný možný a logický, jelikož stát by měl mít možnost dovolat se neplatnosti derelikce v případě vadného pozemku. Pokud bychom dovodili, že pasivním právním jednáním nelze jednat v rozporu s dobrými mravy, připustili bychom, že vlastníci pozemků jsou oprávněni opouštět vadné pozemky, aniž by splnili povinnosti související s vlastnictvím pozemků. Tento přístup je v rozporu s požadavkem na poctivé právní jednání jakož i s pravidlem, že vlastnictví zavazuje.⁸³

Domněnky v § 1050 odst. 2 OZ se bude dovolávat zejména stát jako potenciální nabyvatel nemovité věci.⁸⁴ Ten také ponese důkazní břemeno o naplnění základního předpokladu domněnky, tj. nevykonávání vlastnického práva po dobu 10 let. Původní vlastník je poté oprávněn jednak podat důkaz opaku, prokazující, že ačkoliv svá vlastnická práva k nemovité věci nevykonával, neměl vůli věc opustit, tedy absentoval *animus dereliquendi*, a dále zpochybnit skutkovou bázi domněnky, tedy prokázat, že v posledních deseti letech své vlastnické právo k nemovité věci vykonával (například věc užíval).⁸⁵ V případě, že se státu podaří prokázat, že byly naplněny předpoklady právní domněnky, bude rozhodnuto o tom, že nemovitá věc je věcí opuštěnou a připadá tak v souladu s § 1045 odst. 2 OZ do vlastnictví státu. Pokud však nebude prokázáno, že

⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 5916/2016 ze dne 8.6.2017.

⁸¹ ADAMOVÁ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., HANÁK, J. a PEKAŘOVÁ, A. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-690-0.

⁸² viz. kapitola 3.1.2.

⁸³ článek 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.

⁸⁴ Lze si představit, že se naplnění právní domněnky bude domáhat i původní vlastník nemovité věci, například budou-li stranami sporu ohledně náhrady škody způsobené nemovitostí dle § 2938 OZ. Původní vlastník bude tvrdit, že v době způsobení škody již nebyl vlastníkem nemovité věci, jelikož byla naplněna domněnka, že nemovitost opustil; naopak stát podá důkaz opaku, že původní vlastník v posledních letech vykonával k nemovitosti vlastnické právo.

⁸⁵ ADAMOVÁ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., HANÁK, J. a PEKAŘOVÁ, A. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-690-0.

předpoklady právní domněnky byly naplněny nebo pokud původní vlastník domněnku vyvrátí, nemovitost nebude považována za opuštěnou a vlastnictví k ní zůstane nezměněno.

Pro vyvrácení domněnky v § 1050 odst. 2 OZ (zejména původním vlastníkem) není zákonem stanovena žádná zvláštní lhůta. K vyvrácení domněnky tedy nemusí dojít bezprostředně po naplnění předkladů domněnky, resp. poté, co stát nabude vlastnické právo k nemovité věci, nýbrž původní vlastník je oprávněn podat důkaz opaku a vyvrátit právní domněnku i s určitým časovým odstupem. Vyvrácení právní domněnky však nemá vliv na případné vydržení vlastnického práva k nemovité věci státem v zákonem stanovené lhůtě pro vydržení nemovitosti.⁸⁶ K řádnému vydržení nemovitosti je třeba, aby stát byl poctivým držitelem, aby držba byla pravá a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva. Poctivost státu je založena tím, že domněnka nebyla vyvrácena. Pokud nebudou naplněny ani specifické požadavky pro nepravou držbu uvedené v § 993 OZ, je třeba na stát nahlížet i jako na pravého držitele. Právním důvodem, který by postačoval ke vzniku vlastnického práva k nemovité věci, je naplnění domněnky opuštění nemovité věci v § 1050 odst. 2 OZ.⁸⁷ K řádnému vydržení nemovité věci je potřebná nepřerušovaná držba trvající 10 let od okamžiku, kdy stát nabyl držbu vlastnického práva. Pokud tedy původní vlastník ve lhůtě 10 let právní domněnku nevyvrátí, vydrží stát vlastnické právo k nemovité věci. Nicméně v případě, že se stát stal vlastníkem nemovité věci, i přesto, že nebyly naplněny předpoklady domněnky v § 1050 odst. 2 OZ, absentuje právní důvod, který by postačoval ke vzniku vlastnického práva k nemovité věci. Pokud právní důvod chybí, lze vlastnické právo vydržet až po uplynutí 20 let od okamžiku, kdy stát nabyl držbu vlastnického práva.⁸⁸ Za okamžik nabytí držby vlastnického práva k nemovité věci lze považovat převzetí nemovité věci, vstup na nemovitou věc, hospodaření na nemovité věci nebo její ohrazení.

Údaje o pozemcích jsou zapisované do katastru nemovitostí. V případě, že dojde k zápisu státu jako vlastníka nemovité věci (pozemku) do katastru nemovitostí a stát následně převede vlastnické právo na třetí osobu, uplatní se *princip materiální publicity*, tj. stav zapsaný v katastru nemovitostí svědčí ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře podle zapsaného stavu.⁸⁹ Pokud byl však zápis státu jako vlastníka proveden bez právního důvodu, je dosavadní vlastník v příslušných lhůtách oprávněn domáhat se výmazu zápisu a žádat o poznamenání do katastru. Požádá-li vlastník o poznamenání sporu do 1 měsíce (resp. 2 roky) od

⁸⁶ lhůta 10 let dle § 1091 odst. 2 občanského zákoníku.

⁸⁷ PETROV, J. § 991 [Řádná držba]. In: PETROV, J, VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 2.

⁸⁸ § 1095 občanského zákoníku.

⁸⁹ § 984 odst. 1 občanského zákoníku.

zápisu vlastnického práva státu, působí poznámka i vůči každému, kdo dosáhl dalšího zápisu, tj. také vůči novému nabyvateli.⁹⁰ Aby nebyla poznámka z katastru vymazána, je nezbytné, aby původní vlastník uplatnil své právo u soudu, například žalobou na určení vlastnického práva k nemovitosti.

Nanejvýš praktickou otázkou je i samotný zápis vlastnického práva státu do katastru nemovitostí. Lze podotknout, že v akademické obci rezonují názory, že za opuštěné nelze považovat nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí. Jakmile totiž dojde k zápisu vlastnického práva, nezbývá jakýkoliv prostor pro uplatnění domněnky dle § 1050 odst. 2 OZ.⁹¹ Autorka je však toho názoru, že od okamžiku zápisu vlastnického práva do katastru se situace zapsaného vlastníka může změnit a ten může nemovitost opustit, ačkoliv je stále zapsán jako její vlastník. Pokud dojde ke splnění veškerých předkladů § 1050 odst. 2 OZ a stát se stane vlastníkem nemovitosti, bude nezbytné vlastnické právo státu propsat do katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že ke změně vlastníka došlo mimoknihovní změnou ve věcně právní dispozici s nemovitostí, bude zápis do katastru nemovitostí deklaratorní. Za účelem zápisu bude však nutné příslušnému katastrálnímu úřadu předložit náležitou vkladovou listinu. Jako vhodné se jeví souhlasné prohlášení nebo potvrzení o zániku práva ve smyslu § 66 katastrální vyhlášky nebo příslušné soudní rozhodnutí, kterým bylo vlastnictví státu k nemovité věci potvrzeno.

Závěrem lze doplnit, že domněnka opuštění nemovité věci může nastat nejdříve 10 let od nabytí účinnosti občanského zákoníku.⁹² Ačkoliv se tedy domněnka opuštění nemovité věci uplatní i na nemovité věci, k nimž vlastník nevykonával vlastnické právo před nabytím účinnosti občanského zákoníku, domněnka opuštění nenastane dříve než 1. 1. 2024.⁹³ Toto datum je v poslední době často skloňováno zejména v souvislosti s nedostatečně identifikovanými vlastníky, tedy vlastníky, u nichž jsou v katastru nemovitostí uvedeny údaje, které neumožňují jejich identifikaci (viz. následující kapitola).

3.1.4 Problematika nedostatečně identifikovaných vlastníků

V právní praxi se lze poměrně často setkat se situací, kdy v katastru nemovitostí není uveden vlastník nemovitosti, anebo údaje o osobě zapsané v katastru nemovitostí nejsou dostatečné k její identifikaci. Případně se může jednat o situace, kdy je zřejmé, že zapsaná osoba

⁹⁰ § 986 občanského zákoníku.

⁹¹JANOUSĚK, L. § 1045 [Právo na přivlastnění si věci]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 12.

⁹² § 3067 občanského zákoníku.

⁹³PETROV, J. § 3067 [Opuštění nemovité věci]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 1.

již nežije (osoba narozená koncem 19. století), resp. neexistuje (osoba již není zapsaná v obchodním rejstříku), přičemž nemovitosti, u nichž je osoba zapsaná jako vlastník nebyly předmětem dědického řízení, ani nebyly řešeny v rámci likvidace. Tyto osoby jsou souhrnně označovány jako tzv. *nedostatečně identifikovaní vlastníci*. Většinu nemovitostí s nedostatečně identifikovanými vlastníky v současné době tvoří právě pozemky, nejčastěji orná půda a lesní pozemky.

Tento stav je z hlediska vedení katastru zcela nežádoucí: „*V zájmu posílení důvěryhodnosti a úplnosti zápisů v katastru je nutné, aby u každé nemovitosti byl zapsán skutečný vlastník se správnými údaji.*“⁹⁴ Původ těchto nedostatků sahá zejména do období minulého režimu, tj. do období mezi lety 1948 až 1989, kdy počátkem 50. let minulého století byla veřejná evidence vlastnictví nemovitostí dokonce na určitou dobu úplně zrušena. Později byly sice zavedeny určité druhy evidencí vlastnictví, nicméně ty neobsahovaly řadu podstatných informací. Například hranice soukromých pozemků, které užívala zemědělská družstva nebyly vůbec evidovány v tehdejších mapách, ale byly vedeny pouze v písemné formě jako soubor popisných informací o pozemcích. Postup nápravy i důsledky, v případě, že se nepodaří zjistit údaje o vlastníku nemovitosti, řeší katastrální předpisy, zejména § 64 a § 65 katastrálního zákona: „*Ustanovení reaguje na požadavek řešit problémy s neúplnými zápisy o vlastnicích převzatých z pozemkové knihy, které z tohoto důvodu není možno identifikovat. K vlastnictví nemovitostí těchto osob se zpravidla dlouhodobě nikdo nehlásí, neplatí z nich daně, nepečuje o ně, a tak lze předpokládat, že tyto osoby nevykonávají vlastnické právo ke svým nemovitostem ve smyslu § 1050 odst. 2 ObčZ.*“⁹⁵

Většina současných nedostatků v katastru nemovitostí má svůj původ v dřívějších evidencích nemovitostí. Z toho důvodu je otázkou, zda způsob nápravy dle § 64 a § 65 katastrálního zákona lze uplatnit i na situace, kdy jsou nedostatečné údaje evidovány při vedení současné podoby katastru. Je to totiž právě stát, kdo odpovídá za vedení katastru nemovitostí.⁹⁶ Nově vzniklé nedostatky proto nemohou vzniknout bez současného pochybení orgánu veřejné moci a neměly by proto ani jít k tíži vlastníků, resp. ku prospěchu státu. Lze si totiž představit situaci, kdy vlastník nemovitosti nemovitost fakticky užívá, nicméně zápis v katastru nemovitostí této skutečnosti neodpovídá. Často se přitom může jednat právě o pochybení orgánu veřejné moci, a to ať už příslušného katastrálního úřadu, tak i soudu či správního orgánu, které ač měly v rámci

⁹⁴ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon: Komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-9-4]. ASPI_ID KO256_2013CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁹⁵ BAUDYŠ, P. § 65 [Dohledávání nedostatečně označených osob a opuštěné nemovitosti]. In: BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 191.

⁹⁶ Nález Ústavního soudu, IV. ÚS 42/09 ze dne 29. 12. 2009.

své činnosti katastru nemovitostí předložit listinu k zápisu (vkladu) vlastnického práva, tak neučinily. Následkem nesprávného postupu orgánu veřejné moci by nemělo být za žádných okolností nabytí vlastnického práva k nemovité věci státem. Na druhou stranu zákonná úprava nerozlišuje, zda k pochybení došlo v době vedení dřívějších evidencí či v důsledku nesprávného postupu orgánu veřejné moci při vedení katastru. Vždy bude postupováno podle § 65 katastrálního zákona, který obsahuje fikci opuštění nemovité věci. *De lege ferenda* by bylo vhodné přijmout zákonnou úpravu, která postaví na jisto, že pokud pochybení v údajích v katastru nemovitostí způsobí orgán veřejné moci, nemůže mít tento stav za následek posouzení nemovité věci jako opuštěné. Zároveň by měl být nastaven takový postup spolupráce orgánů veřejné moci, který povede k náležitému prošetření nastalé situace.

Pokud jsou v katastru nemovitostí obsaženy údaje, ze kterých nelze identifikovat osobu vlastníka, stanoví § 64 odst. 2 katastrálního zákona následující: „*Pokud je osoba zapsaná v katastru jako vlastník označena tak, jak je uvedeno v odstavci 1, a zápis o ní neumožňuje její dostatečnou identifikaci, Český úřad zeměměřický a katastrální předá údaje o této nemovitosti a o jejím vlastníkovi známé ze zápisů v katastru Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.*“ ÚZSMV informace převezme, zařadí do evidence a zveřejní je na internetových stránkách. Dále předá údaje obecnímu úřadu obce, na jejíž území se nemovitost nachází k uveřejnění na úřední desce obce. Údaje jsou uveřejněny společně s výzvou, aby se vlastník nemovitosti přihlásil ÚZSMV a s poučením o následcích, které nastanou, pokud se vlastník nepřihlásí ve lhůtě stanovené pro naplnění domněnky opuštění nemovité věci.⁹⁷

V mezidobí ÚZSMV ve spolupráci s obecním úřadem provede šetření za účelem zjištění vlastníka nemovitosti, a to zejména prostřednictvím matriky, základních registrů obyvatel, agendového informačního systému evidence obyvatel a agendového informačního systému cizinců.⁹⁸ Zjistí-li ÚZSMV údaje o konkrétní osobě, která by mohla být vlastníkem nemovitosti, vyzve tuto osobu, aby doložila vlastnictví nemovitosti katastrálnímu úřadu, nebo aby uplatnila své vlastnické právo v občanskoprávním řízení. Stejně bude ÚZSMV postupovat také v případě, že určitá osoba odpoví na uveřejněnou výzvu. Vlastnictví lze doložit příslušnými listinami, nejčastěji kupní smlouvou nebo výpisem z dřívějších pozemkových evidencí či nájemní smlouvou uzavřenou vlastníkem nemovitosti atd.⁹⁹ Zjistí-li ÚZSMV, že zapsaný vlastník již nežije, podá příslušnému soudu podnět k zahájení řízení o pozůstalosti podle § 137 a násl. ZŘS. V případě, že

⁹⁷ § 65 odst. 3 katastrálního zákona.

⁹⁸ § 65 odst. 4 katastrálního zákona.

⁹⁹ Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Nedostatečně identifikovaní vlastníci: Často kladené otázky. ÚZSMV [online]. [cit. 2022-05-22]. Dostupné z: <https://www.uzsvm.cz/casto-kladene-otazky>.

řízení o pozůstalosti proběhlo, ale nemovitost pouze nebyla zahrnuta do pozůstalosti, podá ÚZSMV podnět k zahájení dodatečného projednání dědictví podle § 193 ZŘS.

Ve své praxi se autorka setkala hned v několika případech se situací, kdy klient nebyl schopen plnohodnotně vykonávat spoluvlastnická práva k určitému pozemku, resp. souboru pozemků, jelikož mu nebyly známy údaje o zbývajících spoluvlastnících. Za účelem nápravy se autorka v zastoupení klienta obrátila na ÚZSMV s dotazem, zda došlo k dohledání nedostatečně identifikovaných vlastníků, resp. zda je ÚZSMV se stavem, kdy jsou v konkrétním případě v katastru nemovitostí evidováni nedostatečně identifikovaní vlastníci, seznámen. Ve většině případů bylo autorce sděleno, že je ÚZSMV se stavem obeznámen, a že dokonce inicioval řízení o pozůstalosti, resp. řízení o dodatečném projednání dědictví. Nicméně vzhledem k nedostatku důkazů, resp. v důsledku skutečnosti, že se nepodařilo dohledat dědicové zůstavitelů, byla řízení zastavena. V některých případech se však dle názoru autorky jednalo spíše o laxní přístup státních orgánů. Jako příklad lze uvést, že v jednom případě bylo řízení o pozůstalosti zastaveno z důvodu, že v rámci řízení nebylo dostatečně prokázáno, že zůstavitel (nedostatečně identifikovaný vlastník) zemřel. Zůstaviteli by přitom v době vedení řízení o pozůstalosti bylo bezmála 127 let. Tuto situaci autorka řešila podáním návrhu na prohlášení nedostatečně identifikovaného vlastníka za mrtvého v důsledku domněnky smrti ve smyslu § 71 OZ. Argumentaci autorka opřela o tvrzení, že dle údajů českého statistického úřadu je střední délka života muže narozeného v roce 2020 ve Středočeském kraji 76,16 let, což je o 4,13 let více než v letech 2001-2002 (72,03 let). Údaje před rokem 1920, kdy se narodil i zůstavitel, nebyly ke dni podání návrhu k dispozici. Nicméně i přes vzrůstající střední délku života muže nelze mít za žádných okolností za to, že věk 127 let odpovídá střední délce života muže. Skutečnost, že věk člověka neodpovídá maximální délce života jako důvod k prohlášení za mrtvého je přitom dovozován odbornou literaturou: *V případě domněnky smrti by měl návrhovatelské uvést zejména, zda byl člověk prohlášen za nezvěstného soudem (včetně data rozhodnutí) nebo zda se stal fakticky nezvěstným (měl by popsat naplnění předpokladů faktické nezvěstnosti), včetně údaje o poslední zprávě o nezvěstném; skutečnosti, z nichž usuzuje, že nezvěstný již není naživu (např. že trpěl vážnou nemocí, že by jeho věk již neodpovídal maximální délce lidského života, atp.).*¹⁰⁰ Z uvedených důvodů lze mít důvodně za to, že nedostatečně identifikovaný vlastník zemřel, čímž jsou naplněny předpoklady domněnky smrti v § 71 OZ. Návrhu na prohlášení nedostatečně identifikovaného vlastníka bylo vyhověno a soud

¹⁰⁰ ČUHELOVÁ, K., PONDIKASOVÁ, T. § 55. In: ADAMOVÁ, H., ČUHELOVÁ, K., DÁVID, R., DEJL, P., DOBROVOLNÁ, E., DOLEŽAL, T., FELGROVÁ, R., HAMULÁKOVÁ, K., HOLUB, O., CHALUPA, R., KOPA, M., KORNEJ, M., KOŽIAK, J., KŘIVÁČKOVÁ, J. a kol. Zákon o zvláštních řízeních soudních: Praktický komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-1-5]. ASPI_ID KO292_2013CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

prohlásil nedostatečně identifikovaného vlastníka za mrtvého.¹⁰¹ Ke dni vypracování této práce je ohledně nedostatečně identifikovaného vlastníka vedeno dědické řízení.

Jako další příklad, se kterým se autorka setkala, lze uvést nedostatečně identifikované vlastníky, u nichž sice bylo vedeno dědické řízení, ale soubor několika pozemků, u nichž byli vedeni v katastru nemovitostí jako spoluvlastníci, nebyly předmětem dědického řízení. V této věci ÚZSMV sdělil, že nebylo ani zahájeno dodatečné projednání dědictví, jelikož se nepodařilo dohledat žádného z dědiců. Za účelem dohledání dědiců po nedostatečně identifikovaných vlastnících provedla autorka porovnání údajů o vlastnících sousedních pozemků s údaji, které měla k dispozici o nedostatečně identifikovaných vlastnících, přičemž se autorce podařilo dohledat vnuka nedostatečně identifikovaných vlastníků. Následně se autorka obrátila na vnuka dopisem, ve kterém popsala nastalou situaci a navrhla další postup, tedy zahájení dodatečného projednání dědictví. V současné době má spisy nedostatečně identifikovaných vlastníků na starosti přidělený soudní komisař a probíhá dohledání dalších případných dědiců.

3.1.5 Nabytí vlastnického práva státem

Uvedený postup ÚZSMV a dalších subjektů nemusí být vždy úspěšný. Ne vždy se podaří vlastníka nemovitosti dohledat. Na to reagují zejména katastrální předpisy, jelikož právě na základě nich je zápis a vedení (v tomto případě nedostatečných) údajů řízen. Podle § 65 odst. 9 katastrálního zákona: *„Nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná, pohlíží se na ni jako na opuštěnou; další postup se řídí právními předpisy upravujícími hospodaření s majetkem státu.“*

Úvod ustanovení *„nepodaří-li se vlastníka zjistit“* míří na postup ÚZSMV, kterým se ÚZSMV snaží dohledat vlastníka pozemku (viz. předcházející kapitola). Jelikož důsledkem nedohledání skutečného vlastníka, může být ztráta vlastnického práva k nemovitosti, je nezbytné, aby bylo ze strany státu a obcí vynaloženo veškeré možné úsilí k dohledání skutečných vlastníků nemovitostí.¹⁰² Teprve pokud se osobu skutečného vlastníka nepodaří dohledat v dané lhůtě, nastává fikce opuštění nemovité věci. Lhůta *„podle jiného právního předpisu“* je lhůtou uvedenou v § 1050 odst. 2 OZ, podle kterého pokud vlastník nevykonává vlastnické právo k nemovitosti po dobu 10 let má se za to, že je nemovitost opuštěná. Tato lhůta počíná běžet v souladu s § 3067 OZ

¹⁰¹ Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9, sp. zn. 62 Nc 1401/2022 ze dne 5. 9. 2022.

¹⁰² BAUDYŠ, P. § 65 [Dohledávání nedostatečně označených osob a opuštěné nemovitosti]. In: BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 192.

nejdříve ode dne nabytí účinnosti občanského zákoníku, tj. ode dne 1. 1. 2014,¹⁰³ byť k nedostatečné identifikaci vlastníků došlo v mnoha případech již dříve.

Citované ustanovení dále zavádí fikci opuštění nemovité věci, když uvádí „*pohlíží se na ni jako na opuštěnou*“, tedy odlišně od vyvratitelné domněnky v § 1050 odst. 2 OZ. Lze se setkat s výkladem, že fikce v § 65 odst. 9 katastrálního zákona nastane bezprostředně poté, co nastane následek v § 1050 odst. 2 OZ, tj. bude se mít za to, že vlastník věc opustil. S tímto výkladem nelze souhlasit z důvodu, že § 1050 odst. 2 OZ by tak ztratil významnou část své aplikovatelnosti, kdy by bylo možné jej použít pouze na situaci, kdy by domněnka opuštění nemovité věci nastala u věcí zapsaných v katastru nemovitostí, z jiných důvodů, než je nedostatečná identifikace vlastníka.¹⁰⁴ Současně je nutné si uvědomit, že katastrální předpisy jsou pouze procesními předpisy, které určují pravidla pro zápis do katastru nemovitostí. Katastrální předpisy nemůžou měnit hmotněprávní úpravu. Pravidla pro vznik a zánik vlastnického práva jsou obsažena výhradně v občanském zákoníku a nelze je měnit procesněprávním předpisem.

Vzhledem k tomu, že jsou katastrální předpisy procesními předpisy, měla by mít i pravidla v § 64 a § 65 katastrálního zákona (výhradně) procesněprávní dopad. Pokud se má na nemovitost zapsanou v katastru nemovitostí hledět jako na (fikce) opuštěnou dle katastrálních předpisů, ale nikoliv podle hmotněprávní úpravy, *hledí se na nemovitou věc jako na opuštěnou (fikce) pouze pro potřeby vedení katastru nemovitostí. Závěr o tom, že se na nemovitost hledí jako na opuštěnou z toho důvodu neznamena, že se vlastníkem nemovité věci stává stát. Pokud nebudou naplněny požadavky § 1050 odst. 2 OZ, tj. bude chybět vůle vlastníka věc opustit, ačkoliv tato vůle není navenek aktivně projevena, nebude nemovitá věc považována za opuštěnou a vlastnické právo na stát nepřejde. Uvedený výklad odpovídá i širším souvislostem, kdy je absurdní, aby stát, který odpovídá za vedení katastru¹⁰⁵ a je i hlavním subjektem dohledání nedostatečně identifikovaných vlastníků¹⁰⁶, měl prospěch (nabyl vlastnické právo) z toho, že se vlastník nedohledá. Tento výklad nejen, že je v souladu s fungováním českého právního řádu, ale odpovídá také praktické stránce věci. Katastrální úřad není oprávněn z vlastního podnětu opravovat věcnou stránku zápisů (mj. rodná čísla či trvalý pobyt), do které spadá i problematika nedostatečně identifikovaných vlastníků. Pokud tedy katastrální úřad zjistí nedostatky v zápisu v katastru, obrátí se postupem podle § 65 katastrálního zákona na ÚZSMV, který učiní kroky k nalezení vlastníka. Pokud se nepodaří*

¹⁰³ § 3081 občanského zákoníku.

¹⁰⁴ TĚGL, P. a MELZER F. K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. Advokátní deník [online]. 8. 6. 2021 [cit. 2023-04-02]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2021/06/08/k-domnence-opusteni-nemovite-veci-dle-%C2%A7-1050-odst-2-o-z-a-jejim-pravnim-nasledkum/>.

¹⁰⁵ Nález Ústavního soudu, IV. ÚS 42/09 ze dne 29. 12. 2009.

¹⁰⁶ viz. postup § 64 a § 65 katastrálního zákona.

vlastníka dohledat po dobu 10 let, pohlíží se na nemovitost pro účely katastru jako na opuštěnou a namísto dosavadního nedostatečně identifikovaného vlastníka, bude do katastru zapsán stát. Stát se tak stane (pouze) knihovním vlastníkem nemovité věci. K tomu, aby se stát stal také skutečným vlastníkem je nezbytné, aby byly naplněny podmínky nabytí vlastnického práva dle občanského zákoníku.¹⁰⁷

Současně je otázkou, jakým způsobem dojde k zápisu státu jako vlastníka do katastru nemovitostí, resp. na základě jakého podkladu katastrální úřad provede zápis. Vlastnické právo se zapisuje vkladem na základě vkladové listiny.¹⁰⁸ Zákon neuvádí žádnou zvláštní listinu, na základě které by měl katastrální úřad zápis provést. Vzhledem ke smyslu zavedení postupu § 64 a § 65 katastrálního zákona: „*Pokud by nebylo zařazeno toto ustanovení, nebylo by zde žádné jednoduché řešení, jak prokázat opuštění těchto nemovitostí a dosáhnout zápisu vlastnického práva pro stát. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových by v každém jednotlivém případě musel nejprve žalovat každého zapsaného vlastníka u soudu, aby určil, že vlastníkem opuštěné nemovitosti se stal stát.*“¹⁰⁹, lze navíc předpokládat, že účelem zákonodárce nebylo, aby se stát v každém jednotlivém případě obracel na soud s žalobou na určení vlastnického práva. Na druhou stranu ale katastrální úřad není oprávněn zapsat nového vlastníka bez odpovídajícího podkladu. V souvislosti s postupem podle § 64 a § 65 katastrálního zákona, není v zákoně stanovena ani žádná zvláštní pravomoc katastrálních úřadů k zápisu státu jako vlastníka do katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že hlavní roli v postupu při dohledání vlastníků hraje ÚZSMV, který disponuje i nejvíce informacemi o vlastnících, lze dojít k závěru, že by to měl být právě ÚZMSV, kdo bude iniciovat zápis vlastnického práva státu do katastru. Pokud to bude právě ÚZSMV, kdo podá návrh na vklad, je otázkou, co bude vkladovou listinou. Určitým vodítkem byl donedávna již uvedený § 66 katastrální vyhlášky. S ohledem na předepsaný obsah listin by však pravděpodobně nebylo možné listiny obstarat.

S účinností od 1. 1. 2023 došlo k novele katastrální vyhlášky¹¹⁰, na základě které došlo k doplnění § 67 katastrální vyhlášky o odst. 7, který stanoví, že vlastnické právo státu k pozemku bude zapsáno do katastru nemovitostí na základě prohlášení ÚZSMV, které bude obsahovat označení osoby, která činí prohlášení; jaké nemovitosti se prohlášení týká; označení práva, které

¹⁰⁷TÉGL, P. a MELZER F. K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. Advokátní deník [online]. 8. 6. 2021 [cit. 2023-04-02]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2021/06/08/k-domnence-opusteni-nemovite-veci-dle-%C2%A7-1050-odst-2-o-z-a-jejim-pravnim-nasledkum/>.

¹⁰⁸ viz. kapitola 2.4.2.

¹⁰⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

¹¹⁰ Vyhláška č. 346/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

podle prohlášení vzniklo; odkaz na ustanovení jiného právního předpisu, podle kterého došlo ke vzniku práva; a právní skutečnosti, které vedly ke vzniku práva. Současně ÚZSMV v prohlášení uvede známé údaje o osobě, která je v katastru vedena jako vlastník a že se postupem podle katastrálního zákona nepodařilo tuto osobu dohledat.¹¹¹ Je otázkou, jaký údaj uvede ÚZSMV jako odkaz na ustanovení jiného právního předpisu, podle kterého došlo ke vzniku práva. V ideálním případě to bude § 1050 odst. 2 ve spojení s § 1045 odst. 2 občanského zákoníku. ÚZSMV nicméně není oprávněn posoudit naplnění stanovených předpokladů. Lze tak mít za to, že ÚZSMV pro každý případ, kdy nebude dohledán nedostatečně identifikovaný vlastník, podá na katastr prohlášení bez hlubší úvahy a zejména bez soudního přezkumu naplnění podmínek pro vznik vlastnického práva podle občanského zákoníku. Na uvedeném postupu je k zamyšlení, že úmysl zákonodárce byl ulehčit státu od podávání žalob na určení vlastnického práva v důsledku opuštění nemovitosti, ale paradoxně tím zatížil vlastníky nemovitostí, kteří se nebudou moci zpětného zápisu domoci jinak než právě prostřednictvím soudu.

Pokud dojde k zápisu státu jako vlastníka do katastru nemovitostí, bude tento zápis plnit pouze evidenční funkci. Skutečný vlastník nemovitosti bude oprávněn podat žalobu na určení vlastnického práva. K podání žaloby přitom není zákonem stanovena žádná zvláštní lhůta. Vzhledem k tomu, že je stát jako vlastník nemovité věci pouze zapsán v katastru nemovitostí, je tzv. *knihovním vlastníkem* nemovité věci. Knihovní vlastník není skutečným vlastníkem nemovité věci a není ani jejím skutečným držitelem. Knihovní vlastník vykonává (pouze) tzv. *knihovní držbu*, která není skutečnou držbou a nemůže vést k vydržení nemovité věci: „*Je-li někdo zapsán ve veřejných knihách jako vlastník pozemku, nicméně pozemek fakticky (byť např. prostřednictvím detentora, který může být nájemcem či jiným uživatelem, odvozujícím své právo od knihovního vlastníka) neovládá, má tzv. knihovní držbu. Knihovní držba není skutečnou držbou a nepožívá ochrany.*“¹¹² Původní (nedostatečně identifikovaný) vlastník tak není omezen ani dobou potřebnou pro vydržení vlastnického práva k nemovité věci.

Jiná situace nastane, pokud je stát zapsán jako vlastník nemovité věci do katastru nemovitostí a začne nemovitou věc fakticky užívat, resp. dá nemovitou věc do užívání jinému. Jednalo by se o situaci, kdy by se nemovitá věc skutečně zdála jako opuštěná, ale stále by tu chyběla vůle původního vlastníka nemovitou věc opustit.¹¹³ Stát by se tak nestal v souladu

¹¹¹ § 67 katastrální vyhlášky.

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1897/2015 ze dne 20.9.2016.

¹¹³ Jak bylo popsáno v dřívějších kapitolách, vůle původního vlastníka nemovitou věc opustit, je potřeba naplnit jak v případě aktivního opuštění nemovité věci, tak i v případě pasivního opuštění.

s pravidly hmotného práva vlastníkem nemovité věci, ale z knihovni držby by se stala držba skutečná a stát by mohl, za předpokladu splnění zákonných podmínek, nemovitou věc vydržet.

V případě, že stát nemovitou věc dále převede na jinou osobu uplatní se princip materiální publicity a původní (nedostatečně identifikovaný) vlastník se již svého vlastnického práva nedovolá. I princip materiální publicity lze prolomit pravidly a ve lhůtách dle občanského zákoníku¹¹⁴, nicméně vzhledem k tomu, že původní (nedostatečně identifikovaný) vlastník nereagoval na dosavadní postupy ÚZSMV, je pravděpodobné, že nebude aktivní ani po zápisu státu jako vlastníka do katastru nemovitostí.

Původní (nedostatečně identifikovaný) vlastník je nadto oprávněn domáhat se po obci nebo po státu náhrady škody, jelikož věc nebyla řádně prošetřena. Žalobu na určení, jakož i náhradu škody jsou oprávněni podat i právní nástupci původního (nedostatečně identifikovaného) vlastníka.¹¹⁵

3.2 Vydržení vlastnického práva

Vydržení vlastnického práva je soustavně řešeným tématem s ohledem na mnohdy pochybné nabytí vlastnického práva a přináší řešení ke sjednocení právního a faktického stavu. S ohledem na skutečnost, že jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí, bude jen zřídka docházet k případům, kdy bude vlastnické právo k pozemku vydrženo v důsledku řádného vydržení. Vzhledem k odlišným podmínkám lze vlastnické právo k pozemku nabýt v důsledku mimořádného vydržení, jehož předpoklady jsou v současné době řešeny judikaturou a propírány odbornou veřejností.

Tato kapitola se zaměřuje na výklad zákonných ustanovení řádného a mimořádného vydržení vlastnického práva, na závěry akademické obce a soudní judikatury.

3.2.1 Obecně k vydržení vlastnického práva

Vydržení představuje institut, který odstraňuje rozpor mezi právním a faktickým stavem a poskytuje ochranu osobě, která dlouhodobě v dobré víře vykonává určité věcné právo. Jedná se o nejběžnější způsob originárního nabytí vlastnického práva.¹¹⁶

Vydržení je v českém právním řádu upraveno v občanském zákoníku. Oproti přecházející právní úpravě je současná úprava vydržení v občanském zákoníku daleko rozsáhlejší, když zavádí

¹¹⁴ § 985 a § 986 občanského zákoníku.

¹¹⁵ ADAMOVI, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., HANÁK, J. a PEKAŘOVÁ, A. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-690-0.

¹¹⁶ ADAMOVI, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., HANÁK, J. a PEKAŘOVÁ, A. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-690-0.

institut mimořádného vydržení a zároveň přísnější, když podmínkou pro řádné vydržení požaduje tzv. kvalifikovanou držbu, tedy držbu řádnou, poctivou a pravou.

Předpokladem vydržení, ať už řádného nebo mimořádného, je splnění zákonných podmínek po určitou dobu. Odlišně od předešlé právní úpravy lze držet pouze práva, a to taková, která lze převést na jiného a která připouští trvalý nebo opakovaný výkon.¹¹⁷ Jedná se zejména o práva věcná, tedy také o vlastnické právo. Předmětem vlastnického práva, které má být vydrženo přitom mohou být jak věci movité, tak nemovité, tedy také pozemky.

3.2.2 K pojmu držba

Držba vyžaduje naplnění dvou základních předpokladů, a sice „*faktické ovládání věci určitou osobou (corpus possessionis), nakládání s věcí jako s vlastní, tj. chování se k ní s úmyslem mít ji pro sebe (animus possidendi)*.“¹¹⁸

Občanský zákoník rozlišuje držbu řádnou, poctivou a pravou.

Držba řádná je taková držba, která je založena na platném právním titulu, například na základě kupní smlouvy. O řádnou držbu nepůjde, pokud je právní titul neplatný, ať už absolutně nebo relativně, nebo pokud bylo od právního titulu odstoupeno.¹¹⁹ Tento přístup představuje zásadní rozdíl oproti dřívější právní úpravě, na základě které postačoval k vydržení domnělý právní titul.¹²⁰ Pro úplnost na platnost právního titulu nemá vliv skutečnost, že strana nebyla v době uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno.¹²¹

Za držbu poctivou je považována držba, která je založena na přesvědčení držitele, že právo, které vykonává mu náleží. O poctivou držbu půjde i v případě, že se držitel dopouští omylu, tedy má mylně za to, že nastala určitá právní skutečnost, se kterou je spojen vznik práva. Zpravidla se však bude jednat pouze o omyl omluvitelný, kterého by se dopustila jakákoliv rozumná osoba v obdobném postavení, i pokud by vynaložila péči přiměřenou okolnostem.¹²² Ačkoliv občanský zákoník explicitně nestanoví, že má být držitel v dobré víře, je zjevné, že pro posouzení přesvědčení držitele je zásadní otázkou právě dobrá víra držitele.¹²³

¹¹⁷ § 988 odst. 1 občanského zákoníku.

¹¹⁸ FIALA, J. Držba. In: HENDRYCH, D. a kol. Právní slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

¹¹⁹ PETROV, J. § 991 [Řádná držba]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 4.

¹²⁰ Usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 2119/2015 ze dne 20. 10. 2015.

¹²¹ § 1760 občanského zákoníku.

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 836/2011 ze dne 25. 4. 2013.

¹²³ SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). 2. vydání. Praha: C.H. Beck, s. 95.

Poctivost držby musí být dána po celou dobu, kterou občanský zákoník vyžaduje pro vydržení vlastnického práva. V případě, že v průběhu vydržecí doby dojde ke ztrátě dobré víry držitele, dojde i k zániku poctivé držby. K zániku držby tak dochází v případě, že je rozhodnuto o žalobě, která směřuje proti držbě nebo její poctivosti. V takovém případě se poctivý držitel považuje za nepoctivého k okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba.¹²⁴ Existence dobré víry držitele je poté v praxi často řešena v rámci řízení o žalobě na určení vlastnického práva, které je vedeno po konci vydržecí doby: „*Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Je třeba vždy brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít, po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra, která je dána „se zřetelem ke všem okolnostem“, zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří anebo že je subjektem práva, jehož obsah vykonává.*“¹²⁵ Dobrá víra držitele bude zpochybněna rovněž v případě, že nevyvine dostatečnou snahu ke zjištění skutečného stavu věci. Mezi nedostatkem této aktivity a nevědomostí o skutečném stavu, musí být příčinná souvislost.¹²⁶ K přerušení dobré víry dochází dále v případě, že vlastník držitele informuje o skutečném vlastnictví: „*Oprávněný držitel věci nemůže být nadále v dobré víře, jestliže mu vlastník věci vážně učiněným projevem vůle sdělí, že věc nepatří držiteli, ale jemu, a uvede k tomu možné důvody.*“¹²⁷

Konečně, držba pravá je taková držba, které se držitel nechopil některým ze způsobů uvedených v § 993 OZ, tedy svémocně nebo tak, že se vloudil v držbu lší či potajmu, anebo usiluje o proměnu v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou.¹²⁸

V souvislosti s držbou občanský zákoník dále stanoví vyvratitelnou domněnku, že držba je řádná, poctivá a pravá.¹²⁹ Důsledkem domněnky je, že soud v řízení o vlastnickém právu k pozemku bude presumovat, že se jedná o kvalifikovanou držbu práva.¹³⁰ Skutečný vlastník tak bude povinen nejen prokázat, že je skutečným vlastníkem pozemku, ale současně i vyvrátit domněnku kvalifikované držby. Výklad uvedeného ustanovení je předmětem sporů odborné veřejnosti. Z jazykového výkladu je patrné, že důkazní břemeno leží na straně skutečného

¹²⁴ § 995 občanského zákoníku.

¹²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000 ze dne 7. 5. 2002.

¹²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 4547/2018 ze dne 26. 6. 2019.

¹²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1568/2004 ze dne 29. 11. 2004.

¹²⁸ § 993 občanského zákoníku.

¹²⁹ § 994 občanského zákoníku.

¹³⁰ PETROV, J. § 994 [Domněnka kvalifikované držby]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 5.

vlastníka pozemku, který však zpravidla nedisponuje potřebnými důkazy. Naproti tomu osobě držitele, která má k důkazním prostředkům podstatně blíže, nestanoví pravidlo v § 994 OZ žádné povinnosti.

Podle názoru J. Spáčila je uvedený výklad § 994 OZ s ohledem na právo na spravedlivý proces přinejmenším diskutabilní. Důkazní břemeno na straně skutečného vlastníka podle jeho názoru představuje požadavek k dosažení nemožného důkazu. Tento nežádoucí efekt lze překonat výkladem odlišným od jazykového výkladu, na základě kterého držitel prokáže nabytí držby, neboť existence držby jako takové se dle § 994 OZ nepresumuje. Tvrzení ohledně nabytí držby přitom zpravidla postačí k tomu, aby byla domněnka v § 994 OZ vyvrácena. Skutečný vlastník tak nebude nadále povinen cokoliv prokazovat.¹³¹ Uvedený výklad není zcela komfortní se zněním § 994 OZ, na druhou stranu, ale nevede k nepřijatelným důsledkům a lze jej považovat z pohledu českého práva za tradičnější.

3.2.3 Subjekty držby

Držitelem je podle občanského zákoníku osoba, která vykonává určité právo pro sebe. Může se přitom jednat o osobu fyzickou či právnickou.

Držitelem nemůže podle § 1097 OZ být osoba v postavení zástupce vůči zastoupenému nebo zastoupený vůči zástupci. Obdobně se pravidlo aplikuje i na vztah opatrovníka a opatrovance a poručíka a poručence. Ani manželé či osoby žijící ve společné domácnosti nejsou způsobilými subjekty držby. V souladu s § 1098 OZ se vydržecí doba mezi těmito osobami staví.

3.2.4 Vydržecí doba

Občanský zákoník rozlišuje vydržení řádné a mimořádné s ohledem na podmínky, které je potřeba pro vydržení vlastnického práva splnit.

Vydržecí doba je pro řádné a mimořádné vydržení stanovena odlišně. Zatímco v případě řádného vydržení postačí držet vlastnické právo po dobu 10 let, v případě mimořádného vydržení je stanovena vydržecí doba dvojnásobně dlouhá, tedy alespoň 20 let. Vydržecí doba počíná běžet následující den po dni splnění podmínek vydržení. K přechodu vlastnictví dochází poslední den vydržecí doby. Vydržecí doba je určena podle let a uplatní se na ni § 605 OZ.¹³² Do vydržecí doby se přitom ve prospěch vydržitele započte i řádná a poctivá držba jeho právního předchůdce.¹³³

¹³¹ SPÁČIL, J. § 994 [Presumpce řádnosti, poctivosti a pravosti držby]. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 99, marg. č. 1.

¹³² PETROV, J. § 1091 [Vydržecí doba]. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 4.

¹³³ § 1092 občanského zákoníku.

Pokud vydržitel nevykonává držbu po dobu delší než 1 rok, dochází k přerušení držby. Pokud se však držitel do 1 roku držby opětovně ujme, například v důsledku soudního rozhodnutí, vydržecí doba se nepřerušuje.

3.2.5 Řádné vydržení vlastnického práva k pozemku

Na základě § 1089 odst. 1 OZ platí, že „*Drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví.*“ Vydržení řádné vyžaduje pravou a také poctivou držbu vlastnického práva, která se zakládá na právním titulu, který by postačoval ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.¹³⁴ Pro řádné vydržení tak není potřeba řádná držba ve smyslu § 991 OZ, ale pouze existence právního titulu způsobilého k nabytí vlastnického práva. V souvislosti s vymezením podmínek pro řádné vydržení, stanoví občanský zákoník také negativní podmínku, která spočívá v zákazu vydržení nepravé držby.¹³⁵

Pravidla pro vydržení vlastnického práva k nemovité věci se liší v závislosti na tom, zda je nemovitá věc zapisována do katastru nemovitostí, či nikoliv. V případě, že se určitá nemovitost do katastru nemovitostí nezapisuje, uplatní se přednostně pravidla obsažená v § 1109 občanského zákoníku (nabytí od neoprávněného). I toto ustanovení má nicméně svá specifika a podmínky. Z toho důvodu, pokud nebudou splněny podmínky aplikace § 1109 občanského zákoníku¹³⁶, může dojít k vydržení. V případě, že se určitá nemovitá věc do katastru nemovitostí zapisuje, je dále třeba zkoumat, zda je držitel zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník (tzv. *vydržení secundum tabulas*), anebo jako vlastník zapsán není (tzv. *vydržení contra tabulas*).

3.2.5.1 Vydržení secundum tabulas

Nabyvatel nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí nabude vlastnické právo zápisem do katastru, resp. ke dni podání návrhu na vklad. To nicméně neznamená, že zápis do katastru nemovitostí zhojí případné vady nabyvacího titulu. Běžně se tak stává, že katastrální úřad zapíše do katastru jako vlastníka nemovitosti osobu, která vlastnické právo ve skutečnosti nenabyla. Tato osoba má poté postavení držitele.

V případě držby věcného práva k věci evidované v katastru nemovitostí, je třeba rozlišovat, zda se jedná o držbu skutečnou nebo knihovní. O *skutečnou držbu* půjde v případě, že držitel s věcí skutečně nakládá a ovládá jí, například jí obdělává, rekonstruuje nebo ji připravuje k výstavbě. Pokud však držitel nemovitost fakticky neovládá, má tzv. *knihovní držbu*, která

¹³⁴ § 1090 odst. 1 občanského zákoníku.

¹³⁵ § 1090 odst. 2 občanského zákoníku.

¹³⁶ například dojde k bezúplatnému převodu nemovité věci.

nepožívá právní ochrany.¹³⁷ Na základě knihovnické držby nemůže dojít k vydržení vlastnického práva k nemovitosti. Z knihovnického držitele se v důsledku splnění podmínek pro vydržení nestane vlastník nemovitosti. I knihovnický vlastník je však oprávněn nemovitost dále převést. Nabyvatel bude v takovém případě chráněn zásadou materiální publicity.

Pokud se však jedná o skutečného držitele, který se nemovité věci *ujal, aby ji měl jako vlastník*¹³⁸ a který s nemovitostí fakticky nakládá, může se takový držitel při splnění podmínek pro vydržení vlastnického práva, stát vlastníkem nemovité věci. V případě řádného vydržení se však bude jednat o zlomek případů. K řádnému vydržení se totiž vyžaduje pravost držby a právní důvod, který by postačil ke vzniku vlastnického práva.¹³⁹ V případě nabývacího titulu, který trpí takovou vadou, v důsledku které se držitel nestal vlastníkem nemovité věci, nebudou podmínky pro řádné vydržení splněny. Lze však uvažovat o vydržení mimořádném.

V případě, že existuje právní důvod, který by postačoval ke vzniku vlastnického práva skutečného držitele, ale jediným nedostatkem je, že nebyl zřízen oprávněnou osobou, je řádné vydržení možné. Před pravidly pro řádné vydržení však bude upřednostněna zásada materiální publicity uvedená v § 984 občanského zákoníku, na základě které je chráněna dobrá víra nabyvatele, že údaje uvedené v katastru jsou v souladu se skutečností, a rovněž umožňuje nabytí vlastnického práva od nevládníka.¹⁴⁰ Nabyvatel nemovité věci tak nebude mít postavení držitele, ale stane se vlastníkem nemovité věci.

3.2.5.2 Vydržení contra tabulas

Držba contra tabulas je držba vlastnického práva, která je v rozporu se zapsaným stavem. V katastru nemovitostí je tak jako vlastník uvedena jiná osoba než osoba držitele.¹⁴¹ Tento stav může nastat za situace, kdy dojde k uzavření převodní smlouvy i k předání nemovitosti, ale nový vlastník nebude zapsán do katastru nemovitostí. Nový vlastník tak bude mít pozemek ve své faktické moci a bude ho užívat ke svým zájmům, aniž by došlo k zápisu do katastru nemovitostí.

Je však otázkou, zda může v takovém případě vlastnické právo k nemovité věci vydržet. Podle § 980 odst. 1 OZ totiž platí, že: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*“ Dobrá víra držitele je tak v zásadě vyloučena, pokud je v katastru nemovitostí jako vlastník zapsán někdo jiný. Lze se setkat i s názory,

¹³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 3787/2012 ze dne 26. 8. 2013.

¹³⁸ § 989 odst. 1 občanského zákoníku.

¹³⁹ § 1090 odst. 1 občanského zákoníku.

¹⁴⁰ Zásada materiální publicity je popsána v kapitole 2.4.1.1.

¹⁴¹ PETR, B. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 316.

že z citované zásady mohou existovat výjimky, a že zápis v katastru není nezpochybnitelný.¹⁴² I přesto by k nabytí vlastnického práva mělo dojít až v důsledku mimořádného vydržení.¹⁴³

3.2.6 Mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemku

Mimořádné vydržení je upraveno v § 1095 OZ následovně: „*Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.*“ Z toho vyplývá, že pro účely mimořádného vydržení není na rozdíl od vydržení řádného, třeba prokázat právní důvod držby. To připadá do úvahy zejména pokud je určitý právní důvod neplatný nebo neúčinný, nebo pokud právní důvod vůbec neexistuje. Je nicméně otázkou, zda je pro účely mimořádného vydržení potřeba splnit požadavky kladené na držbu pravou. Požadavek na držbu pravou není v § 1095 občanského zákoníku uveden. Požadavek na držbu pravou je uveden pouze pro účely řádného vydržení v § 1090 OZ: „*K vydržení se vyžaduje pravost držby*“. Výkladem *a contrario* lze proto dojít k závěru, že pro účel mimořádného vydržení není nutné naplnit požadavky pravé držby.

Za účelem mimořádného vydržení nesmí být držiteli prokázán nepoctivý úmysl. Pojem nepoctivý úmysl není v občanském zákoníku blíže specifikován. K předpokladům mimořádného vydržení, zejména poté k otázce nepoctivého úmyslu se v nedávné době vyjádřil Nejvyšší soud v rozsudku, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19. 4. 2022. V předmětné věci se žalobkyně domáhaly určení vlastnického práva k pozemkům, jejichž držbu nabyly od svých právních předchůdců. Pozemky byly připloceny k pozemkům právních předchůdců, kteří byli v dobré víře, že jsou pozemky v jejich vlastnictví. Žalobkyně měly pozemky nabýt v důsledku mimořádného vydržení, kdy se do vydržecí doby započítala i doba držby právních předchůdců. Zatímco soud prvního stupně žalobě vyhověl, odvolací soud žalobu zamítl. Podle názoru odvolacího soudu v době řízení neuběhla vydržecí doba nutná pro mimořádné vydržení. Do vydržecí doby žalobkyň se podle názoru odvolacího soudu nezapočítává doba jejich právních předchůdců, jelikož ti již vlastnické právo v důsledku vydržení nabyli (drželi vlastnické právo po dobu 10 let v dobré víře). Pokud již uběhla doba nutná pro vydržení a osoba se stala vlastníkem, nelze tuto dobu dle názoru odvolacího soudu započíst do vydržecí doby pro mimořádné vydržení. V případě, že by právní předchůdci nenabyli vlastnické právo v důsledku nedostatku dobré víry, ani tak by nebylo možné dobu jejich držby započíst, jelikož lze započíst pouze dobu poctivého (dobrověrného) předchůdce.

¹⁴² THÖNDEL, A. In: ŠVESTKA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III, (§ 976 až 1474). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2014, str. 247-248.

¹⁴³ SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 11.

Dovolání žalobkyň směřovalo zejména k posouzení otázky přípustnosti započtení vydržecí doby právního předchůdce do vydržecí doby právního nástupce.

Nejvyšší soud se v rozsudku předně zabýval otázkou předpokladů mimořádného vydržení. Za tím účelem se zaměřil na výklad pojmu nepoctivý úmysl, který je třeba odlišit od nepoctivé držby ve smyslu § 992 odst. 1 OZ, když dovodil, že nepoctivý úmysl neznačí nepoctivou držbu: „Že v § 1095 o. z. nejde o nepoctivou držbu (§ 992 odst. 1 o. z., věta druhá), se podává i z toho, že ke kvalifikaci držby jako nepoctivé se nutně nevyžaduje nepoctivý úmysl; zpravidla postačí i nedbalost, pokud držitel musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.“ Při výkladu pojmu nepoctivý úmysl přihlédl Nejvyšší soud k principu poctivosti v § 6 odst. 1 OZ a na něj navazujícího principu dobré víry v § 7 OZ: „Poctivost vyjadřuje určitý standard chování v právních vztazích, vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé strany. Ochrana dobré víry se uplatní v situaci, kdy ten, kdo jedná, neví a ani nemohl vědět o určitých právně významných nedostatecích; například kupující neví, že prodávající není vlastníkem věci, a ani o tom nemohl vědět.“ Institut mimořádného vydržení se neopírá o dobrou víru držitele, ale o jeho poctivost, resp. o nedostatek nepoctivého úmyslu.

Nejvyšší soud dovodil, že držba v „nikoli nepoctivém úmyslu“ je držba v přesvědčení, že jí není způsobena újma někomu jinému. Podmínka „nikoli nepoctivého úmyslu“ přitom bude zachována i v případě, že se držitel dozví o tom, že skutečným vlastníkem je jiná osoba. Podle názoru Nejvyššího soudu se o takový případ bude jednat i v případě, že se ukáže, že právní titul, na základě kterého se držitel chopil držby, je neplatný. Současně Nejvyšší soud uvádí, že podmínka „nikoli nepoctivého úmyslu“ bude zachována i v případě, že držitel není evidován v katastru nemovitostí. K tomu Nejvyšší soud doplňuje, že se bude jednat zejména o případy zápisů, které mají původ v období 1948 až 1990, tedy v době, kdy nebyla vedena řádná evidence práv k nemovitým věcem. Naopak podmínka „nikoli nepoctivého úmyslu“ nebude splněna v případě úmyslného jednání naplňujícího znaky nepravé držby.¹⁴⁴ Důkazní břemeno ve vztahu k nepoctivému úmyslu bude tížit osobu, která popírá, že došlo k mimořádnému vydržení, tedy zpravidla osobu, která v řízení tvrdí, že je skutečným vlastníkem věci. K otázce zániku držby Nejvyšší soud dovodil analogickou aplikaci § 995 OZ, podle kterého se poctivý držitel považuje za nepoctivého nejpozději k okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba. Podmínka „nikoli nepoctivého úmyslu“ je tak přetržena doručením žaloby držiteli.

¹⁴⁴ § 993 občanského zákoníku.

V rámci posouzení otázky zápočtu vydržecí doby právního předchůdce Nejvyšší soud s odkazem na komentářovou literaturu uzavřel, že k započtení vydržecí doby není třeba, aby byl právní předchůdce poctivým anebo oprávněným držitelem vlastnického práva: „*Není tu totiž legitimní důvod, proč vyžadovat u právního předchůdce vyšší kvalitu držby než u vydržitela, zvláště ne v případě všeobecného právního nástupnictví (§ 1096 odst. 1)*“¹⁴⁵ a postačí, pokud právní předchůdce držel vlastnické právo „nikoliv v nepoctivém úmyslu“. Pokud právní předchůdci žalobkyň drželi vlastnické právo „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ je otázkou, zda již nenabyli vlastnické právo v důsledku vydržení sami právní předchůdci. V takovém případě by totiž nebylo možné dobu jejich držby započíst do vydržecí doby žalobkyň. Vlastnické právo by na žalobkyně museli právní předchůdci převést nebo by jej musely žalobkyně nabýt v rámci dědického řízení. Pokud se tak nestalo, lze například iniciovat dodatečné projednání dědictví.

V uvedeném rozsudku Nejvyšší soud vyjasnil některé sporné otázky předpokladů mimořádného vydržení, když vyložil aspekty „nikoliv nepoctivého úmyslu“ a vysvětlil podmínky započtení doby držby právních předchůdců do vydržecí doby pro mimořádné vydržení. Jedná se o jedno z mála rozhodnutí ve věci mimořádné vydržení, které může mít významný dopad do aplikační praxe nižších soudů. Podle názoru Z. Rosického v důsledku výkladu Nejvyššího soudu již dokonce nelze v případě mimořádného vydržení hovořit o držbě, jelikož nejsou splněny žádné podmínky držby, a sice řádnost, poctivost a pravost. Namísto mimořádného vydržení lze užívat vhodnější „ovládání věci“. V této souvislosti lze konstrukci přijatou v rozsudku považovat za nebezpečnou, jelikož se mohou množit případy svévolných a agresivních držitelů, kteří budou po zákonem stanovenou dobu ovládat věc a skuteční vlastníci se budou obávat prokázat nepoctivý úmysl, resp. nebudou mít dostatek finančních prostředků na dokazování v rámci soudního řízení.¹⁴⁶ S tímto názorem se lze ztotožnit a nad jeho rámec lze upozornit, že problematika dokazování na straně skutečného vlastníka, jehož tíží důkazní břemeno, se prolíná celou problematikou vydržení jako takovou. Vzhledem k presumpci kvalifikované držby, to bude vždy skutečný vlastník pozemku, kdo bude prokazovat, že jsou, resp. nejsou splněny předpoklady držby.¹⁴⁷

V souvislosti s mimořádným vydržením lze upozornit, že na základě § 3066 OZ se do vydržecí doby stanovené zákonem, v případě mimořádného vydržení tedy do doby 20 let,

¹⁴⁵ PETROV, J. in: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1167, marg. č. 10.

¹⁴⁶ ROSICKÝ, Z. Mimořádné vydržení a rozhodnutí Nejvyššího soudu. Advokátní deník [online]. 19. 9. 2022 [cit. 2023-04-03]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2022/09/19/mimoradnemu-vydrzeni-a-rozhodnuti-nejvyssiho-soudu/>.

¹⁴⁷ viz. kapitola 3.2.2.

započte i doba, po kterou měl držitel, případně jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku, a to v rozsahu nejvýše 15 let. V důsledku mimořádného vydržení tak mohlo dojít k nabytí vlastnického práva k pozemku nejdříve k 1. 1. 2019.

3.2.7 Okamžik nabytí vlastnického práva k pozemku

K nabytí vlastnického práva dochází, jak v případě řádného, tak mimořádného vydržení okamžikem uplynutí vydržecí doby. V případě, že panuje shoda mezi držitelem vlastnického práva a původním vlastníkem, zapíše se vlastnické právo držitele na základě souhlasného prohlášení stran. V opačném případě, tedy v případě, že původní vlastník nesouhlasí s tím, že držitel vydržel vlastnické právo k jeho věci, nezbývá držiteli jiná možnost než se obrátit na soud s žalobou na určení vlastnického práva. Soudní rozhodnutí má v takovém případě deklaratorní povahu a představuje vkladovou listinu, na základě které zapíše katastrální úřad vlastnické právo do katastru nemovitostí.

3.3 Pozemkové úpravy

Tato kapitola obsahuje zevrubný popis postupu pozemkových úprav, příslušného správního řízení a postupu pozemkového úřadu při vydání rozhodnutí. Problematické aspekty pozemkových úprav jako nedostatky v zákonem stanovených kritériích přiměřenosti, dopady vydaných rozhodnutí na související užitelské vztahy, jakož i omezení převoditelnosti pozemků, jsou uvedeny v druhé části této kapitoly.

3.3.1 Obecně k pozemkovým úpravám

Pozemkové úpravy jsou změny v právním stavu pozemků v určitém území. Pozemkové úpravy se řídí zákonem o pozemkových úpravách a vyhláškou o postupu při provádění pozemkových úprav.

Cílem pozemkových úprav je podle § 2 zákona o pozemkových úpravách *„zajištění podmínek pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní hospodářství a vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny.“* Při pozemkových úpravách dochází k funkčnímu a prostorovému upořádání pozemků, jejich scelení, dělení, zajištění přístupu k nim a vyrovnávání jejich hranic. V důsledku pozemkových úprav tak některé pozemky vymezené v době zahájení řízení o pozemkových úpravách zaniknou a scelením s jinými pozemky vzniknou nové.

V případě některých pozemků zůstává jejich tvar a velikost zachována, ale jejich výměnou dochází ke změně vlastníka. Současně může v rámci pozemkových úprav docházet ke vzniku souvisejících věcných břemen tak, aby bylo zajištěno efektivní využití pozemků.

Pozemkové úpravy jsou realizovány na základě rozhodnutí příslušného pozemkového úřadu. Zákon o pozemkových úpravách rozlišuje dvě formy pozemkových úprav, a sice *pozemkové úpravy jednoduché a komplexní*. Zatímco za komplexní jsou považovány pozemkové úpravy, jejichž obvod odpovídá celému katastrálnímu území, v případě jednoduchých pozemkových úprav odpovídá vymezený obvod pouze části katastrálního území, případně pouze některé hospodářské či ekonomické potřebě v území.

Pozemkové úpravy jsou řešeny ve dvou samostatných správních řízeních, kdy každé řízení má nezaměnitelný předmět¹⁴⁸. Jedná se o řízení o návrhu pozemkových úprav, jehož výsledkem je *rozhodnutí o pozemkových úpravách* a řízení o výměně nebo přechodu práv k řešeným pozemkům, jehož výsledkem je *rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv*. Správní řízení jsou vedena místně příslušnou krajskou pobočkou Státního pozemkového úřadu.¹⁴⁹ Pozemkový úřad zahájí řízení o návrhu pozemkových úprav z moci úřední, pokud je to v daném katastrálním území nebo jeho části potřebné. Obrátí-li se na pozemkový úřad vlastníci nadpoloviční většiny výměry pozemků v katastrálním území, zahájí pozemkový úřad řízení o návrhu pozemkových úprav vždy.¹⁵⁰

Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky v *obvodu dotčeném pozemkovou úpravou*, bez ohledu na dosavadní způsob využití pozemků, vlastnická či užívací práva. Výjimkou jsou pozemky určené pro obranu státu nebo těžbu nerostů a pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví státu, které mohou být předmětem pozemkových úprav pouze se souhlasem jejich vlastníka a příslušného správního úřadu; a dále pozemky zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, pozemky s touto stavbou funkčně související včetně přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách a pozemky, na nichž se nacházejí pohřebiště, ať už veřejná nebo neveřejná, které mohou být předmětem pozemkových úprav jen se souhlasem jejich vlastníka.¹⁵¹

¹⁴⁸ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 10/2016 ze dne 27. 1. 2017.

¹⁴⁹ Státní pozemkový úřad je koncentrovaným správním úřadem s celostátní působností, kdy krajské úřady a jejich pobočky jsou dekoncentrované organizační složky s územní působností, nikoliv samostatnými správními úřady.

¹⁵⁰ § 6 odst. 3 zákona o pozemkových úpravách; pokud se na pozemkový úřad obrátí méně než polovina vlastníků pozemků v katastrálním území, je na uvážení pozemkového úřadu, zda řízení zahájí, či nikoliv.

¹⁵¹ § 2 zákona o pozemkových úpravách.

V nezbytných případech lze provést změnu obvodu pozemkových úprav. Jedná se nicméně o krajní řešení, jež musí být podloženo přesvědčivými důvody, které odpovídají základním cílům pozemkové úpravy. Za důvod ke změně obvodu pozemkových úprav není považována eliminace problémových vlastníků v území. Jedná se zejména o vlastníky s požadavky, které se neslučují se záměrem pozemkové úpravy. K překonání jejich nesouhlasu by neměla sloužit pravomoc pozemkového úřadu změnit obvod pozemkové úpravy, ale primárně až další krok v řízení, tedy hlasování o návrhu pozemkových úprav: „*Tuto situaci je však nutno řešit primárně již v rámci projednávání návrhu nového uspořádání pozemků a posléze pak především v rámci hlasování o návrhu, resp. jeho schvalování, kdy s finálním návrhem vyslovují jednotliví vlastníci souhlas. K eliminování problematických vlastníků, jejichž požadavkům nelze vyhovět, tak funguje primárně institut hlasování, neboť ke schválení není potřeba absolutní většiny, ale pouze tzv. kvalifikované většiny.*“¹⁵²

Poté, co je určen obvod pozemkové úpravy, předá pozemkový úřad soupis parcel příslušným katastrálním úřadům k vyznačení poznámky o zahájení pozemkové úpravy.¹⁵³ Katastrální úřady následně sdělují pozemkovému úřadu veškeré změny týkající se dotčených pozemků. Po zahájení pozemkové úpravy jsou totiž vlastníci stále oprávněni s pozemky volně disponovat a měnit způsob jejich využití. Při zpracování návrhu pozemkových úprav musí být tyto změny reflektovány.

Účastníky řízení o návrhu pozemkových úprav jsou vlastníci dotčených pozemků, obec, na jejímž území se dotčené pozemky nachází, další osoby, jejichž věcná práva k pozemkům mohou být pozemkovou úpravou dotčena a stavebník, je-li provedení pozemkových úprav vyvoláno v důsledku stavební činnosti.¹⁵⁴ Vlastníky v rámci řízení o návrhu pozemkových úprav zastupuje tzv. *sbor zástupců*, který si vlastníci zvolí na úvodním jednání¹⁵⁵. Sbor zástupců spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, posuzuje jednotlivé varianty řešení atd.

¹⁵² Rozsudek Krajského soudu v Brně, sp. zn. 30 A 83/2016 ze dne 8. 9. 2016.

¹⁵³ Metodický pokyn, pokyny č. 43 českého úřadu zeměměřického a katastrálního pro zápis změn v katastru nemovitostí a stanovení některých souvisejících postupů katastrálního úřadu v důsledku probíhajících pozemkových úprav: sp. zn. ČÚZK-12990/2013-22, č.j. ČÚZK-41164/2022 [online]. 20. 12. 2022 [cit. 2023-01-07]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/Pokyny_43.aspx.

¹⁵⁴ § 5 zákona o pozemkových úpravách.

¹⁵⁵ § 7 zákona o pozemkových úpravách.

3.3.2 Návrh pozemkových úprav

Za účelem vypracování *návrhu pozemkových úprav* provede pozemkový úřad průzkum terénu, zjistí dopravní situaci, stav vodních toků a degradace půdy a další skutečnosti, které mohou mít vliv na nové uspořádání pozemků.¹⁵⁶

Následně pozemkový úřad vypracuje *soupis a ocenění nároků vlastníků* podle ceny, výměry, vzdálenosti pozemků a jejich druhu a dále omezení vyplývající ze zástavního práva, předkupního práva a věcných břemen. Při vypracování soupisu postupuje pozemkový úřad podle stanovených kritérií přiměřenosti, kdy cena je přiměřená, jestliže není v porovnání s původní cenou pozemku vyšší nebo nižší o více než 4 %. Výměra je přiměřená, pokud rozdíl výměry původního a navrhovaného pozemku nepřesahuje 10 % výměry původního pozemku. Vzdálenost je přiměřená, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není nižší nebo vyšší než 20 %.¹⁵⁷ Výsledný soupis nároků pozemkový úřad vyloží po dobu 15 dní na místě příslušném obecním úřadě a zároveň jej doručí dotčeným vlastníkům. Vlastníci mohou k soupisu nároků uplatit námitky ve lhůtě určené pozemkovým úřadem. Námitky projedná pozemkový úřad se sborem zástupců. O vyřízení námitek jsou vlastníci posléze písemně vyrozuměni. Vyrozumění o soupisu nároků nemá povahu rozhodnutí dle správního řádu a dotčení vlastníci tak nejsou oprávněni se proti němu odvolat.¹⁵⁸

V rámci vypracování soupisu nároků se pozemkový úřad musí dále vypořádat se stavem, kdy u jednoho pozemku je zapsáno několik různých vlastníků na základě několika nabývacích titulů, aniž by se jednalo o spoluvlastnictví. Jedná se o tzv. *duplicitní vlastnictví*, které je pozůstatkem nepřesné evidence vlastnických práv v průběhu 20. století. Jedná se o nežádoucí stav, jelikož není zřejmé, která osoba je skutečným vlastníkem pozemku, a která nikoliv. Pozemkový úřad v rámci řízení o pozemkových úpravách přezkoumá nabývací listiny a posoudí, která ze zapsaných osob je vlastníkem pozemku a navrhne uzavření dohody. Nedojde-li k uzavření dohody, může ve věci rozhodnout sám pozemkový úřad.¹⁵⁹ Proti rozhodnutí pozemkového úřadu jsou zbývající vlastníci oprávněni podat žalobu na určení vlastnického práva.¹⁶⁰ Pokud tak zbývající vlastníci nebo některý z nich učiní, jsou pozemky vyloučeny z pozemkových úprav.

¹⁵⁶ Státní pozemkový úřad. Metodický návod pro provádění pozemkových úprav a Technický standard plánu společných zařízení [online]. 10.10.2022 [cit. 2023-01-07]. Dostupné z: <https://www.spucr.cz/poszemkove-upravy/pravni-predpisy-a-metodiky/metodiky-navod-k-provadeni-pozemkovych-uprav-a-technicky-standard-planu-spolecnych-zarizeni>.

¹⁵⁷ Metodický pokyn.

¹⁵⁸ Dotčení vlastníci se nicméně mohou odvolat proti rozhodnutí o pozemkových úpravách, viz. níže.

¹⁵⁹ Metodický pokyn.

¹⁶⁰ § 80 OSŘ.

Základ pro nové uspořádání pozemků představuje tzv. *plán společných zařízení*, který představuje určitou formu plánu krajiny. V rámci plánu společných zařízení jsou řešeny přístupy k pozemkům, tedy například komunikace nebo mosty, dále vodohospodářská zařízení, jako nádrže nebo rybníky, dále opatření k ochraně životního prostředí, jako například doprovodná zeleň.¹⁶¹ Může se přitom jednat o nové stavby nebo o rekonstrukci či rekonstrukci stávajících. Vlastníkem společných zařízení je zejména stát nebo obec; může jím být i soukromá osoba, společná zařízení však vždy musí sloužit veřejnému zájmu.¹⁶² Plán společných zařízení musí být v souladu s územně plánovací dokumentací a musí k němu vydat souhlas dotčené orgány státní správy.

Plán společných zařízení slouží jako páteř pro uspořádání pozemků. Na rozdíl od původní podoby pozemků se dělí, scelují a tvarem a způsobem využití přizpůsobují terénu. Do schváleného návrhu společných zařízení se umísťují nové pozemky a vytváří se tak podoba návrhu pozemkových úprav. V průběhu zpracování návrhu uspořádání pozemků se projektant schází s jednotlivými vlastníky dotčených pozemků, kteří mohou uplatňovat své návrhy. Čím více vlastníků, tím zpravidla i více problematických momentů. Metodický pokyn z toho důvodu doporučuje vypracování zápisu z jednání s vlastníky, aby bylo zamezeno situacím, kdy vlastníci neustále mění své požadavky, v důsledku kterých je prodlužováno vypracování návrhu pozemkových úprav. K požadavkům vlastníků, které jsou v rozporu s plánem společných zařízení, se nepřihlíží.¹⁶³

Zpracování návrhu pozemkových úprav oznámí pozemkový úřad na úředních deskách dotčených obcí. Současně pozemkový úřad vyrozumí dotčené vlastníky o vystavení návrhu a možnosti podat k návrhu námítky a připomínky ve lhůtě 30 dní od jeho vystavení. Pozemkový úřad námítkám a připomínkám vyhoví, souhlasí-li všichni účastníci, kterých se případná změna týká.¹⁶⁴ Po uplynutí lhůty k podání námitek a připomínek, svolá pozemkový úřad závěrečné jednání, na kterém seznámí účastníky s návrhem pozemkových úprav, o němž se bude rozhodovat.

3.3.3 Rozhodnutí pozemkového úřadu

3.3.3.1 První rozhodnutí – rozhodnutí o pozemkových úpravách

O schválení návrhu pozemkových úprav rozhodne pozemkový úřad tehdy, pokud s návrhem souhlasí alespoň vlastníci, jejichž pozemky tvoří 60 % výměry pozemků dotčených

¹⁶¹ § 9 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách.

¹⁶² ADAMOVIČ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., JAKUB HANÁK a PEKAŘOVÁ, A. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-690-0.

¹⁶³ § 17 odst. 1 vyhlášky o postupu při provádění pozemkových úprav.

¹⁶⁴ § 22 odst. 4 vyhlášky o postupu při provádění pozemkových úprav.

pozemkovou úpravou. Potřebná většina se postupem času vyvíjela, kdy v letech 1992 až 2002 byl potřeba souhlas $\frac{2}{3}$ vlastníků; do července 2016 poté více než $\frac{3}{4}$. Rozhodnutí o pozemkových úpravách pozemkový úřad oznámí veřejnou vyhláškou a doručí jej všem známým účastníkům řízení. Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav, předá pozemkový úřad rozhodnutí příslušnému katastrálnímu úřadu k vyznačení změn do katastru nemovitostí.

Proti rozhodnutí o pozemkových úpravách jsou účastníci řízení oprávněni podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od oznámení rozhodnutí k nadřízenému správnímu orgánu, kterým je Ministerstvo zemědělství. O podaném odvolání vyrozumí pozemkový úřad, který rozhodnutí vydal ostatní účastníky řízení veřejnou vyhláškou. Ostatní účastníci řízení mají následně možnost vyjádřit se k předmětu odvolání do 7 dnů ode dne doručení odvolání veřejnou vyhláškou. V odvolacím řízení nadřízený správní úřad posoudí, zda byl pozemkovým úřadem správně zjištěn skutkový stav a zda byly dodrženy veškerá ustanovení zákona. V případě zamítnutí odvolání je účastník řízení, který odvolání podal, oprávněn obrátit se na příslušný krajský soud se správní žalobou. Podání správní žaloby nemá odkladný účinek. V řízení o žalobě je nicméně soud oprávněn se zabývat pouze otázkou, zda byla naplněna kritéria přiměřenosti podle § 10 zákona o pozemkových úpravách: *zákonnost rozhodnutí o schválení komplexních pozemkových úprav lze přezkoumat pouze z toho hlediska, zda vlastníkové pozemků, které vstoupily do pozemkových úprav, jenž neudělil souhlas s návrhem budoucího stavu, mají být přiděleny přiměřené nové pozemky. Přiměřenost je třeba zkoumat v intencích § 10 zákona o pozemkových úpravách (přiměřenost ceny, výměry a vzdálenosti a totožnost druhu pozemku, je-li to možné).*¹⁶⁵ Jiné otázky není soud oprávněn zkoumat. Soud se tak nebude zabývat například jinými vhodnými způsoby uspořádání pozemků, které mu žalobce navrhne: *Soudům zejména nenáleží přezkoumávat, zda by jiné řešení bylo pro žalobce ekonomicky či jinak výhodnější než druhé.*¹⁶⁶

3.3.3.2 Druhé rozhodnutí – realizační rozhodnutí

Rozhodnutí o pozemkových úpravách je závazným podkladem pro tzv. realizační rozhodnutí. Tím se rozumí *rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv* k pozemkům dotčených pozemkovou úpravou. Součástí realizačního rozhodnutí je i rozhodnutí o zřízení nebo zrušení věcného břemene či určení výše náhrady. Realizační rozhodnutí vydá pozemkový úřad nejpozději do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí

¹⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 9 As 106/2021 ze dne 2. 9. 2021.

¹⁶⁶ Ibid. obdobně viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2016, č. j. 2 As 190/2016 – 49, a ze dne 20. 11. 2019, č. j. 1 As 209/2019 – 60.

o pozemkových úpravách. Realizační rozhodnutí je pozemkový úřad oprávněn vydat teprve poté, co prověří, zda proti rozhodnutí o pozemkových úpravách nebyla podána žaloba. V případě, že žaloba podána byla, přeruší pozemkový úřad řízení až do konečného rozhodnutí soudu.¹⁶⁷ Účelem tohoto pravidla je posílení právní jistoty, že rozhodnutí o pozemkových úpravách obstojí z hlediska zákonnosti a ústavních principů. Realizační rozhodnutí totiž významným způsobem zasáhne do vlastnických práv.¹⁶⁸

Proti realizačnímu rozhodnutí se nelze odvolat. Realizační rozhodnutí se oznamuje veřejnou vyhláškou a nabývá právní moci vyvěšením na úřední desce. Pro úplnost, soudní přezkum realizačního rozhodnutí je možný, ale pouze v omezeném rozsahu, kdy proti rozhodnutí nemohou být vznášeny námitky, které mohl žalobce uplatit v řízení o žalobě proti (prvnímu) rozhodnutí o pozemkových úpravách. Současně se soud nebude zabývat ani posouzením, zda byly splněny kritéria přiměřenosti.¹⁶⁹

Právní mocí realizačního rozhodnutí dochází k zániku vlastnického práva k původním pozemkům, které vstoupily do pozemkových úprav, a k nabytí vlastnického práva k nově vzniklým pozemkům, resp. k pozemkům, které byly poskytnuty jako náhrada v rámci výměny. Pravomocné realizační rozhodnutí zašle pozemkový úřad katastrálnímu úřadu. Zápis nového uspořádání vlastnických vztahů do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní povahu. Současně dochází k vytyčení nového uspořádání pozemků v terénu.

3.3.4 Obnova katastrálního operátu

Výsledky některých pozemkových úprav slouží k obnově katastrálního operátu. Obnovou katastrálního operátu se rozumí zpravidla převedení grafických informací z mapy do digitální podoby, případně vyhotovení nového souboru geodetických a popisných informací. Obnovu katastrálního operátu lze v souladu s § 40 katastrálního zákona provést novým mapováním nebo přepracováním souboru geodetických informací nebo na podkladě výsledků pozemkových úprav.

Obnova katastrálního operátu na základě výsledků pozemkových úprav je blíže upravena v § 44 katastrálního zákona, které ukládá katastrálním úřadům využít k obnově katastrálního operátu zejména výsledky komplexních pozemkových úprav. Jednoduchou pozemkovou úpravu katastrální úřad použije pouze, je-li pozemkovou úpravou dotčena souvislá část katastrálního území a považuje-li to katastrální úřad s ohledem na účelnou správu katastru za vhodné.

¹⁶⁷ § 11 odst. 9 zákona o pozemkových úpravách.

¹⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 7 ANS 4/2013 ze dne 29. 8. 2013.

¹⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 9 As 44/2017 ze dne 11. 10. 2017.

Nezbytným podkladem pro obnovu katastrálního operátu je realizační rozhodnutí. Právě na základě údajů uvedených v realizačním rozhodnutí, zavede katastrální úřad nový soubor geodetických a popisných informací do katastru nemovitostí a vyhlásí platnost katastrálního operátu.¹⁷⁰

Významným specifikem obnovy katastrálního operátu v důsledku pozemkových úprav je skutečnost, že v rámci řízení o pozemkových úpravách došlo k novému uspořádání pozemků, jejich scelování a dělení vlivem různých faktorů jako například životní prostředí, umístění společných zařízení atd.¹⁷¹ Z toho důvodu nemá výsledná katastrální mapa žádnou vazbu na původní mapu a nelze proto ani vyhotovovat některé pro praxi významné dokumenty jako například srovnávací sestavení parcel.

3.3.5 Právní dopady pozemkových úprav

Pozemkové úpravy jsou významné pro dotčené vlastníky zejména s ohledem na skutečnost, že v důsledku pozemkových úprav dochází k upřesnění vlastnických vztahů, úpravě tvaru pozemků, jejich reálnému rozdělení, zvýšení jejich tržní ceny, případně zvýšení efektivity využití pozemků. Dále jsou pozemkové úpravy významné rovněž pro obce, kdy v důsledku pozemkových úprav dochází k dohledání obecního majetku, převedení pozemků pod společnými zařízeními do vlastnictví obcí a k novému uspořádání pozemků, tak aby byly pozemky zemědělsky lépe využitelné. Pro katastr nemovitostí jsou pozemkové úpravy podstatné v souvislosti s obnovou katastrálního operátu, odstraněním bezprizorních parcel, zpřesnění výměr jednotlivých parcel, se vznikem digitální katastrální mapy a promítnutím skutečného stavu do katastru nemovitostí.¹⁷²

Určité právní dopady mají pozemkové úpravy již v průběhu řízení o pozemkových úpravách. Stav řízení o pozemkových úpravách lze zjistit z nahlížení do katastru nemovitostí. V případě, že je řízení o pozemkových úpravách zahájeno, katastr nemovitostí opatří dotčené pozemky poznámkou „*zahájeny pozemkové úpravy*“.¹⁷³ Pozemky, u nichž je vyznačena poznámka o zahájení pozemkových úprav, lze volně převádět. Na základě doručeného pravomocného rozhodnutí pozemkového úřadu o pozemkových úpravách opatří katastrální úřad dotčené pozemky

¹⁷⁰ BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., ŠUSTROVÁ, D. Katastrální zákon: Praktický komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-24]. ASPI_ID KO256_p12013CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹⁷¹ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon: Komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-24]. ASPI_ID KO256_2013CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹⁷² Metodický pokyn.

¹⁷³ Metodický pokyn, pokyny č. 43 českého úřadu zeměměřického a katastrálního pro zápis změn v katastru nemovitostí a stanovení některých souvisejících postupů katastrálního úřadu v důsledku probíhajících pozemkových úprav: sp. zn. ČÚZK-12990/2013-22, č.j. ČÚZK-41164/2022 [online]. 20. 12. 2022 [cit. 2023-01-07]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/Pokyny_43.aspx.

poznámkou „*schválené pozemkové úpravy*“.¹⁷⁴ Pozemky, u nichž je vyznačena poznámka o schválení pozemkových úprav, lze převést nebo zatížit pouze se souhlasem pozemkového úřadu, a to až do vydání realizačního rozhodnutí. Do převodní dokumentace smluvní strany uvedou kromě dosavadních pozemků i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu pozemkových úprav.¹⁷⁵

V důsledku pozemkových úprav dochází ke směně pozemků v území a ke zřizování věcných břemen. Vzhledem k tomu, že návrh pozemkových úprav musí odsouhlasit většina vlastníků dotčených pozemků, dovozuje se, že pozemkové úpravy ve své většině nepředstavují vyvlastnění vlastnického práva k pozemkům: „*Pozemkové úpravy většinou nepředstavují vyvlastnění v pravém slova smyslu, protože v podstatě jsou hromadnou dobrovolnou směnou vlastnických práv dotčených vlastníků. Nicméně pro tu skupinu vlastníků, která s prováděnými úpravami nesouhlasí, jsou ústavní pravidla platná pro vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva krajním kritériem ochrany jejich vlastnictví. Ústavní soud konstatuje, že pozemkové úpravy se provádějí ve veřejném zájmu, na základě zákona a je na příslušných orgánech, aby - v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod - striktně zajistily právo na adekvátní náhradu.*“¹⁷⁶ Adekvátní náhrada za pozbytí vlastnického práva má být zajištěna prostřednictvím kritérií přiměřenosti popsaných výše. Při ocenění pozemků v rané fázi řízení o pozemkových úpravách nicméně nejsou zohledněny klíčové vlastnosti pozemků. Základem pro ocenění zemědělských pozemků jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ), které vyjadřují úrodnost a další vlastnosti půdy (svažitost nebo orientaci pozemku). V případě ocenění chmelnic, zahrad, sadů, vinic nebo pozemků s lesním porostem je třeba samostatně uvést cenu za pozemek a cenu porostu.¹⁷⁷ V rámci ocenění nejsou zohledněny nájemní vztahy, lokace pozemků, čerpání dotací ani jiné obdobné skutečnosti. Vyšší cenu by přitom měly mít pozemky umístěné v lukrativní části obce, případně pozemky o vhodném tvaru. Absence těchto dalších kritérií při ocenění pozemků v rámci pozemkových úprav může mít dopad na závěry soudů o tom, že náhrada v podobě přidělení nových pozemků představuje v porovnání s běžným vyvlastněním zvýšenou ochranu vlastnického práva: „*co se týče náhrady v podobě přidělení pozemků nových místo původních, zvýšená ochrana vlastnického práva oproti běžnému vyvlastnění spočívá ve*

¹⁷⁴ Ibid.

¹⁷⁵ § 11 odst. 13 zákona o pozemkových úpravách.

¹⁷⁶ Nález Ústavního soudu, Pl. ÚS 34/97 ze dne 27. 5. 1998.

¹⁷⁷ § 8 zákona o pozemkových úpravách.

*stanovení kritéria přiměřenosti co do kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků.*¹⁷⁸

Náhrada v rámci běžného vyvlastnění by měla být určena v rozumném poměru vůči obvyklé ceně.¹⁷⁹ Na vyčíslení obvyklé ceny za pozemek má přitom dopad právě tvar a poloha pozemku. Zákonná kritéria ocenění pozemků v rámci pozemkových úprav tento požadavek garantovat nedokáží. Na druhou stranu však mají pozemkové úpravy významný pozitivní dopad nejen na všechny vlastníky pozemků dotčených pozemkovou úpravou, ale také na život v dané obci. Nové uspořádání pozemků zpravidla vede k racionálnějšímu hospodaření na pozemcích a tím pádem i ke zvýšení cen pozemků v dané obci. Podle závěru Nejvyššího správního soudu přitom *„zájem na uspořádání pozemků je vyšší hodnotou než dílčí a limitovaná možná újma některého z dotčených vlastníků.*¹⁸⁰ Uvedené závěry o vyšší hodnotě pozemkových úprav a veřejném zájmu na uspořádání pozemků nemusí být pochopitelně pro vlastníky dotčených pozemků a jejich soukromé potřeby přijatelné. Ačkoliv zákon v této souvislosti neupravuje oprávnění vlastníků požadovat náhradu škody, případně určitý druh vyrovnání mezi vlastníkem znevýhodněného pozemkovou úpravou a vlastníkem, který z pozemkové úpravy profitoval, není podle soudů vyloučeno požadovat náhradu škody způsobené pozemkovou úpravou po státu.¹⁸¹ *De lege ferenda* lze uvažovat o zpřísnění kritérií přiměřenosti tak, aby byly skutečně zohledněny veškeré aspekty daného území a nedocházelo k významnému znevýhodnění vlastníků dotčených pozemků.

Současně v důsledku pozemkových úprav zanikají dosavadní nájemní vztahy, bezúplatné užívání a časově omezený nájem, a to ke dni 1. 10. běžného roku.¹⁸² Samotná nájemní či jiná smlouva o užívání pozemku nicméně nezaniká. Smluvní dokumentace může, za účelem zajištění právní jistoty nájemce obsahovat ujednání stran o pokračování v užívání po pozemkových úpravách na jiném předmětu užívání.¹⁸³

Zrušení dosavadních nájemních vztahů má dopad nejen do majetkových poměrů uživatelů pozemků, ale také do údajů vedených v tzv. registru půdy (LIPD)¹⁸⁴. Registr půdy představuje kontrolní systém, který slouží k posouzení žádostí o dotace z finančních zdrojů Evropské unie a národních dotačních programů. Předmětem registru jsou pozemky sloužící k zemědělské výrobě. Jejich uživatelem může být vlastník, pachtýř nebo nájemce. Aby byla osoba vedena v registru

¹⁷⁸ Nález Ústavního soudu, sp. zn. I.ÚS 1305/13 ze dne 21. 5. 2014.

¹⁷⁹ Nález Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 1135/14 ze dne 30. 6. 2015.

¹⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 As 80/2011-151 ze dne 8. 12. 2011.

¹⁸¹ Ibid.

¹⁸² § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách.

¹⁸³ Nález Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 316/17 ze dne 11. 4. 2017.

¹⁸⁴ Land Parcel Identification System.

je nutné předložit dokumentaci, která ji opravňuje pozemky užívat. Z uvedených důvodů se lze setkat s četnými případy, kdy uživatelé pozemků podávají žaloby proti rozhodnutí o pozemkových úpravách. V případě podání žaloby je totiž pozemkový úřad povinen dle § 11 odst. 9 zákona o pozemkových úpravách přerušit řízení o pozemkových úpravách do konečného rozhodnutí soudu. Ačkoliv tedy argumentace uživatelů pozemků v žalobě neobstojí a soud žalobu zamítne, lze předpokládat, že samotné soudní řízení oddálí vydání realizačního rozhodnutí a tím i zánik nájemních vztahů.

Jak uvedeno výše, v důsledku pozemkových úprav dochází k originárnímu způsobu nabytí vlastnického práva. To má významný dopad do právní praxe autorky, v případech, kdy jsou v rámci právní prověrky za účelem transakce pozemků zkoumány nabývací tituly k pozemkům. V případech, kdy je na příslušném výpisu z listu vlastnictví uvedeno, že nabývacím titulem je rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, jedná se o originární způsob nabytí vlastnického práva a není z toho důvodu potřeba zkoumat historické nabývací tituly k pozemku.

3.4 Vyvlastnění

Tato kapitola se zabývá vyvlastněním vlastnického práva k pozemku, jako jedním ze způsobů pozbytí vlastnického práva v důsledku rozhodnutí orgánu veřejné moci. Vyvlastnění vlastnického práva je jedním z aktuálních témat zejména v souvislosti s vyvlastňovacími tituly ve stavebním a energetickém zákoně. Tato kapitola poskytuje obecný přehled, jakým způsobem vyvlastnění funguje na základě zákonných ustanovení a související judikatury, a dále některé poznatky autorky z praxe zejména ve spojení s vyvlastňovacími tituly dle stavebního zákona.

3.4.1 Obecně k vyvlastnění

Vyvlastněním se rozumí nucený přechod vlastnického práva z vyvlastňovaného na vyvlastnítele v důsledku rozhodnutí orgánu veřejné moci. Jedná se o mocenský zásah státu do majetkových práv, kdy účelem vyvlastnění je získání práv, které nelze nabýt jiným způsobem. K pozbytí vlastnického práva vyvlastněním dochází proti vůli vlastníka.¹⁸⁵

Předmětem vyvlastnění je vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemeni k určité věci. Může se přitom jednat o jakoukoliv věc movitou nebo nemovitou, hmotnou či nehmotnou. Nejčastěji se však institut vyvlastnění užívá ve spojení se získáním práv k pozemkům.

¹⁸⁵ FRANKOVÁ, M. kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vydání Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 239 s. brož. [Právní stav k 1.10. 2014] ISBN:978-80-87488-19-5. str. 114.

Tomu odpovídá i znění § 1 zákona o vyvlastnění: „*odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě*“.

Cílem vyvlastnění je zejména zajištění práv osobám, které hodlají realizovat účel vyvlastnění stanovený zvláštním právním předpisem. Tohoto účelu lze dosáhnout odnětím vlastnického práva dosavadního vlastníka a přechodem na osobu, která hodlá realizovat účel vyvlastnění; nebo omezením vlastnického práva zřízením věcného břemene; nebo odnětím nebo omezením práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Ústavní základ vyvlastnění je obsažen v článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, který stanoví, že „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“ Na soukromoprávní úrovni je vyvlastnění upraveno v § 1038 a násl. OZ, který stanoví, že: „*Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.*“ V § 1039 OZ je následně stanoveno, že za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada, která odpovídá míře, v jaké byl dotčen jeho majetek; náhrada se poskytuje v penězích, resp. jiným způsobem, dohodnou-li se tak strany, například poskytnutím náhradní věci.

Veřejnoprávním předpisem upravujícím vyvlastnění je zákon o vyvlastnění, který plní funkci obecného vyvlastňovacího předpisu a podrobně upravuje podmínky vyvlastnění a řízení o vyvlastnění. Zákon o vyvlastnění dopadá na užší okruh případů než občanský zákoník, jelikož se vztahuje na vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám.¹⁸⁶ Zajímavou otázkou je vztah zákona o vyvlastnění a občanského zákoníku. Obecně je dovozováno, že zákon o vyvlastnění je speciálním právním předpisem k občanskému zákoníku, tedy aplikuje se zásada *lex specialis derogat generali*. Vzhledem k užšímu vymezení vyvlastňovaných práv v zákoně o vyvlastnění (práva k pozemku a ke stavbám), lze mít za to, že se vyvlastnění bude obecně řídit občanským zákoníkem a pouze pokud se vyvlastnění bude týkat práv k pozemkům a ke stavbám, bude se postupovat podle zákona o vyvlastnění. Tento přístup však nemusí platit absolutně. Spornou otázkou tvoří zejména určení náhrady za vyvlastnění. Pokud by náhrada za vyvlastnění byla podle zákona o vyvlastnění stanovena jako nepřiměřeně nízká, je možné náhradu vypočítat podle občanského zákoníku. Tím dojde k faktickému odepření aplikace zvláštního právního předpisu a upřednostnění pravidel v normě právního předpisu obecného.¹⁸⁷ V současné době nicméně není tento názor podpořen relevantní judikaturou.

¹⁸⁶ § 1 zákona o vyvlastnění.

¹⁸⁷ ŠVESTKA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2014, Svazek III, s. 124-125.

3.4.2 Subjekty vyvlastnění

Podstatou vyvlastnění je vztah dvou osob, tedy osoby, která vlastní pozemek a jejíž vlastnické právo má být rozhodnutím o vyvlastnění odejmuto nebo omezeno a dále osoby, která vlastnickým právem k pozemku nedisponuje, ale potřebuje jej získat k dosažení účelu vyvlastnění. Nad rámec tohoto vztahu mohou při rozhodování o vyvlastnění figurovat i další osoby jako například zástavní věřitel nebo nájemce pozemku. Tyto osoby jsou v zákoně o vyvlastnění označeny jako třetí osoby a jsou považovány za účastníky vyvlastňovacího řízení.¹⁸⁸

3.4.2.1 Vyvlastnitel

Vyvlastnitel je základním subjektem vyvlastnění, přičemž § 2 písm. c) zákona o vyvlastnění jej definuje následovně: „*ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu*“.

Zákon o vyvlastnění jakkoliv neomezuje okruh osob, které mohou být v postavení vyvlastnitel. Může se tak jednat o fyzickou či právnickou osobu, jakoukoliv osobu veřejného a soukromého práva (stát, územně samosprávný celek atd.).¹⁸⁹ Na druhou stranu je nezbytné, aby osoba vyvlastnitel disponovala nezbytnými vlastnostmi k naplnění účelu vyvlastnění. Tyto vlastnosti se zkoumají zejména u osob soukromého práva, u osob veřejného práva, například v případě obcí a krajů se tyto vlastnosti předpokládají.

3.4.2.2 Vyvlastňovaný

Stejně jako vyvlastnitel je vyvlastňovaný základním subjektem vyvlastnění, přičemž § 2 písm. b) zákona o vyvlastnění definuje vyvlastňovaného jako: „*ten kdo je vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu; bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku, je vyvlastňovaným také povinný ze zajišťovacího převodu práva, který k zajištění svého závazku vlastnické právo převedl na oprávněného*“.

Ani pro vyvlastňovaného není zákonem o vyvlastnění vymezen okruh osob, které se mohou ocitnout v pozici vyvlastňovaného. Může se tak jednat o fyzickou či právnickou osobu, jakoukoliv

¹⁸⁸ § 17 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

¹⁸⁹ Sněmovní tisk č. 1015, Vládní návrh na vydání zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění). Parlament České republiky [online]. Parlament České republiky, 2005 [cit. 21. 3. 2016], s. 20.

osobu veřejného a soukromého práva (stát, územně samosprávný celek atd.).¹⁹⁰ Zákon o vyvlastnění zároveň neomezuje ani počet osob v postavení vyvlastňovaného a je tak připuštěno vyvlastnění pozemků ve spoluvlastnictví více osob. Lze upozornit, že ve vztahu spoluvlastnictví se mohou ocitnout i osoby v postavení vyvlastňovaného a vyvlastnítele. V takovém případě lze podle § 5 odst. 6 zákona o vyvlastnění provést vyvlastnění pouze v rozsahu spoluvlastnického podílu.¹⁹¹

3.4.3 Předpoklady vyvlastnění

K tomu, aby bylo možné vyvlastnění realizovat, je nezbytné, aby došlo k naplnění předpokladů vyvlastnění, které jsou zakotveny jak na ústavněprávní úrovni (viz. výše uvedený článek 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod) tak i na úrovni zákonné. Vyvlastnění práva je přípustné pouze (i) pokud je vyvlastnění ve veřejném zájmu, (ii) pokud je naplněn pro účel vyvlastnění, a (iii) za náhradu. Zákon o vyvlastnění dále za účelem vlastní realizace vyvlastnění stanoví další předpoklady a zásady, jako zásadu přiměřenosti, která spočívá v realizaci vyvlastnění jen v nezbytném rozsahu nutném k dosažení účelu vyvlastnění a zásadu subsidiarity.

3.4.3.1 Zásada subsidiarity

Zásada subsidiarity je zakotvena v § 3 odst. 1 věta druhá zákona o vyvlastnění: „*Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.*“ Vyvlastnění tak má představovat krajní řešení situace, v případě, že práva k pozemku za účelem realizace účelu vyvlastnění nelze získat dohodou nebo jiným způsobem, nehledě na související časovou či finanční náročnost.¹⁹² Smyslem této úpravy by nemělo být posouzení vhodnosti provést daný účel vyvlastnění na jiném místě či hledat jiný způsob řešení problému.¹⁹³ V souladu se zásadou subsidiarity by se vyvlastnitel měl nejdříve pokusit o uzavření dohody. Nesmí se přitom jednat pouze o formální pokus, ale aby bylo vyvlastnění přípustné, musí být splněny veškeré zákonem stanovené podmínky. Předně je nutné vlastníka informovat o účelu, pro který je nutné zasáhnout do jeho vlastnického práva. Následně se vlastníkovi předloží návrh dohody, na základě které má dojít k omezení nebo odejmutí jeho vlastnického práva.

¹⁹⁰ Sněmovní tisk č. 1015, Vládní návrh na vydání zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění). Parlament České republiky [online]. Parlament České republiky, 2005 [cit. 21. 3. 2016], s. 20.

¹⁹¹ Až novely zákona o vyvlastnění účinné od 1. 5. 2016 provedené zákonem č. 49/2016 Sb. bylo podmínkou vyvlastnění spoluvlastnického podílu, že účelu vyvlastnění nebylo možné dosáhnout zrušením spoluvlastnictví.

¹⁹² JANDERKA, K. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání. 2. vydání. Praha: Linde, 2010, s. 22

¹⁹³ FRANKOVÁ, M. kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vydání Beroun: ROZKOTOVÁ E., 2014. 239 s. brož. [Právní stav k 1.10. 2014] ISBN:978-80-87488-19-5. str. 158.

K návrhu je třeba přiložit znalecký posudek, kterým je určena cena za získání potřebných práv od vlastníka pozemku. Zákon o vyvlastnění nicméně nestanoví, jakým způsobem má být cena za pozemek určena. Vzhledem k požadavku na úsilí k uzavření dohody s vlastníkem pozemku, lze předpokládat, že by cena za pozemek měla odpovídat alespoň obvyklé ceně za pozemek. Cena za pozemek je jedním z hlavních předmětů vyjednávání mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným. V obvyklém kontraktačním procesu nebývá pravidlem, že by první návrh dohody obsahoval nejlepší možnou nabídkovou cenu. Ta se upravuje postupně na základě vyjednávání stran. Nicméně s ohledem na časový rámec, který je zákonem stanoven pro vyjednávání o návrhu dohody, nelze tento postup vyloučit, nýbrž se může jednat o postup převažující.¹⁹⁴

Zatímco v případě soukromoprávních subjektů, nejsou strany ve vyjednávání o ceně pozemku omezeny, jinak tomu je u subjektů veřejnoprávních. Ti jsou zpravidla povinni se řídit předpisy o nakládání se svým majetkem a mohou tak za pozemek nabídnout pouze omezenou částku. Například obce jsou oprávněny nabývat majetek za obvyklou cenu. V případě, že by obec měla zájem majetek koupit za cenu vyšší, než je obvyklá cena, je potřeba, aby zastupitelstvo obce takový postup patřičně odůvodnilo.¹⁹⁵

Současně, pokud se má jednat o získání práv ve vztahu k části pozemku, měl by přílohu dohody tvořit i geometrický plán. V návrhu dohody musí být přesně vymezen konkrétní záměr, pro který jsou práva od vlastníka získávána včetně upozornění, že pokud nedojde k uzavření dohody, lze práva k pozemku vyvlastnit. Poslední zákonnou podmínkou pro obsah dohody je ujednání, že pokud nedojde k zahájení uskutečnění záměru do 3 let od uzavření dohody, má vlastník pozemku právo požadovat vrácení předmětných práv.¹⁹⁶

Vyjednání o návrhu dohody musí probíhat alespoň 90 dní ode dne doručení návrhu vlastníkovu pozemku. Tato doba se jeví jako dostatečně dlouhá k tomu, aby se vlastník pozemku rozhodl, zda návrh přijme či nikoliv. Může se přitom poradit s právníkem či znalcem, zda podmínky uvedené v dohodě jsou pro něj výhodné. Pokud vlastník pozemku projeví vůli pozemek převést, resp. své vlastnické právo omezit, ale třeba jen za odlišných podmínek, měl by se vyvlastnitel snažit o nalezení potřebného kompromisu.¹⁹⁷ Požadavky vlastníka pozemku by měly být pro vyvlastnitel obecně akceptovatelné. V opačném případě, tedy pokud by vlastník pozemku navrhl požadavky, které by vyvlastnitel nemohl akceptovat, byl by vyvlastnitel oprávněn

¹⁹⁴ Rozsudek Krajského soudu v Praze, sp. zn. 45 A 14-2015 ze dne 4. 12. 2015.

¹⁹⁵ § 39 odst. 2 zákona o obcích.

¹⁹⁶ § 5 zákona o vyvlastnění.

¹⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 7 As 174/2014 ze dne 23.10.2014.

požadovat vyvlastnění práv k pozemku, jelikož z jeho strany došlo ke splnění zákonných podmínek pro připuštění vyvlastnění.¹⁹⁸

Návrh dohody není třeba předkládat v případě, že je vlastník pozemku neznámý. Jedná se zejména o případy, kdy je vlastník pozemku nedostatečně identifikován v katastru nemovitostí (například jen jménem a příjmením, bez adresy nebo rodného čísla) nebo je z informací z katastru zřejmé, že vlastník pozemku již nežije.¹⁹⁹ Obdobně není třeba překládat návrh dohody v případě, že osoba vlastníka pozemku nepřebírá písemnosti na své adrese nebo je neznámého pobytu.²⁰⁰

3.4.3.2 Veřejný zájem

Vyvlastnění je přípustné jen „*jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného.*“²⁰¹ Existence veřejného zájmu je jedním ze základních předpokladů vyvlastnění.

Pojem veřejný zájem je tzv. neurčitý právní pojem, který nemá v právních předpisech jednotnou definici a jeho interpretace je přenechána nositelům veřejné moci. Obdobně jako jiné neurčité právní pojmy se i obsah pojmu veřejný zájem proměňuje v čase s ohledem na společenské změny. Obecně jej lze vymezit jako zájem, který je veřejně prospěšný.²⁰² Není přitom podstatné, zda se jedná o prospěch většího počtu lidí nebo jen jedné osoby, důležité je, aby se jednalo o prospěch obecně přínosný.²⁰³ Veřejný zájem na vyvlastnění a jeho převahu nad individuálními zájmy vlastníka posuzuje v každém jednotlivém případě příslušný vyvlastňovací úřad.

V této souvislosti lze poukázat na skutečnost, že zákonodárce se velice často snaží o potvrzení veřejného zájmu tím, že v právních předpisech pro určitou oblast označí konkrétní činnosti za činnosti vykonávané ve veřejné zájmu např. v energetickém zákoně: „*„distribuce plynu, uskladňování plynu, výroba plynu, provozování těžebního plynovodu, výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie se uskutečňují ve veřejném zájmu.*“²⁰⁴, nebo v zákoně o ochraně přírody a krajiny: „*Ochrana přírody a krajiny je veřejným zájmem*“²⁰⁵ Obecné pravidlo na prokázání veřejného zájmu ve vyvlastňovacím řízení se v případě, že určitý veřejný zájem vyplývá

¹⁹⁸ Usnesení Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 2467/16 ze dne 21. 2. 2017.

¹⁹⁹ VLACHOVÁ, B. § 5 [Smlouva o získání práv k pozemku nebo stavbě]. In: VLACHOVÁ, B. Zákon o vyvlastnění. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 28, marg. č. 6.

²⁰⁰ § 5 odst. 5 zákona o vyvlastnění.

²⁰¹ § 3 zákona o vyvlastnění.

²⁰² FRANKOVÁ, M. kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vydání Beroun: ROZKOTOVÁ, E., 2014. 239 s. brož. [Právní stav k 1.10. 2014] ISBN:978-80-87488-19-5. str. 118.

²⁰³ VLACHOVÁ, Barbora. § 3 [Účel vyvlastnění]. In: VLACHOVÁ, B.. Zákon o vyvlastnění. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 18, marg. č. 14.

²⁰⁴ § 3 odst. 2 energetický zákon.

²⁰⁵ § 58 zákona o ochraně přírody a krajiny.

přímo ze zákona, neuplatní. Vždy je nicméně třeba zkoumat, zda uvedený veřejný zájem převáží nad zachováním individuálních práv vyvlastňovaného.²⁰⁶

Za účelem urychlení vyvlastňovacího řízení se zákonodárce v minulosti pokusil za veřejný zájem označit i některé investiční záměry. Jednalo se například o zákon o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R – 24L letiště Praha Ruzyně²⁰⁷, který v § 1 stanovil, že výstavba vzletové a přistávací dráhy, jakož i veškerá související technická infrastruktura, jsou ve veřejném zájmu. Ve vyvlastňovacím řízení měl být veřejný zájem na vyvlastnění prokázán pouhým odkazem na uvedené zákonné ustanovení. Tento přístup byl Ústavním soudem označen za protiústavní, jelikož došlo k zásahu moci zákonodárné do moci výkonné.²⁰⁸ Důvody, pro které veřejný zájem převážil nad zájmy soukromoprávními, vždy posuzují vyvlastňovací úřady v rámci svého správního uvážení. V případě, že by byl určitý záměr již dopředu zákonem označen jako veřejný zájem, byly by vyvlastňovací úřady povinny se řídit textem zákona a správní uvážení neaplikovat.²⁰⁹ Se závěry Ústavního soudu se lze plně ztotožnit také s ohledem na skutečnost, že by tímto postupem došlo k omezení přezkumu ze strany obecných soudů, které zkoumají, zda vyvlastňovací úřady při výkladu neurčitého právního pojmu nepřekročily meze správního uvážení.

3.4.3.3 Účel vyvlastnění

Účelem vyvlastnění nebo také tzv. expropriačním titulem se rozumí právní důvod, pro který je možné odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku. Jedná se o určitý způsob využití pozemku, kterému musí vlastnické právo ustoupit.²¹⁰ S pojmem účel vyvlastnění se lze v zákoně o vyvlastnění setkat ve spojení s rozsahem vyvlastnění, kdy v § 4 odst. 1 je stanovena podmínka, že vyvlastnění je možné pouze v takovém rozsahu, který je nezbytný pro dosažení účelu vyvlastnění; a dále ve spojení s užitím vyvlastňovaného pozemku pouze k účelu, pro který byl vyvlastněn.²¹¹

Různé účely vyvlastnění jsou zakotveny ve zvláštních právních předpisech napříč právním řádem. Vymezením účelu vyvlastnění zákonodárce taxativně²¹² zakotvuje případy, kdy je vyvlastnění přípustné. V samotném vyvlastňovacím řízení se tak již nezkoumá, zda je účel naplněn s ohledem na okolnosti daného případu, jako tomu je například při zjišťování veřejného

²⁰⁶ Rozsudek Nejvyššího správního soud sp. zn. 8 As 187/2016 ze dne 29. 8. 2017.

²⁰⁷ zákon č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R - 24L letiště Praha Ruzyně, zrušen k 12. 5. 2009.

²⁰⁸ Nález Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 24/08 ze dne 17. 3. 2009.

²⁰⁹ obdobně i v případě zrušení § 3a zákona o vnitrozemské plavbě nálezem Pl. ÚS 24/04 ze dne 28. 6. 2005.

²¹⁰ FRANKOVÁ, M. kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vydání Beroun: ROZKOTOVÁ, E., 2014. 239 s. brož. [Právní stav k 1.10. 2014] ISBN:978-80-87488-19-5. str. 119.

²¹¹ § 26 zákona o vyvlastnění.

²¹² HENDRYCH, D. a kol. Správní právo: obecná část. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 341.

zájmu. Specifikace účelu vyvlastnění je klíčová s ohledem na práva, která lze odejmout nebo omezit. Z toho důvodu jsou u jednotlivých účelů vyvlastnění uvedeny rovněž věci, které jsou předmětem vyvlastňovaných práv (pozemek, stavba, aj.).

Široké rozmezí vyvlastňovacích titulů obsahuje stavební zákon. Účely vyvlastnění jsou zakotveny v § 170 stavebního zákona, který stanoví, že práva k pozemkům nebo stavbám lze odejmout nebo omezit, jsou-li potřebná pro realizaci veřejně prospěšných staveb nebo opatření, staveb nebo opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu anebo asanaci území. Podle odstavce 2 uvedeného ustanovení, lze dále právo k pozemku nebo stavbě odejmout nebo omezit za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd. Právě k otázce zajištění přístupu k pozemku nebo stavbě na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu se vyjadřuje soudní judikatura, jejíž závěry mají významný praktický dopad. Podle názoru soudu je nutné preferovat dosažení účelu vyvlastnění soukromoprávní cestou, případně dohodou. V případě zajištění přístupu k pozemku nebo ke stavbě je z toho důvodu třeba postupovat podle § 1029 a násl. OZ, který umožňuje soudu zřídit právo nezbytné cesty. Je tak třeba, aby se vlastník pozemku nebo stavby bez přístupu nejdříve obrátil na civilní soud s žalobou na nezbytnou cestu a teprve, když nebude úspěšný, podal žádost na zahájení vyvlastňovacího řízení.²¹³

V praxi se lze setkat s případy, kdy klient nabude pozemek, případně skupinu několika pozemků za účelem výstavby. Je přitom bezpředmětné, zda se má jednat o výstavbu rodinného domu či výrobní haly. Podle územního plánu dané obce je výstavba záměru klienta připuštěna. Pozemek se nachází v zastavitelném území a přípustné využití dané plochy odpovídá zájmům klienta na využití pozemku. Tento stav se nicméně může změnit spolu se změnou územního plánu, případně s přijetím územního plánu nového. Pozemek se může v důsledku změny územního plánu ocitnout v plochách pro veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury. Vzhledem k § 170 stavebního zákona se klient zařazením pozemků do ploch pro veřejně prospěšné stavby ocitá v riziku, že jeho vlastnické právo bude ze strany obce v budoucnu omezeno nebo mu bude odejmuto.

Proti vymezení pozemků v ploše pro veřejně prospěšné stavby se lze bránit již v průběhu pořizování územního plánu. Za tímto účelem lze v rámci společného jednání o návrhu územního plánu podat proti návrhu připomínky, v rámci veřejného projednání následně námítky. Za účinnější prostředek obrany lze považovat námítky. Ty může podat pouze vlastník pozemku dotčeného návrhem územního plánu. O námítkách rozhoduje pořizovatel samostatným

²¹³ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 5 As 191/2016 ze dne 14. 9. 2017.

rozhodnutím, které je součástí odůvodnění územního plánu. Naproti tomu připomínky se rozhodnutím nevypořádávají. K vypořádání připomínek dochází v rámci odůvodnění územního plánu, velice stručně a mnohdy bez odůvodnění. Zatímco rozhodnutí o námitkách lze napadnout žalobou proti rozhodnutí správního orgánu postupem dle § 65 a násl. SŘS, případně podat podnět k zahájení přezkumného řízení, proti vypořádání připomínek se nelze bránit právní cestou. Pokud by přeci jen došlo k přijetí územního plánu, který vymezuje pozemek klienta v ploše pro veřejně prospěšné stavby, lze územní plán nebo jeho část napadnout žalobou na zrušení opatření obecné povahy. Tu lze podat do 1 roku od nabytí účinnosti územního plánu.²¹⁴

K podání žaloby na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části zpravidla v praxi příliš nedochází. Pro naše klienty se vždy situaci snažíme podchytit již v rámci pořizování územního plánu prostřednictvím námitek, případně prostřednictvím efektivního vyjednávání s obcí.

Rovněž se lze v praxi setkat s případy, kdy má klient zájem nabýt pozemek, který již je v územním plánu vymezen v ploše pro veřejně prospěšnou stavbu. Pozemek přitom může být v územním plánu takto vymezen i několik let. Podání žaloby na zrušení územního plánu nebo jeho části tak již nepřipadá v úvahu. Účinným řešením je v takovém případě iniciování změny územního plánu. Je nicméně otázkou, do jaké míry bude obec nakloněna ke změně územního plánu, která bude znamenat vyjmutí pozemku z ploch pro veřejně prospěšnou stavbu. Plochy jsou zpravidla určeny s ohledem na širší souvislosti jako například jejich vymezení v zásadách územního rozvoje.

Na druhou stranu, v územním plánu bývají v plochách pro veřejně prospěšné stavby vymezeny celé pozemky, resp. jejich podstatná část, nehledě na skutečný rozsah plánované veřejně prospěšné stavby. Tento postup je pochopitelný, jelikož v době pořizování územního plánu není známa skutečná velikost veřejně prospěšné stavby, která má být realizována i několik let po přijetí územního plánu. Nicméně v době, kdy má klient zájem daný pozemek nabýt, by mohla mít obec více informací o rozměrech dané veřejně prospěšné stavby, a z toho důvodu ji lze nabídnout, že rozdělení pozemku, tak aby část pozemku, kterou bude obec v budoucnu potřebovat, zůstala v ploše pro veřejně prospěšnou stavbu, zatímco druhá část pozemku, byla z plochy vyjmuta. Tímto způsobem tak budou zachovány zájmy obce a klient nebude v riziku, že po nabytí pozemku bude omezeno nebo odejmuto jeho vlastnické právo.

Další vyvlastňovací tituly jsou uvedeny například v zákoně o pozemních komunikacích, který v § 17 odst. 2 stanoví, že lze odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku nebo

²¹⁴ § 101a SŘS.

ke stavbě za účelem výstavby dálnice silnice nebo místní komunikace a jejich součástí a příslušenství. Relativně široké spektrum vyvlastňovacích titulů obsahuje energetický zákon, podle kterého lze k vyvlastnění přistoupit za účelem zřízení a provozu stavby distribuční soustavy, přenosové soustavy, výroby elektřiny, zásobníku plynu, těžebního plynovodu atd.²¹⁵ Podle zákona o vodách, lze podle § 55a vlastnické právo odejmout nebo omezit za účelem realizace veřejně prospěšné stavby na ochranu před povodněmi. Vlastnické právo lze odejmout nebo omezit rovněž za účelem výstavby stavby dráhy v souladu s § 5 zákona o drahách.

3.4.3.4 Náhrada za vyvlastnění

Otázce náhrady za vyvlastnění je věnována část čtvrtá zákona o vyvlastnění, kde je v § 10 náhrada rozlišena podle toho, zda má být poskytnuta za odnětí vlastnického práva nebo za jeho omezení, případně došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Náhrada za vyvlastnění musí vždy odpovídat majetkové újmě, která vznikne vyvlastňovanému v důsledku vyvlastnění. Vzhledem k tématu této práce, bude tato kapitola věnována pouze určení výše náhrady za odnětí vlastnického práva.

V případě, že v důsledku vyvlastnění dochází k odnětí vlastnického práva k pozemku, přiznává zákon o vyvlastnění náhradu ve výši obvyklé ceny. Tímto způsobem má být zajištěno, že vyvlastňovanému se dostane náhrady, která je srovnatelná s cenou v daném místě a čase. Pojem obvyklá cena je vymezen v § 2 zákona o oceňování majetku jako: „*cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění*“ Zároveň je při určování obvyklé ceny třeba brát v potaz okolnosti ovlivňující cenu. Do výše obvyklé ceny se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry, ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena se na základě poslední věty uvedeného ustanovení určuje na základě tzv. porovnávací metody. Tím je vyloučena například metoda výnosová. K případům, kdy nelze obvyklou cenu určit porovnávací metodou se vyjádřilo Ministerstvo financí: „*nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.*“²¹⁶ Je nicméně otázkou, do jaké míry lze postupovat v souladu s vyjádřením Ministerstva financí, s ohledem na závaznost a sílu právního předpisu, kterým je zákon o oceňování majetku.

²¹⁵ § 3 odst. 2 energetického zákona.

²¹⁶ Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb). Ministerstvo financí České republiky [online]. Ministerstvo financí České republiky, © 2005-2013 [cit. 21. 3. 2016].

Cena pozemku se určuje vždy s ohledem na aktuální stav pozemku a jeho užití. Dnem rozhodným pro určení ceny pozemku je den podání žádosti o vyvlastnění. Při ocenění pozemku se nepřihlíží existence záměru pozemek vyvlastnit.²¹⁷ Prakticky se tento postup projevuje zejména tím, že vyvlastňovací úřad při určení výše náhrady nebere v potaz územní rozhodnutí vydané k naplnění účelu vyvlastnění. K ocenění zpravidla dojde na základě znaleckého posudku, který vyvlastnitel připojí ke své žádosti. Náhrada se poskytuje zásadně v penězích a je hrazena jednorázově. Lhůta k úhradě náhrady je určena v rozhodnutí o vyvlastnění a nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.²¹⁸ V případě, že vyvlastnitel ve stanovené lhůtě náhradu neuhradí a neučiní tak ani do 30 dní od uplynutí lhůty, rozhodne vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného o zrušení vyvlastnění.²¹⁹

S vyvlastňovaným lze rovněž uzavřít dohodu o tom, že namísto peněžní náhrady bude vyvlastňovanému poskytnut náhradní pozemek. V úvahu by připadala směnná smlouva, případně určitá smlouva nepojmenovaná. V případě, že by cena náhradního pozemku byla nižší než cena pozemku vyvlastňovaného, bude vlastníkově rozdíl dorovnat v penězích. Opačný postup, tedy případ, kdy cena náhradního pozemku je vyšší než cena pozemku vyvlastňovaného, zákonem upraven není. Dopad dohody o poskytnutí náhradního pozemku může být dvojitý. Jednak může dojít k zastavení vyvlastňovacího řízení, jelikož vyvlastnitel nabyl práva k vyvlastňovanému pozemku, případně může dojít ke schválení dohody vyvlastňovacím úřadem.

Nad rámec náhrady za vyvlastnění má vyvlastňovaný rovněž nárok na náhradu souvisejících nákladů, jako nákladů spojených se změnou místa podnikání nebo stěhovacích nákladů, a dalších nákladů, které účelně vynaloží v souvislosti s vyvlastněním.²²⁰ Náhrada těchto nákladů je odůvodňována okolnostmi, za kterých vyvlastňovaný přichází o vlastnické právo k pozemku, tedy k vnučení vyvlastnění vyvlastňovanému bez faktické možnosti o odnětí vlastnického práva rozhodnout. Vzhledem k tomu, že výčet souvisejících nákladů je demonstrativní, určí další obdobné náklady a výši náhrady vyvlastňovací úřad nebo soud. Může se například jednat o transakční náklady spojené s hledáním nového pozemku, uzavřením převodní smluvní dokumentace, úhradou správních poplatků za vklad do katastru nemovitostí apod. Výši skutečně vynaložených souvisejících nákladů prokazuje vyvlastňovaný. Může přitom zvolit různé způsoby prokázání, například se může jednat o faktury za stěhování či změnou místa podnikání.

²¹⁷ § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění.

²¹⁸ § 24 odst. 4 zákona o vyvlastnění.

²¹⁹ § 26 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

²²⁰ § 10 odst. 2 zákona o vyvlastnění.

3.4.3.5 Rozsah vyvlastnění

Vyvlastnění je možné provést pouze v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění.²²¹ Tím je chráněn vlastník pozemku před nepřiměřeným zásahem. Na rozsah vyvlastnění lze pohlížet ve dvou základních rovinách, a sice v rovině intenzity zásahu a dále v rovině zásahu z pohledu velikosti záboru pozemku.

Z pohledu roviny intenzity zásahu je za nejintenzivnější považováno odnětí vlastnického práva a následný přechod vlastnického práva na vyvlastnítele. Naopak za mírnější zásah je považováno zřízení věcného břemene k tíži pozemku vyvlastňovaného. V souladu se zásadou přiměřenosti lze přistoupit k odnětí vlastnického práva pouze v těch případech, kdy k naplnění účelu vyvlastnění nepostačuje zřízení věcného břemene.²²² Z pohledu roviny velikosti záboru pozemku záleží, zda k naplnění účelu vyvlastnění je potřeba vyvlastnit celý pozemek nebo postačí pouze jeho část. V tomto případě je zákonem stanoveno, že dojde k vyvlastnění pouze části pozemku namísto pozemku celého.²²³

Vlastník pozemku však může požadovat rozšíření vyvlastnění, například z důvodu, že v důsledku vyvlastnění nelze užívat pozemek nebo jeho část, která není pro dosažení účelu vyvlastnění potřeba.²²⁴ K tomu například Krajský soud v Českých Budějovicích: „*Jestliže žalobce namítal v rámci řízení o vyvlastnění, že jsou mu ponechávány nevyužitelné, znehodnocené a bezcenné zbytky pozemků, bez přístupu, jedná se dle obsahu o návrh na rozšíření vyvlastnění dle § 4 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.*“²²⁵ Kvalita užívání pozemku se posuzuje vždy individuálně na základě žádosti vyvlastňovaného učiněné v rámci vyvlastňovacího řízení.²²⁶ Žádosti nebude vyhověno, pokud v důsledku vyvlastnění dojde pouze k mírnému omezení užívání či ke snížení ceny pozemku.²²⁷

3.4.4 **Vyvlastňovací řízení**

Vyvlastňovací řízení je zvláštním druhem řízení, které se řídí zákonem o vyvlastnění a je vedeno za účelem vydání rozhodnutí o vyvlastnění. Pravidla pro vyvlastňovací řízení jsou upravena v části páté zákona o vyvlastnění. Na rozdíl od ustanovení upravující předpoklady

²²¹ § 4 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

²²² KOCOUREK, T. Vyvlastnění a jeho vztah k ochraně životního prostředí. Správní právo: odborný časopis pro oblast státní správy a správního práva, 2009, roč. XLII, č. 5, s. 290.

²²³ Sněmovní tisk č. 1015, Vládní návrh na vydání zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění). Parlament České republiky [online]. Parlament České republiky, 2005 [cit. 21. 3. 2016], s. 20

²²⁴ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 9 As 89/2015 ze dne 7. 4. 2016.

²²⁵ Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. zn. 10 A 47/2013 ze dne 29. 8. 2013.

²²⁶ § 4 odst. 3 zákona o vyvlastnění.

²²⁷ VLACHOVÁ, B. § 4 [Rozsah vyvlastnění]. In: VLACHOVÁ, B. Zákon o vyvlastnění. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 23, marg. č. 2.

vyvlastnění, které mají hmotněprávní povahu, mají ustanovení části páté procesní charakter. Nestanoví-li zákon o vyvlastnění jinak, použije se obecný právní předpis, kterým je správní řád.

Vedení vyvlastňovacího řízení je svěřeno vyvlastňovacím úřadům. V prvním stupni je k vedení řízení příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy nebo magistrát územně členěného statutárního města, v jehož obvodu se nachází pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká.²²⁸ V některých specifických případech svěřuje zákon pravomoc rozhodovat podle vyvlastňovacího zákona i jiných správním úřadům, kterými jsou speciální stavební úřady. Pravomoci speciálních stavebních úřadů jsou upraveny v právních předpisech odlišných od zákona o vyvlastnění, například v zákoně o drahách²²⁹ nebo v zákoně o pozemních komunikacích.²³⁰ Ústředním správním úřadem v otázkách vyvlastnění je Ministerstvo pro místní rozvoj.²³¹

Případná podjatost úředníků vyvlastňovacího úřadu v případech, kdy je účastníkem řízení obec, kraj nebo hlavní město Praha, je řešena tak, že nadřízený správní úřad usnesením přikáže věc jinému vyvlastňovacímu úřadu. Obdobně bude postupováno i v případě, že účastníkem vyvlastňovacího řízení bude osoba zřízená obcí, krajem nebo hlavním městem Prahou, typicky příspěvková organizace.²³² Zakotvená opatření proti podjatosti lze kvitovat s ohledem na zachování právní jistoty v rámci rozhodování o vyvlastnění a eliminaci pochybností o podjatosti vyvlastňovacího úřadu.

Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou vyvlastnitel a vyvlastňovaný, a dále osoba oprávněná z věcného břemene k dotčenému pozemku nebo stavbě, zástavní věřitel či podzástavní věřitel.²³³ Určení účastníků řízení se odlišuje od obecné úpravy ve správním řádu, kdy zákon o vyvlastnění výslovně taxativně stanoví výčet účastníků řízení, aniž by ponechal prostor k doplnění o další dotčené osoby. Tímto postupem je na jednu stranu postaveno na jisto, kdo je účastníkem vyvlastňovacího řízení. Na druhou stranu však postavení účastníka řízení nemají některé osoby, o jejichž právech a povinnostech je v řízení rozhodováno, například osoby s předkupním právem k dotčenému pozemku.²³⁴

Vyvlastňovací řízení je řízením zahajovaným na návrh vyvlastnitel. Vedle obecných náležitostí musí návrh obsahovat označení pozemku, kterého se vyvlastnění týká, doložení

²²⁸ § 16 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

²²⁹ § 5a odst. 2 zákona o drahách.

²³⁰ § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích.

²³¹ § 14 odst. 1 kompetenčního zákona.

²³² § 16 zákona o vyvlastnění.

²³³ § 17 zákona o vyvlastnění.

²³⁴ JANDERKA, K. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání. 2. vydání. Praha: Linde, 2010, s. 37.

skutečností nasvědčující tomu, že byly splněny předpoklady vyvlastnění, údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá (přechod či omezení vlastnického práva), údaj o tom, v jaké lhůtě vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.²³⁵ O zahájení řízení informuje vyvlastňovací úřad též katastrální úřad, který vyznačí u dotčeného pozemku poznámku o zahájení vyvlastňovacího řízení. Po dobu od oznámení o zahájení řízení není vyvlastňovaný oprávněn nakládat s dotčeným pozemkem v rozsahu, který je navržen k vyvlastnění pod sankcí relativní neplatnosti. Vyvlastňovaný není oprávněn dotčený pozemek převést, zatížit nebo pronajmout.²³⁶ To neplatí v případě smluv uzavíraných s vyvlastnitelem. Omezení v dispozici s pozemkem není vázáno na vyznačení poznámky do katastru nemovitostí, nýbrž pouze na skutečnost, že vyvlastňovací úřad uvědomil vyvlastňovaného o zahájení vyvlastňovacího řízení a poučil jej o této skutečnosti.²³⁷ Vyznačení poznámky je naopak stěžejní pro třetí osoby, které se nemohou dovolat dobré víry, pokud pozemek navzdory poznámce odkoupily nebo si jej pronajaly.

Z důvodu ochrany práv vyvlastňovaného je třeba v rámci vyvlastňovacího řízení vždy nařídit ústní jednání.²³⁸ Námitky a důkazy proti vyvlastnění mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání. K později uplatněným námitkám a předloženým důkazům se nepřihlíží.

Výsledkem vyvlastňovacího řízení je rozhodnutí o vyvlastnění. V případě, že nejsou splněny zákonné předpoklady pro vyvlastnění, vyvlastňovací úřad návrh na vyvlastnění zamítne. V opačném případě, nedohodnou-li se účastníci řízení nebo nedojde-li ke zpětvzetí návrhu, vydá vyvlastňovací úřad rozhodnutí o vyvlastnění. Rozhodnutí o vyvlastnění obsahuje dva samostatné výroky, a sice výrok o vyvlastnění práv k pozemku, který obsahuje jednu ze tří variant způsobu vyvlastnění a lhůtu k zahájení realizace účelu vyvlastnění, a výrok o náhradě za vyvlastnění. Rozdělení výroků je podstatné z hlediska odlišného přezkumného režimu.²³⁹

Rozhodnutí o vyvlastnění lze napadnout odvoláním. Odvolání, které směřuje proti výroku o vyvlastnění práv k pozemku má odkladný účinek i na ostatní výroky rozhodnutí. Naopak odvolání, které směřuje proti výroku o náhradě za vyvlastnění, odkladný účinek nemá. Jinými slovy, pokud některý z účastníků napadá pouze výši náhrady za vyvlastnění, nemá to vliv na přechod vlastnického práva k pozemku. Výrok o náhradě za vyvlastnění nesmí být v odvolacím

²³⁵ § 18 odst. 2 zákona o vyvlastnění.

²³⁶ VLACHOVÁ, B. § 19 [Postup v řízení]. In: VLACHOVÁ, B. Zákon o vyvlastnění. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 69, marg. č. 8.

²³⁷ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 4 As 42/2018 ze dne 27. 3. 2018.

²³⁸ § 22 zákona o vyvlastnění.

²³⁹ VLACHOVÁ, B. § 24 [Rozhodnutí o vyvlastnění]. In: VLACHOVÁ, B. Zákon o vyvlastnění. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 86, marg. č. 3.

řízení změn v neprospěch vyvlastňovaného nebo třetích osob.²⁴⁰ Jakmile nabude rozhodnutí o vyvlastnění právní moci, zašle vyvlastňovací úřad rozhodnutí příslušnému katastrálnímu úřadu k promítnutí změn do katastru nemovitostí spolu s vyrozuměním o tom, která věcná práva dotčeným pozemkům zanikla.

Rozhodnutí může být předmětem soudního přezkumu.²⁴¹ Na soud se přitom mohou účastníci obrátit, pouze za předpokladu, že byly vyčerpány řádné opravné prostředky. Každý ze samostatných výroků rozhodnutí má stanoven jiný způsob soudního přezkumu. Zatímco výrok o vyvlastnění podléhá přezkumu ve správním soudnictví na základě žaloby proti rozhodnutí²⁴², výrok o náhradě za vyvlastnění podléhá přezkumu civilními soudy podle části V OSŘ. Je tomu tak z toho důvodu, že v otázce náhrady za vyvlastnění proti sobě stojí vyvlastnitel a vyvlastňovaný jako dva rovnocenné subjekty. Účelem náhradového vztahu je dosažení opětovného nastolení majetkové rovnováhy mezi soukromými subjekty a znovuobnovit narušenou rovnováhu zúčastněných stran.²⁴³ Žaloba proti výroku o vyvlastnění má, na rozdíl od žaloby proti náhradě za vyvlastnění, odkladný účinek.²⁴⁴ Žalobu proti výroku o vyvlastnění lze podat ve lhůtě 2 měsíců od doručení písemného vyhotovení rozhodnutí. Žalobu proti výroku o náhradě za vyvlastnění lze podat ve lhůtě 30 dní od právní moci rozhodnutí.

3.4.5 Revokace vyvlastnění

V zákoně o vyvlastnění jsou pokryty i situace, které mohou nastat po vydání rozhodnutí o vyvlastnění, přičemž v taxativně stanovených případech je vyvlastňovaný oprávněn se obrátit na vyvlastňovací úřad s žádostí o zrušení vyvlastnění. Jsou-li splněny zákonné podmínky, svědčí vyvlastňovanému na zrušení rozhodnutí o vyvlastnění právní nárok.

První případ, pro který lze rozhodnutí o vyvlastnění zrušit, je nastíněn již v předešlé kapitole. Jedná se o situaci, kdy je vyvlastnitel v prodlení s úhradou náhrady za vyvlastnění. Zákonodárce v tomto případě poněkud nestandardně nespojuje prodlení vyvlastnitele s uběhnutím lhůty k zaplacení, ale stanoví další dodatečnou lhůtu 30 dní k úhradě. Teprve po uplynutí dodatečné lhůty, je vyvlastňovaný oprávněn žádat o zrušení vyvlastnění. Je otázkou, z jakého důvodu poskytl zákonodárce vyvlastniteli, který se ocitl v prodlení se zaplacením dodatečný prostor k úhradě. Lze mít dle názoru autorky za to, že vyvlastnění je natolik náročný proces, ke kterému se lze uchýlit pouze v případě relativně přísných zákonných limitů na základě úzkého výčtu vyvlastňovacích

²⁴⁰ § 25 odst. 4 zákona o vyvlastnění.

²⁴¹ § 28 zákona o vyvlastnění.

²⁴² § 72 soudního řádu správního.

²⁴³ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 4 As 47/2003 ze dne 24. 6. 2004.

²⁴⁴ § 28 odst. 4 zákona o vyvlastnění.

titulů, že se zákonodárce uvedeným konstruktem snaží oddálit následky zrušení vyvlastnění. Na druhou stranu z pohledu vyvlastňovaného představuje vyvlastnění zásah do jeho ústavně chráněných práv. Již z toho důvodu se nelze se zvoleným postupem zákonodárce objektivně ztotožnit.

Druhým případem, pro který lze rozhodnutí o vyvlastnění zrušit, je prodlení vyvlastnitel se zahájením realizace účelu vyvlastnění. Lhůta k zahájení realizace účelu vyvlastnění přitom nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění.²⁴⁵

O poslední případ, kdy se vyvlastňovaný bude moci domáhat zrušení rozhodnutí o vyvlastnění se bude jednat, pokud ve lhůtě k zahájení realizace účelu vyvlastnění dojde ke zrušení územního rozhodnutí, kterým bylo určeno využití pozemku nebo stavby pro stanovený účel vyvlastnění.²⁴⁶

V případě, že vyvlastňovací úřad shledá, že jsou splněny podmínky pro zrušení rozhodnutí o vyvlastnění, dochází ke zrušení vyvlastnění ke dni právní moci zrušujícího rozhodnutí. Ke stejnému dni dochází i k navrácení stavu před vyvlastněním, tedy obnovuje se vlastnické právo vyvlastňovaného k pozemku. V případě, že byla ze strany vyvlastňovatele uhrazena náhrada za vyvlastnění, je vyvlastňovaný povinen náhradu vrátit. Náklady související s vyvlastněním vrací vyvlastňovaný pouze v rozsahu, ve kterém dosud nebyly vynaloženy.²⁴⁷ Současně má však vyvlastňovaný nárok na náhradu škody a jiné újmy vzniklé v souvislosti s vyvlastněním.²⁴⁸

V praxi může vyvstat otázka, jaký způsobem má být nahrazena újma vzniklá v případě, že vyvlastnitel před zrušením vyvlastnění již započal práce na účelu vyvlastnění. Vyvlastňovaný se tak může ocitnout v situaci, kdy dojde ke zrušení vyvlastnění, ale vyvlastňovaný se nemůže vrátit do svého obydlí, jelikož vyvlastnitel již započal bourací práce. Lze mít dle názoru autorky za to, že by v takovém případě vyvlastňovanému náležela nejen náhrada majetkové újmy, ale také náhrada újmy nemajetkové v podobě ceny zvláštní oblíby.

3.5 Restituční zákonodárství

Restituční zákonodárství slouží k odstranění majetkových křivd způsobených v minulosti, ať již za komunistického režimu nebo jiným historickým bezprávím. Lhůty k uplatnění příslušného restitučního nároku již zpravidla uplynuly. Řada již zahájených restitučních řízení však nadále běží. Z toho důvodu, a za účelem eliminace nepříznivých důsledků, je třeba upozornit na některé

²⁴⁵ § 26 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

²⁴⁶ § 26 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

²⁴⁷ § 26 odst. 3 zákona o vyvlastnění.

²⁴⁸ § 27 zákona o vyvlastnění.

aspekty restitučního zákonodárství. Vzhledem k tématu této práce je tato kapitola zaměřena zejména na zákon o půdě a jeho problematické aspekty za doprovodu praktických zkušeností autorky a související rozhodovací praxe.

3.5.1 Obecně k restitučnímu zákonodárství

Restituce představují právní nástroj k odstranění majetkových křivd, spáchaných veřejnou mocí v letech 1948 až 1989. Samotné vymezení pojmu restituce je poměrně složité. Lze jej obecně chápat jako „*obnovení původního právního stavu, restitutio in integrum. Jedna z forem nápravy důsledků chování contra legem nebo in fraudem legis (vedle reparaace, satisfakce, represe)*“.²⁴⁹

Restituční legislativa je dnes tvořena rozsáhlým souborem právních předpisů, které mají pokrývat řadu historických bezpráví. Páteř restituční legislativy tvoří zákon o zmírnění majetkových křivd, zákon o mimosoudních rehabilitacích a zákon o půdě. Dalším velkým restitučním zákonem je zákon o vyrovnání s církvemi, který dopadá na křivdy způsobené komunistickým režimem církvím a náboženským společnostem. Specificky zacílené jsou například zákon o zmírnění křiv v Podkarpatské Rusi a dále zákon o podmínkách navrácení majetku dobrovolným organizacím.

Základním znakem restitučních právních předpisů je jejich soukromoprávní povaha. Postupy státu a jiných povinných osob jsou tak regulovány jako postupy osob soukromého práva. V otázkách, ve kterých restituční zákon nestanoví jinak, se poté použijí obecné soukromoprávní předpisy, tj. zejména občanský zákoník.²⁵⁰ V této souvislosti je rovněž zdůrazňováno, že výklad pojmů v restitučních právních předpisech musí být v souladu se soukromoprávní terminologií, nikoliv veřejnoprávní.²⁵¹ Jako příklad lze uvést řešení otázky zastavěnosti nárokovaných území, řešené v § 8 odst. 3 zákona o mimosoudních rehabilitacích, na základě kterého se pozemek, na němž je umístěna stavba, která byla zřízena až po převzetí pozemku státem, nevydává. Rozhodovací praxe v této souvislosti dlouhodobě dovozuje, že se musí jednat o zastavěnost stavbou ve smyslu soukromého práva, nikoliv zastavěnost ve smyslu práva veřejného, tj. zastavěnost dle § 2 odst. 3 stavebního zákona, na základě kterého se stavbou rozumí jakýkoli výsledek stavební činnosti.²⁵²

²⁴⁹ GERLOCH, A. Restituce. In: HENDRYCH, D. a kol. Právní slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

²⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 3042/2015 ze dne 4. 5. 2016.

²⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 3692/2014 ze dne 1. 4. 2015.

²⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 30 Cdo 821/2005 ze dne 19. 7. 2005.

Restituční předpisy jsou z velké části tvořeny kogentními normami. Za kogentní se považují zejména ustanovení o vymezení oprávněné osoby a určení restituční skutkové podstaty.²⁵³ Soukromoprávní povaha restitučních právních předpisů má svůj odraz také v procesním zákonodárství. Soudní přezkum rozhodnutí správních orgánů totiž neprovádějí správní soudy, nýbrž civilní soudy v režimu části V OSŘ. Uvedené nicméně neplatí bezvýjimečně. Civilní soudy například nejsou příslušné rozhodovat o žalobě na vyslovení nicotnosti rozhodnutí správního orgánu.²⁵⁴ Podle části V OSŘ totiž dochází k věcnému posouzení případu a případnému nahrazení nesprávného rozhodnutí správního orgánu rozhodnutím soudu. K takovému posouzení nicméně může dojít pouze za předpokladu, že tu takové rozhodnutí správního orgánu je. Nicotný správní akt je ale pokládán za neexistující a civilní soudy tak nejsou oprávněny o takovém správním aktu, resp. jeho nicotnosti v režimu části V OSŘ rozhodovat.

Dominantním modelem restitučního procesu je poté postup, kdy osoba oprávněná uplatní svůj nárok na převod určitého majetku nejdříve u osoby povinné s tím, že výsledkem jednání bude uzavření dohody o vydání majetku oprávněné osobě. Teprve v případě, že povinná osoba není vydání věci nakloněna, může se oprávněná osoba se svým nárokem obrátit na příslušný orgán veřejné moci, který o vydání majetku rozhodne.

3.5.2 Aplikace restitučních předpisů

Restituční proces představuje „*pokus o zmírnění některých majetkových křivd, jež byly na území České republiky a jejich právních předchůdců spáchány v průběhu 20. století, zejména v období od 25. 2. 1948 do 1. 1. 1990, jež je tzv. rozhodným obdobím z hlediska nejvýznamnějších restitučních předpisů.*“ Uvedené období představuje časovou hranici nástupu komunistického režimu na území Československé republiky. Z řady restitučních právních předpisů však vyplývá, že nástup komunistického režimu není nepřekročitelnou bariérou a vztahují počátek rozhodného období k jiné historické události. Jako příklad lze uvést rozhodné období dle zákona o zmírnění křivdy v Podkarpatské Rusi, který výslovně pamatuje na bezprávní spáchané v období od 29. 9. 1938 do 8. 5. 1945²⁵⁵ či zákon o mimosoudních rehabilitacích, na základě kterého má osoba, která byla o svůj majetek připravena z důvodu rasové perzekuce po uzavření Mnichovské dohody, a které nebyl majetek následně navrácen z důvodu politické perzekuce, nárok na navrácení tohoto majetku.²⁵⁶ Období komunistického režimu tak nepředstavuje jediné období bezprávní, na které

²⁵³ ADAMOVÁ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., HANÁK, J. a PEKAŘOVÁ, A. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-690-0.

²⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 As 126/2015 ze dne 23. 7. 2015.

²⁵⁵ § 2 odst. 1 zákona o zmírnění křivdy v Podkarpatské Rusi.

²⁵⁶ § 3 odst. 2 zákona o mimosoudních rehabilitacích.

pamatuje restituční zákonodárství, nýbrž se jedná o časovou hranici přijatou v rámci politického konsenzu, která je v určitých případech prolomena právní úpravou.²⁵⁷

Určení rozhodného období i věcný okruh konkrétní historické události, která dala vzniknout restitučnímu předpisu, je vždy věcí zákonodárce a je nezbytné je důsledně respektovat.²⁵⁸ Právo na restituci nadto není ústavním právem. Nejedná se ani o součást ústavního pořádku či mezinárodní závazek České republiky odciňovat historická bezpráví.²⁵⁹ Z toho důvodu nejsou soudy oprávněny podmínky restitucí překračovat či si vytvářet další restituční skutkové podstaty, jelikož tím by si uzurpovali oprávnění, která nenáleží soudní moci.

Naproti tomu však stojí dlouhodobě dovozovaný imperativ výkladu restituční legislativy, který má být vůči oprávněným osobám vždy co nejvstřícnější.²⁶⁰ Předpoklady vzniku majetkové křivdy tak nesmí být vykládány restriktivně²⁶¹, v pochybnostech o splnění zákonných podmínek má být majetková křivda vždy napravena²⁶² a legislativní nepřesnosti nesmí za žádných okolností jít k tíži oprávněných osob.²⁶³ Zároveň by soudy měly při aplikaci restitučních právních předpisů postupovat s vědomím o smyslu daného restitučního předpisu a snažit se o co nejširší nápravu způsobené křivdy.²⁶⁴ Uvedené dva protipóly postupu soudů, tj. respektování zvoleného rozhodnutí zákonodárce a výklad rozhodnutí zákonodárce tak, aby byla náprava historických křivd co nejširší, způsobují, že rozhodovací praxe vyšších soudů není v otázkách restitucí vždy předvídatelná.

3.5.3 Zákon o půdě

Zákon o půdě upravuje proces vydávání zemědělské půdy, která přešla v rozhodném období, tj. v období od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 z oprávněné osoby na stát, a to jedním ze způsobů uvedených v § 6 odst. 1 zákona o půdě. Osoby, které ke dni účinnosti zákona o půdě, tj. ke dni 24. června 1991 mají zabranou půdu ve svém držení, jsou v zákoně označovány jako tzv. povinné osoby. Právě dispozice povinných osob s půdou, ke které oprávněná osoba vznesla svůj nárok, jsou dodnes předmětem obav a nejistoty, jelikož jakákoliv dispozice povinné osoby v období od vznesení nároku až do jejího vydání je absolutně neplatná.

²⁵⁷ Nález Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 10/13 ze dne 3. 6. 2013.

²⁵⁸ Nález Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 107/04 ze dne 16. 12. 2004.

²⁵⁹ Usnesení Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 432/98 ze dne 13. 4. 1999; nebo usnesení Ústavního soudu, ÚS 3995/16 ze dne 21. 11. 2017.

²⁶⁰ Nález Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 2758/10 ze dne 4. 4. 2012.

²⁶¹ Nález Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 2610/14 ze dne 20. 1. 2015.

²⁶² Nález Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 2430/13 ze dne 5. 3. 2014.

²⁶³ Nález Ústavního soudu, sp. zn. 755/06 ze dne 10. 12. 2008.

²⁶⁴ Nález Ústavního soudu, sp. zn. 581/06 ze dne 13. 11. 2006.

3.5.3.1 Působnost zákona o půdě

Zákon o půdě se vztahuje k vydávání zemědělského majetku, jak je definován v § 1 odst. 1 zákona o půdě, přičemž naplnění kritérií je třeba zkoumat dle stavu nemovitosti ke dni účinnosti zákona o půdě, tj. ke dni 24. června 1991. Jedná se o zemědělský majetek: (i) půda, která tvoří zemědělský půdní fond a lesní půdní fond; (ii) obytné budovy a hospodářské budovy a jiné stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti; (iii) obytné a hospodářské budovy a stavby, sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků; a (iv) jiný zemědělský majetek uvedený v § 20 zákona o půdě.

Pro naplnění kritéria, že půda tvoří zemědělský majetek (ad (i)) je nezbytné, aby byl pozemek v příslušné evidenci zapsán jako součást zemědělského půdního fondu, resp. lesního půdního fondu. Konstantní judikatura uvádí, že aby bylo možné určitý pozemek pokládat jako příslušející k zemědělskému půdnímu fondu, je vedle formálního kritéria (zápis do příslušné evidence) nezbytné splnit také kritérium materiální, tj. že byl daný pozemek k rozhodnému dni hospodářsky obhospodařován.²⁶⁵ Uvedený požadavek je však zpravidla dovozován tam, kde je v evidenci nesprávně uvedena informace o tom, že je pozemek zemědělský (např. orná půda, chmelnice, vinice atd.), ačkoliv ten fakticky není zemědělsky využitelný a neměl by se tak na něj ani vztahovat zákon o půdě. Nabízí se však otázka, zda lze uvedené aplikovat i opačně, tj. zda lze odepřít ochranu zemědělského půdního fondu pozemkům, které mají faktický zemědělský charakter, avšak nejsou formálně evidovány jako zemědělské. Vzhledem k tomu, že zákon o ochraně zemědělského půdního fondu v rámci definice zemědělského půdního fondu²⁶⁶ nezmiňuje způsob zápisu v evidenci, lze tak dle názoru autorky dovodit, že v pochybnostech, zda určitý pozemek je součástí zemědělskému půdnímu fondu, převáží materiální kritérium nad formálním a bude tak posouzeno zejména, zda daný pozemek fakticky slouží k zemědělským účelům.

Zemědělskou usedlostí (ad (ii)) se rozumí zejména obytná část zemědělské usedlosti. Dále stodoly, chlévy a zemědělské pozemky, které spolu tvoří jeden komplex.²⁶⁷ K tomu, aby bylo možné daný komplex považovat za zemědělskou usedlost, je nezbytné, aby byl užíván k zemědělské výrobě. Za zemědělskou usedlost tak nebude považován bytový dům se zahradou, která není využívána k zemědělským účelům.²⁶⁸ Na druhou stranu při posouzení, zda se bude

²⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 1419/2016 ze dne 20. 12. 2016.

²⁶⁶ § 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

²⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 1118/2009 ze dne 7. 10. 2010.

²⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 753/2017 ze dne 7. 2. 2018.

jednat o zemědělskou usedlost, není rozhodující velikost komplexu. Ani není nezbytné, aby na sebe jednotlivé komponenty komplexu místně či provozně bezprostředně navazovaly.²⁶⁹

Zajímavý výklad poté zastává judikatura v případě, kdy pod budovy sloužící k zemědělské výrobě (ad (iii)) řadí vedle objektů, které přímo plní určitou produkční funkci, také byty zemědělských pracovníků.²⁷⁰

Pro úplnost je potřeba uvést, že působnost zákona je rozšířena v § 30 zákona o půdě také na pozemky, které k rozhodnému dni již neměly zemědělský charakter, avšak v době, kdy byly původním vlastníkům odňaty sloužily k zemědělským účelům. Je tedy možné vydávat i pozemky, které v současné době již nemají svůj původní zemědělský význam.

3.5.3.2 Oprávněná osoba dle zákona o půdě

Podle § 4 odst. 1 zákona o půdě platí, že „*Oprávněnou osobou je státní občan České a Slovenské Federativní Republiky, jehož půda, budovy a stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti, přešly na stát nebo na jiné právnické osoby v době od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 způsobem uvedeným v § 6 odst. 1.*“ Z uvedeného vyplývá, že oprávněnou osobou je pouze fyzická osoba, tj. nikoliv právnická osoba či stát nebo územně samosprávný celek. Oprávněnou osobou je přitom fyzická osoba, jejíž majetek přešel na stát způsobem uvedeným v § 6 zákona o půdě v rozhodném období od 25. února 1948 do 1. ledna 1990. Okruh oprávněných osob je dále zúžen pouze na osoby s českým státním občanstvím, resp. s občanstvím České a Slovenské Federativní republiky. V případě, že původní vlastník nemovitosti zemřel před uplynutím lhůty pro uplatnění restitučního nároku, jsou oprávněnými osobami subjekty vyjmenované v § 4 odst. 2 zákona o půdě. Zemřel-li původní vlastník až poté, co uplatnil restituční nárok, předchází nárok na dědice.

Vzhledem k poměrně náročnému dokazování v rámci restitučního řízení zejména při prokazování vlastnictví k nárokované nemovitosti, zákon o půdě upravuje tzv. domnělé oprávněné osoby. Za určitých okolností tak není nutné prokazovat vlastnické právo obvyklým způsobem a postačí doložit skutečnosti uvedené v § 4a odst. 3 zákona o půdě. Z toho lze dovodit primární účel zákona o půdě, potažmo restituční legislativy, kterým je co nejširší náprava majetkových křivd spáchaných v období komunistického režimu. Při nahlédnutí do uvedeného zákonného ustanovení však můžeme dle názoru autorky relativně snadno dojít k závěru, že byt' se jedná o šlechetný záměr zákonodárce, k doložení vlastnictví domnělé oprávněné osoby je stále potřeba doložit podklady, jako např. smlouvu či rozhodnutí orgánu veřejné moci, které se po tolika letech

²⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 5569/2016 ze dne 24. 5. 2017.

²⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 2 Cdon 230/97 ze dne 7. 9. 1998.

nemusí podařit oprávněným osobám dohledat. Lze nicméně dovodit, že s ohledem na důsledky restitučních řízení, tj. pozbytí vlastnického práva osoby, která má nemovitost v současné době ve svém vlastnictví, by podmínky pro přiznání postavení oprávněné osoby měly být spíše přísnější.

V případě, že by se oprávněná osoba domáhala pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, je předmětem restitučního řízení pouze tento spoluvlastnický podíl. Podle ustálené rozhodovací praxe totiž nelze připustit, aby oprávněná osoba získala více práv, než jí náleží.²⁷¹

3.5.3.3 Povinná osoba dle zákona o půdě

Povinná osoba je v § 5 zákona o půdě definována jako stát nebo právnické osoby, které ke dni účinnosti zákona o půdě danou nemovitost drží, a to s výjimkou cizích států a dále podnikatelů se zahraniční majetkovou účastí, a dále právnické osoby, jejichž společníky jsou výhradně fyzické osoby.²⁷² Držba ve smyslu zákona o půdě je chápána specificky, kdy se jedná buďto o vlastníka dané nemovitosti, nebo o právnickou osobu, která má k dané nemovitosti právo hospodaření nebo trvalého užívání. Povinnou osobou je dále dle § 6 odst. 5 zákona o půdě také obec, pokud na ni před účinností zákona o půdě přešlo vlastnické právo k nemovitosti, jejíž vydání je požadováno.²⁷³

Jak vyplývá z výše uvedeného, povinnost k vydání nárokovaných nemovitostí zpravidla nestíhá fyzické osoby, jelikož ty nejsou povinnými osobami ve smyslu zákona o půdě. Výjimku tvoří případy uvedené v § 8 zákona o půdě. V těchto případech může soud rozhodnout o vydání nemovitosti ve vlastnictví fyzické osoby, pokud ta věc nabyla od státu nebo právnické osoby v rozporu s právními předpisy platnými v době převodu, nebo za cenu nižší, než byla cena odpovídající cenovým předpisům. Fyzická osoba, jejíž vlastnické právo k nemovitosti přešlo na oprávněnou osobu má poté nárok požadovat po státu nebo právnické osobě, od které nemovitost nabyla, náhradu účelně vynaložených nákladů a vrácení kupní ceny. Vrácená cena za nemovitost by přitom měla odpovídat aktuální tržní ceně předmětné nemovitosti.²⁷⁴

Pro úplnost lze uvést, že podle ustálené rozhodovací praxe, úspěch nároku oprávněné osoby na vydání nemovitosti, resp. přechodu vlastnického práva nevyklučuje ani skutečnost, že byly ze strany dané fyzické osoby splněny podmínky vydržení: *„Dovolací soud byl i toho názoru, že tu není rozhodné, zda vlastnictví nemovitostí, o něž jde v tomto řízení, získali žalovaní na základě smlouvy o převodu nemovitostí nebo na základě vydržení, ale je tu rozhodující, zda při nabytí*

²⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 2918/2013 ze dne 18. 2. 2014.

²⁷² Pro úplnost, tato ochrana se nepřiznává těm právnickým osobám, které nabyly vlastnické právo k nemovitost (předmět restitučního nároku) od jiné právnické osoby po datu 1. října 1990.

²⁷³ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 27/2013 ze dne 5. 8. 2013.

²⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 2836/2009 ze dne 10. 3. 2010.

*nemovitostí převodem od státu nebo od právnické osoby došlo k naplnění skutkových podstat uvedených v § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., protože bez původního právního úkonu by ani nemohlo dojít k případnému vydržení vlastnického práva... Ani splnění zákonných podmínek pro vydržení vlastnického práva nabyvatelem nemovitosti nevyklučuje aplikaci ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb.“*²⁷⁵ Je otázkou, zda by tento závěr obstál i za současné právní úpravy, která obsahuje institut mimořádného vydržení, zejména poté s ohledem na nedávný rozsudek Nejvyššího soudu k mimořádnému vydržení.²⁷⁶ V souladu se závěry v rozsudku, jsou podmínky mimořádného vydržení splněny, pokud se držitel, v tomto případě fyzická osoba, která nabyla pozemek od státu nebo právnické osoby způsobem dle § 8 zákona o půdě, držela pozemek „nikoliv v nepoctivém úmyslu“, tj. v přesvědčení, že držbou není způsobena újma někomu jinému.²⁷⁷ Jiné podmínky stanovené občanským zákoníkem pro držbu nejsou pro mimořádné vydržení stanoveny. Z toho důvodu lze dle názoru autorky předpokládat, že fyzická osoba podle § 8 zákona o půdě vlastnické právo k pozemku vydrží v důsledku mimořádného vydržení.

3.5.3.4 Vydání věci podle zákona o půdě

V souladu s § 9 zákona o půdě uplatní oprávněná osoba nárok na vydání pozemku u pozemkového úřadu a současně vyzve povinnou osobu k vydání věci. V případě, že povinná osoba souhlasí s vydáním pozemku, uzavřou obě strany dohodu o vydání věci, kterou následně předloží pozemkovému úřadu ke schválení. Naopak, pokud povinná osoba odmítne dobrovolně uzavřít dohodu o vydání pozemku, resp. odmítne pozemek dobrovolně vydat, neschvaluje pozemkový úřad dohodu stran, nýbrž rozhodne o vydání pozemku oprávněné osobě.²⁷⁸ Tento postup se uplatní rovněž v případě, že oprávněná osoba nevyzve povinnou osobu k vydání věci, ale pouze uplatní svůj nárok rovnou u pozemkového úřadu.²⁷⁹

Oprávněná osoba nabývá vlastnické právo k pozemku na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody nebo o vydání pozemku. Proti rozhodnutí pozemkového úřadu se mohou strany bránit žalobou u civilního soudu, který rozhodnutí přezkoumá v souladu s částí V OSŘ.²⁸⁰

V případě některých pozemků se lze setkat s tím, že jejich vydání oprávněné osobě není možné. Jedná se o výjimky z účelu restitucí, které v kontextu práv třetích osob či veřejného zájmu převáží nad samotným restitučním nárokem. Předně se jedná o případy, kdy k pozemkům bylo zřízeno právo osobního užívání, které se následně transformovalo na vlastnické právo. Pokud tedy

²⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 2660/2008 ze dne 12. 5. 2010.

²⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19. 4. 2022.

²⁷⁷ viz. kapitola 3.2.6.

²⁷⁸ § 9 odst. 4 zákona o půdě.

²⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 2970/2017 ze dne 20. 10. 2020.

²⁸⁰ § 9 odst. 6 zákona o půdě.

osoba nabyla vlastnické právo k pozemku právě transformací práva osobního užívání, nelze pozemek vydat oprávněné osobě. Pokud by však ke zřízení práva osobního užívání došlo za nelegitimních podmínek, například za cenu nižší, než byla cena dle platných cenových předpisů, nelze uvedenou výjimku aplikovat.

Nejčastějším případem, kdy nelze pozemek vydat, je případ, kdy došlo k výstavbě na pozemku, která nadále brání zemědělskému nebo lesnímu využití pozemku. *A contrario*, pokud je na pozemku stavba, která nebrání zemědělskému nebo lesnímu využití pozemků, výjimka k vydání pozemku se neuplatní. Realizace výstavby přitom musí být zahájena přede dnem nabytím účinnosti zákona o půdě²⁸¹, tj. stavby zahájené až po nabytí účinnosti zákona o půdě, nebrání vydání pozemku. Současně, pokud se jedná o stavbu movitou, dočasnou, jednoduchou nebo drobnou anebo pokud se stavba nachází pod zemským povrchem, lze pozemek vydat, a to i v případě, že stavba znemožňuje zemědělské nebo lesní využití pozemku.²⁸²

Z vydání jsou vyloučeny dále pozemky, resp. jejich části, na kterých jsou umístěny stavby přímo související se stavbou hlavní, například přístupové či obslužné plochy. V této souvislosti lze upozornit na případy, kdy pozemky spolu tvoří větší funkční celky (například areály). V takovém případě, ačkoliv pozemek není nezbytně nutný k užívání určité stavby, nelze rozhodnout o jeho vydání. Oprávněná osoba by totiž v takovém případě obdržela část již fungujícího celku, kterého by nemohla plnohodnotně využít.²⁸³ Některé typy těchto funkčních celků jsou výslovně uvedeny v § 11 odst. 1 písm. b), d) a e) zákona o půdě, konkrétně se jedná o pohřebiště, zahrádkové a chatové osady a tělovýchovná a sportovní zařízení.

V případě, že by stavba byla vystavěna pouze na části pozemku, lze polemizovat nad tím, zda se výjimka z restituce bude vztahovat pouze na tuto část pozemku, tj. část pozemku, která není zatížena stavbou by byla vydána oprávněné osobě (zřejmě po jejím oddělení do samostatného pozemku). Judikatura v této otázce dlouhodobě dovozuje, že pozemek bude vždy považován za zastavěný jako celek, tj. i tehdy, pokud se stavba nachází pouze na jeho (i zanedbatelné) části.²⁸⁴ S tímto závěrem obecně nelze souhlasit. Již závěr o tom, že (nezastavěnou) část pozemku lze oddělit do samostatného pozemku a ten vydat oprávněné osobě, je v souladu se základními principy restitučních řízení a předpoklady pro uplatnění výjimek z restitučních nároků. Při aplikaci výjimky by měla být vždy náležitě posouzena proporcionalita mezi omezením restitučního nároku

²⁸¹ tj. před 24. červnem 1991.

²⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 1004/2017 ze dne 4. 4. 2018.

²⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 4989/2017 ze dne 16. 1. 2018.

²⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 27/2015 ze dne 25. 1. 2017.

a veřejným zájmem na vydání pozemků. Závěr o tom, že pozemek jako celek nelze vydat pouze z důvodu, že na jeho části je stavba, těmto předpokladům dle názoru autorky neodpovídá.²⁸⁵

Pokud nelze původně odňatý pozemek oprávněné osobě vydat, bude oprávněné osobě poskytnuta náhrada ve formě náhradních pozemků, případě peněžité náhrada. Náhradní pozemky jsou oprávněným osobám poskytovány na základě tzv. veřejné nabídky postupem podle § 11a zákona o půdě. Veřejnou nabídku vyhlásí pozemkový úřad. Oprávněná osoba je následně oprávněna reagovat na nabízené pozemky žádostí o převod vlastnického práva. V případě zájmu více oprávněných osob o stejný pozemek, dochází k soutěži mezi oprávněnými osobami, přičemž pozemek je převeden tomu, kdo za pozemek nabídne nejvyšší cenu představovanou neuspokojenou částí restitučního nároku.²⁸⁶ V případě liknavého nebo diskriminačního přístupu orgánů veřejné moci ve věci poskytování náhradních pozemků, připustila judikatura oprávnění oprávněných osob domoci se náhradních pozemků mimo režim veřejné nabídky uplatněním přímého nároku na náhradní pozemek vůči státu.²⁸⁷

V případě poskytnutí náhradních pozemků nebo peněžité náhrady je vždy třeba vyčíslit konkrétní výši restitučního nároku. Základem pro výpočet je cena pozbytého pozemku, která je určena na základě cenových předpisů účinných ke dni účinnosti zákona o půdě. Tento přístup je spravedlivý zejména v případě, že je oprávněné osobě poskytován náhradní pozemek. Naopak v případě, že má být oprávněné osobě poskytnuta peněžité náhrada, jeví se dle názoru autorky tento přístup jako méně spravedlivý, jelikož bude oprávněné osobě poskytnuta cena za pozemek dle cenových předpisů účinných v 90. letech, tedy v současné době cena podstatně nižší, než jakou tvoří cena pozemků.

3.5.4 Převod vlastnického práva k pozemku povinnou osobou

Dopad restitučního zákonodárství do současného právního stavu nemovitostí je spjat zejména se zákazem převodu vlastnického práva k pozemkům stanoveným v § 5 odst. 3 zákona o půdě, podle kterého platí, že *„Povinná osoba je povinna s nemovitostmi až do jejich vydání oprávněné osobě nakládat s péčí řádného hospodáře, ode dne účinnosti tohoto zákona nemůže tyto věci, jejich součásti a příslušenství převést do vlastnictví jiného. Takové právní úkony jsou neplatné. Právo na náhradu škody, kterou povinná osoba způsobí osobě oprávněné porušením těchto povinností, zůstává ustanovením § 28 nedotčeno.“*

²⁸⁵ Nález Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 176/03 ze dne 14. 7. 2004.

²⁸⁶ ADAMOVIČ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., HANÁK, J. a PEKAŘOVÁ, A. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-690-0.

²⁸⁷ Například rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 5389/2014 ze dne 17.6.2015.

Z uvedeného vyplývá, že pokud povinná osoba převede vlastnické právo k pozemku do vlastnictví jiného, jedná se o neplatné právní jednání. Vzhledem k tomu, že neplatnost právního jednání vychází z premisy, že právní jednání je učiněno v rozporu se zákonem, bude se jednat o absolutně neplatné právní jednání ve smyslu § 588 občanského zákoníku.

Období, po které povinná osoba není oprávněna vlastnické právo k pozemku převést, je stanoveno od účinnosti zákona o půdě²⁸⁸ do vydání pozemku oprávněné osobě.²⁸⁹ Z uvedeného lze dovodit dva základní časové úseky, po které není povinná osoba oprávněna pod sankcí neplatnosti pozemek převést. Časové úseky přitom závisí na skutečnosti, zda oprávněná osoba uplatnila svůj nárok na vydání pozemku, či nikoliv.

První časový úsek směřuje na situace, kdy oprávněná osoba neuplatnila svůj nárok na vydání pozemku v prekluzivní lhůtě dle § 13 zákona o půdě. Povinná osoba byla v takovém případě povinna zdržet se převodu vlastnického práva k nemovitosti až do konce těchto prekluzivních lhůt.

Uplatnila-li však oprávněná osoba svůj nárok, byla povinná osoba povinna zdržet se převodu vlastnického práva po celou dobu trvání restitučního řízení až do právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu nebo soudu. Pro úplnost lze uvést, že na posouzení platnosti právního jednání povinné osoby, na základě kterého dochází k převodu vlastnického práva k nemovitosti, není spjata s legitimitou nároku oprávněné osoby, resp. s výsledkem restitučního řízení. K posouzení (ne)platnosti právního jednání postačuje pouze pokud k jeho učinění povinnou osobou došlo v některém z uvedených časových úseků.

Je otázkou, zda lze převod vlastnického práva povinnou osobou ošetřit v rámci transakční dokumentace, například odložením platnosti právního jednání, kterým dochází k převodu vlastnického práva k pozemku. Platnost by v takovém případě mohla být dle názoru autorky odložena do doby, než dojde k vydání, resp. k nabytí právní moci rozhodnutí v restitučním řízení. V takovém případě by bylo možné se sankci neplatnosti účinně vyhnout, nicméně je otázka, do jaké míry by tento postup byl praktický. Lze si představit situaci, kdy kupující má velký zájem na koupi pozemku, který je předmětem restitučního řízení, například za účelem svého podnikatelského záměru a nevádí mu čekat na výsledek restitučního řízení. V takovém případě, by převodní dokumentace fakticky mohla představovat určitý druh rezervačního smlouvy, kdy by se povinná osoba prakticky zavázala, že pozemek nepřevéde a pokud nedojde v důsledku restitučního řízení k vydání pozemku oprávněné osobě, bude pozemek převeden na kupujícího.

²⁸⁸ tj. od 24. června 1991.

²⁸⁹ tj. do právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o vydání pozemku.

V rámci své praxe zejména v rámci právní prověrky pozemků před provedením transakce autorka posuzuje právní stav pozemků i s ohledem na restituční zákonodárství. V několika případech se přitom autorka setkala s případy, kdy došlo k uzavření převodní smlouvy povinnou osobou v průběhu restitučního řízení. V jednom z případů byla prodávajícímu situace vysvětlena tak, že převodní smlouva sice byla uzavřena v průběhu restitučního řízení, ale návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl podán až poté, co bylo restituční řízení skončeno. Podle názoru prodávajícího není podstatný okamžik uzavření smlouvy, nýbrž okamžik zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. S tímto názorem prodávajícího nebylo možné souhlasit. Převodní smlouva je i v tomto případě dle názoru autorky absolutně neplatná, bez ohledu na to, kdy byl podán návrh na vklad do katastru nemovitostí. Pro úplnost autorka dodává, že katastrální úřad nemá v rámci vkladového řízení pravomoc návrh na vklad zamítnout pro jiné než zákonem stanovené důvody²⁹⁰. Jinými slovy, i kdyby byl katastrální úřad přesvědčen o neplatnosti předložených listin z důvodu jejich rozporu s právními předpisy, není oprávněn z tohoto důvodu návrh na vklad zamítnout.

4 Komparace se zahraniční právní úpravou

Za účelem komparace se zahraniční právní úpravou zvolila autorka právní úpravu Chorvatské republiky, jelikož měla možnost se s určitým úsekem právní úpravy seznámit v rámci své odborné praxe. Nadto autorka považuje komparaci české a chorvatské právní úpravy za zajímavou a ojedinělou, vzhledem k poměrně častým komparacím s německou nebo britskou právní úpravou.

4.1 Nabytí vlastnického práva k pozemkům podle chorvatské právní úpravy

Praktická zkušenost autorky spočívala v právním poradenství při převodu vlastnického práva k pozemkům na území Chorvatské republiky na základě kupní smlouvy, se kterým je spojen tzv. dvoufázový postup.

Obdobně jako v českém právním prostředí jsou nemovitosti evidovány v katastru nemovitostí. Vlastnictví se považuje za plně převedené teprve tehdy, když katastr nemovitostí zapíše kupujícího jako vlastníka nemovitosti. Převod vlastnictví v katastru nemovitostí lze provést pouze s výslovným písemným souhlasem stávajícího vlastníka nebo na základě soudního rozhodnutí, které tento souhlas nahrazuje. Souhlas vlastníka může, ale nemusí být uveden přímo v kupní smlouvě. Zpravidla se uděluje až po úplném zaplacení kupní ceny kupujícími.

²⁹⁰ § 17 katastrálního zákona.

Za účelem eliminace situací, kdy je uhrazena plná výše kupní ceny, ale kupující není dosud zapsán jako vlastník nemovitosti, se v chorvatské transakční praxi používá tzv. dvoufázový postup. Podstatou dvoufázového postupu je, že je kupující oprávněn na základě platné smlouvy požádat v první fázi o tzv. předregistraci vlastnictví (*predbilježba*).²⁹¹ K předregistraci nemusí mít kupující souhlas vlastníka, ani nemusí být plně uhrazena kupní cena. Jakmile je právo kupujícího úspěšně předregistrováno, má kupující jistotu, že (i) se právní stav nemovitosti nemůže změnit a (ii) že nemovitost získá do svého vlastnictví. Současně je však nutné, aby kupující splnil podmínky ze smlouvy použité k předregistraci.

Bod i) znamená, že postavení kupujícího je zajištěno před případnými nároky třetích osob, zahájením exekučního řízení, jakož i před případnou dispozicí prodávajícího s nemovitostí, například za účelem zřízení věcných břemen, zástav nebo převodu vlastnického práva k nemovitosti na třetí osoby. Kupující tak v době předregistrace přesně zná právní stav nemovitosti, kterou kupuje, a který zůstane neměnný až do provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.

Bod ii) znamená, že kupující má jistotu, že nemovitost získá do svého vlastnictví. Pokud dojde ke plnění veškerých podmínek ze smlouvy poskytnuté k předregistraci a prodávající vydá souhlas s převodem vlastnického práva, bude převod vlastnického práva ve prospěch kupujícího zapsán do katastru nemovitostí v rozmezí několika dní.

Souhlas s převodem vlastnického práva ve prospěch kupujícího vydá prodávající zpravidla po úplném uhrazení kupní ceny. Je nepravděpodobné, že prodávající souhlas s převodem vlastnického práva nevydá, jelikož od předregistrace je prodávající omezen v nakládání s nemovitostí, tedy není oprávněn nemovitost převést nebo zatížit.

V případě, že prodávající odmítne udělit souhlas s převodem vlastnictví, je kupující oprávněn podat návrh na zahájení soudního řízení. V soudním řízení musí kupující prokázat, že splnil veškeré podmínky ze smlouvy, na jejímž základě došlo k zápisu předregistrace do katastru nemovitostí. Obvykle je v rámci řízení zkoumáno, zda došlo k úhradě kupní ceny. Pokud se kupujícímu podaří prokázat, že splnil stanovené podmínky, rozhodne soud o přechodu vlastnického práva k nemovitosti na kupujícího.

Při použití dvoufázového postupu tedy zůstává riziko, že prodávající odmítne vydat souhlas s převodem vlastnického práva, a že kupující bude muset zahájit soudní řízení a prokázat splnění smluvních podmínek a čekat na rozhodnutí soudu. Toto riziko je obecně považováno za nízké,

²⁹¹ článek 34 odst. 3 katastrálního zákona chorvatské republiky.

jelikož prodávající si je vědom, že pokud došlo k úhradě kupní ceny, odmítnutím souhlasu s převodem ničeho nedosáhne. Pokud kupující splní veškeré smluvní podmínky, lze předpokládat, že soudní řízení bude pro kupujícího úspěšné.²⁹²

4.2 Komparace s českou právní úpravou

V českém právní prostředí dochází k převodu vlastnického práva na základě vkladu do katastru nemovitostí. Za účelem vkladu vlastnického práva není potřeba katastrálnímu úřadu předložit souhlas prodávajícího s převodem vlastnického práva. Katastrálnímu úřadu se předkládá pouze příslušná převodní smlouva s ověřenými podpisy stran a návrh na vklad vlastnického práva.

Na rozdíl od chorvatské právní úpravy, nezná české právní prostředí tzv. předregistraci vlastnického práva. Za účelem eliminace případů, kdy dojde k zápisu vlastnického práva kupujícího předtím, než je uhrazena kupní cena, resp. k úhradě kupní ceny předtím, než dojde k zápisu vlastnického práva, slouží institut úschovy kupní ceny. Při uzavření převodní smlouvy tak zpravidla dochází i k uzavření smlouvy o úschově a složení sjednané ceny za nemovitost do úschovy schovatele. Následně v rozmezí několika dní je podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Cena za nemovitost je přitom stále uložena v úschově. Jakmile dojde k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, uvolní schovatel kupní cenu z úschovy ve prospěch prodávajícího, zpravidla na základě příslušného výpisu z listu vlastnictví, kde je jako vlastník nemovitosti uveden kupující. Ve smlouvě o úschově přitom mohou být ujednány další podmínky výplaty kupní ceny ve prospěch prodávajícího, například, že na listu vlastnictví nebudou uvedena žádná zatížení nemovitosti nebo že část kupní ceny bude převedena na účet jiné osoby za účelem splnění závazků prodávajícího.

Účel předregistrace v chorvatském právním prostředí a úschovy kupní ceny v českém právním prostředí je obdobný. Na rozdíl od předregistrace však není potřeba za účelem zřízení úschovy či souvisejících kroků ingerence katastrálního úřadu.

Na druhou stranu poskytuje předregistrace kupujícímu větší jistotu, že s nemovitostí nebude do úplného zápisu vlastnického práva, jakkoliv disponováno. Úschova tuto jistotu neposkytuje. Proávajícímu sice nebude v důsledku další dispozice s nemovitostí pravděpodobně vyplacena kupní cena z úschovy, nicméně, pokud se například v mezidobí od uložení finančních prostředků do úschovy do podání návrhu na vklad vlastnického práva objeví další kupec s lepší nabídkou, je prodávající oprávněn s nemovitostí disponovat, tuto novou nabídku přijmout

²⁹² Memorandum: Pelicarić i Smerdel. Memorandum on two-step procedure for registration of ownership. Záhřeb, Chorvatská republika, 2022.

a nemovitost převést. Jediným důsledkem bude porušení smluvní povinnosti z transakční dokumentace s původním kupujícím.

Riziko předregistrace spočívající v tom, že kupující vyplatí kupní cenu a prodávající neudělí souhlas s převodem vlastnického práva je v chorvatském právním prostředí považováno za minimální. Na druhou stranu, pokud nebude souhlas udělen, je potřeba, aby se kupující obrátil na soud. Ten přitom bude zkoumat splnění smluvních podmínek. S tím jsou spojena související rizika jako zdlouhavost soudního řízení nebo skutečnost, že v žádném soudním řízení nelze předem garantovat úspěch ve věci.

Závěr

Pozemek představuje konkrétní část půdy jako zemského povrchu. Půda je pro svůj polyfunkční charakter, nezastupitelnou ekologickou a ekonomickou funkci nepostradatelná ve společenských vztazích. Na pozemcích dochází k nejrůznější lidské činnosti za účelem uspokojování potřeb jedinců i celé společnosti. S ohledem na změny v chování a na potřeby jednotlivých vlastníků pozemků i společnosti jako celku, dochází i ke změnám povahy pozemků, jejich uspořádání a způsobu využití. Tyto aspekty se promítají i do právní úpravy pozemků, která určuje jejich právní povahu, způsob využití pozemků a stanoví pravidla pro jejich dispozici.

Cílem této rigorózní práce bylo představit určité způsoby nabývání vlastnického práva, které jsou v praxi často opomíjeny nebo způsobují obtíže a upozornit na jejich problematické aspekty.

O vlastnické právo k pozemku se bude jednat v případě, že předmětem vlastnického práva je pozemek jako nemovitá věc, včetně prostoru nad a pod povrchem. Specifická povaha pozemku se odráží zejména v obsahu vlastnického práva, jelikož pozemek nelze například zničit, přenést nebo spotřebovat. Současně není možné svévolně měnit povahu pozemku nebo účel, pro který je pozemek užíván.

Vlastnické právo k pozemku lze nabýt převodem nebo přechodem, s ohledem na stav vlastnictví k pozemku v době vzniku vlastnického práva. O převod vlastnického práva se bude jednat v případě, že je vlastnické právo odvozeno od předcházejícího vlastníka na základě jeho vůle. V případě přechodu dochází ke vzniku vlastnického práva nezávisle na vůli předchozího vlastníka. O přechod vlastnického práva se bude jednat například v případě vzniku vlastnického práva na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Vzhledem k tomu, že pozemek je nemovitou věcí evidovanou ve veřejném seznamu, představuje otázku související s nabytím vlastnického práva také zápis této skutečnosti do katastru nemovitostí. Vlastnické právo k pozemku se do katastru nemovitostí zapisuje vždy vkladem. Zápis do katastru nemovitostí přitom může mít konstitutivní účinky, jako tomu je v případě převodu vlastnického práva, i účinky deklaratorní jako tomu je zejména v případě přechodu vlastnického práva.

Řízení o povolení vkladu vlastnického práva je zahájeno dojitím návrhu na vklad nebo soudního rozhodnutí příslušnému katastrálnímu úřadu. Nezbytným podkladem pro rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu je tzv. vkladová listina, z níž je patrné, zda se navrhané

právo zapisuje, mění nebo ruší. Typicky se bude jednat o dohodu o právním jednání, případně souhlasné prohlášení či jinou listinu uvedenou v § 66 katastrální vyhlášky.

Na zvláštní aspekt nabývání vlastnického práva k pozemku autorka upozorňuje v souvislosti s opuštěním pozemku, vydržením, vyvlastněním, pozemkovou úpravou a restituční legislativou. Zatímco k nabytí vlastnického práva opuštěním nebo vydržením dochází okamžikem uplynutí zákonem stanovené doby a případné rozhodnutí orgánu veřejné moci má pouze deklaratorní povahu potvrzující vznik vlastnického práva, v případě pozemkové úpravy, vyvlastnění a restitucí dochází ke vzniku vlastnického práva na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci s konstitutivními účinky.

Opustit pozemek lze pasivním právním jednáním, nevykonáváním vlastnického práva nebo aktivním právním jednáním. Opuštěný pozemek připadá do vlastnictví státu. Ačkoliv právní řád neobsahuje zvláštní úpravu pro opuštění pozemku aktivním právním jednáním, lze s ohledem na právní povahu pozemku a obecná pravidla pro dispozici s pozemky jako nemovitými věcmi dojít k závěru, že aktivně lze pozemek opustit na základě jednostranného písemného prohlášení vlastníka o tom, že pozemek opouští. Na opuštění pozemku by přitom nemělo mít vliv, zda prohlášení dojde do dispozice státu, jelikož závěr o tom, že prohlášení má mít podobu adresného právního jednání autorka považuje za požadavek nad rámec stanovený zákonem. Následný zápis státu jako vlastníka pozemku do katastru nemovitostí má deklaratorní povahu.

V případě, že vlastník nevykonává vlastnické právo po dobu 10 let *má se za to*, že pozemek opustil, aniž by musel aktivně učinit právní jednání. Vlastník pozemek opustil v důsledku pasivního právního jednání, a sice nevykonáváním vlastnického práva. Společným prvkem opuštění pozemku aktivním a pasivním právním jednáním je *vůle* dosavadního vlastníka věc opustit. Rozdíl představuje skutečnost že v případě aktivního právního jednání, je vůle vlastníka pozemek opustit dostatečně prokázána, zatímco v případě pasivního právního jednání nikoliv. K naplnění právní domněnky opuštění pozemku je třeba kumulativně naplnit dvě podmínky, a sice nevykonávání vlastnického práva a kontinuální trvání nevykonávání vlastnického práva po dobu 10 let. Jsou-li tyto podmínky splněny nastupuje právní následek v podobě vyvratitelné právní domněnky, že vlastník pozemek opustil. V právní praxi dosud nepanuje jednotný názor na tom, co vlastně znamená nevykonávání vlastnického práva vedoucí domněnce opuštění pozemku. Lze se přiklonit k názoru H. Adamové a spol., že nevykonávání vlastnického práva lze spatřovat v nevyužívání pozemku za současné absence jakékoliv péče o pozemek.

Pro vyvrácení právní domněnky opuštění pozemku není zákonem stanovena žádná lhůta. Na vyvrácení domněnky však nemá vliv případné vydržení vlastnického práva státem. Zápis

vlastnického práva státu do katastru nemovitostí má deklaratorní povahu a lze jej učinit například na základě rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva státu nebo na základě některého z podkladů uvedených v § 66 katastrálního zákona. Podklad stanovený v § 67 odst. 7 katastrální vyhlášky přidáný novelou s účinností od 1. 1. 2023, a sice prohlášení ÚZSVM o nabytí vlastnického práva státem, se podle názoru autorky vztahuje pouze na případy nedostatečně identifikovaných vlastníků, nikoliv obecně na opuštění pozemku a nabytí vlastnického práva státem.

Podle přechodných ustanovení k občanskému zákoníku může domněnka opuštění pozemku nastat nejdříve 10 let ode dne nabytí účinnosti občanského zákoníku, tedy nejdříve dne 1. 1. 2024. Toto datum je aktuálně hojně skloňováno zejména v souvislosti s nedostatečně identifikovanými vlastníky, tedy vlastníky, u nichž jsou v katastru nemovitostí uvedeny údaje, které neumožňují jejich identifikaci. Společenskými diskusemi přitom koluje názor, že pokud nebudou nedostatečně identifikovaní vlastníci dohledáni nejpozději do 1. 1. 2024, nastoupí *právní fikce* opuštění pozemku stanovená v § 65 odst. 9 katastrálního zákona a vlastníkem pozemku se stane stát. Tento závěr nelze dle názoru autorky považovat za správný. Katastrální zákon je procesněprávní předpis, který nemůže měnit hmotněprávní úpravu v občanském zákoníku o způsobech nabytí vlastnického práva. Z toho důvodu fikce stanovená v katastrálním zákoně má pouze procesněprávní dopady. Jako na opuštěný se hledí na pozemek pouze pro potřeby katastru nemovitostí. Po uplynutí doby 10 let, tedy nejdříve k 1. 1. 2024, se bude dle katastrálního zákona hledět na pozemky, u nichž jsou vedeni nedostatečně identifikovaní vlastníci jako na opuštěné pro účely katastru. Stát tak bude pouze tzv. knihovním vlastníkem. K tomu, aby se stát stal také skutečným vlastníkem, bude vždy třeba naplnit podmínky stanovené občanského zákoníku. K zápisu státu jako vlastníka do katastru nemovitostí dojde na základě návrhu na vklad podaném ÚZSVM, kdy vkladovou listinou bude prohlášení ÚZSVM podle § 67 odst. 7 katastrální vyhlášky.

Původní vlastník je oprávněn obrátit se na soud s žalobou na určení vlastnického práva. K podání žaloby není zákonem stanovena žádná lhůta. Vzhledem k tomu, že stát bude pouze knihovním vlastníkem, není původní vlastník dle názoru autorky omezen ani dobou nutnou k vydržení vlastnického práva, jelikož knihovní vlastník nemůže vykonávat skutečnou držbu, a tedy ani vydržet vlastnické právo k pozemku. Pokud by však stát začal pozemek fakticky užívat, stala by se dle názoru autorky z knihovní držby držba skutečná a stát by mohl vlastnické právo k pozemku vydržet.

Vydržení vlastnického práva je soustavně řešeným tématem. Obecně představuje vydržení nástroj ke sjednocení právního a faktického stavu. Pravidla pro vydržení vlastnického

práva k nemovité věci se liší v závislosti na tom, zda je nemovitá věc zapisována do katastru nemovitostí, či nikoliv. Vzhledem k tomu, že pozemek je nemovitou věcí, která se do katastru nemovitostí zapisuje, je třeba zkoumat, zda je držitel zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník (tzv. *vydržení secundum tabulas*), anebo jako vlastník zapsán není (tzv. *vydržení contra tabulas*).

Pokud je osoba zapsána jako vlastník v katastru nemovitostí, ale z určitého důvodu se nestala vlastníkem pozemku, například v důsledku vad nabývacího titulu, svědčí jí postavení držitele. Za účelem nabytí vlastnického práva je třeba, aby držitel vykonával tzv. *skutečnou držbu*. O skutečnou držbu půjde v případě, že držitel s věcí fakticky nakládá a ovládá jí. Pokud držitel pozemek fakticky neovládá a je pouze zapsán v katastru, bude se jednat o tzv. *knihovní držbu*. Na základě knihovní držby nemůže dojít k vydržení vlastnického práva k pozemku.

Pokud je v katastru nemovitostí jako vlastník uvedena jiná osoba než osoba držitele, například z důvodu, že je uzavřena převodní smlouva a došlo i k předání pozemku, ale nový vlastník není zapsán do katastru nemovitostí, jedná se o držbu *contra tabulas*. Nový vlastník má pozemek ve své faktické moci, aniž by došlo k zápisu do katastru nemovitostí. Podle názoru autorky však nelze v takovém případě vlastnické právo k pozemku řádně vydržet. Lze nicméně s ohledem na zákonné podmínky uvažovat o vydržení mimořádném.

Základními podmínkami mimořádného vydržení vlastnického práva k pozemku je uplynutí doby 20 let a nedostatek nepoctivého úmyslu držitele. Podmínka držby v „*nikoli nepoctivém úmyslu*“ je ve světle nedávné judikatury vykládána tak, že se jedná o držbu v přesvědčení, že jí není způsobena újma někomu jinému. Podmínka „*nikoli nepoctivého úmyslu*“ přitom bude zachována i v případě, že se držitel dozví o tom, že skutečným vlastníkem je jiná osoba, a i v případě, že je jiná osoba uvedena jako vlastník v katastru nemovitostí. Nepoctivý úmysl nelze navíc zaměňovat s nepoctivou držbou. Z uvedeného vyplývá, že za účelem mimořádného vydržení není třeba naplnit podmínky držby, a sice řádnost, poctivost a pravost. Je otázkou, zda v takovém případě lze ještě vůbec hovořit o držbě. Přijatý výklad lze navíc považovat za krajně nebezpečný, jelikož se mohou množit případy agresivních držitelů, kteří budou po zákonem stanovenou dobu ovládat věc a skuteční vlastníci se budou obávat prokázat nepoctivý úmysl, resp. nebudou mít dostatek finančních prostředků na dokazování v rámci soudního řízení.

K nabytí vlastnického práva v důsledku řádného i mimořádného vydržení dochází uplynutím vydržecí doby. Zápis do katastru nemovitostí lze provést na základě některého z podkladů uvedených v § 66 katastrální vyhlášky, například na základě souhlasného prohlášení. Pokud však mezi původním vlastníkem a vydržitelem nepanuje shoda, nezbyvá držiteli jiná

možnost než se obrátit na soud s žalobou na určení vlastnického práva. Zápis do katastru nemovitostí má deklaratorní povahu.

Deklaratorní povahu mají i zápisy vlastnického práva v případech, kdy vlastnické právo osoby vznikne na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, tedy soudu nebo příslušného správního orgánu. V případě pozemkové úpravy nebo restitucí rozhoduje ve věci pozemkový úřad. V případě vyvlastnění poté vyvlastňovací úřad. Vlastnické právo vzniká právní mocí rozhodnutí, případně k jinému dni uvedeném v rozhodnutí.

Pozemkovou úpravou dochází k novému uspořádání pozemků v území a k úpravě vlastnických vztahů. Návrh pozemkové úpravy schválí pozemkový úřad, pokud s návrhem souhlasí vlastníci pozemků s výměrou 60 % dotčených pozemků. K pozemkové úpravě tak může dojít, i když zbývajících 40 % s návrhem nesouhlasí, tedy v rozporu s vůlí některých vlastníků. Přesto je dovozováno, že pozemkové úpravy ve své většině nepředstavují vyvlastnění vlastnického práva k pozemkům, a to právě s ohledem na to, že pozemkovou úpravu odsouhlasí většina vlastníků.

Adekvátní náhrada za pozbytí vlastnického práva v případě pozemkové úpravy má být zajištěna prostřednictvím kritérií přiměřenosti ve vztahu k ceně, výměře a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků. Při ocenění pozemků však nejsou zohledněny klíčové vlastnosti pozemků, například nájemní vztahy, lokace pozemků, či jejich tvar. V důsledku absence těchto aspektů není, na rozdíl od běžného vyvlastnění zaručeno, že náhrada bude v rozumném poměru vůči obvyklé ceně. Na druhou stranu pozemková úprava vede k racionálnějšímu uspořádání pozemků, díky čemuž se pozemky v obci stávají lukrativnější a lépe obhospodařovatelné. To pochopitelně nemusí být pro vlastníky dotčených pozemků a jejich soukromé potřeby přijatelné. Z toho důvodu autorka *de lege ferenda* dává ke zvážení zpřísnění kritérií přiměřenosti tak, aby byly skutečně zohledněny veškeré aspekty daného území a nedocházelo k významnému znevýhodnění vlastníků dotčených pozemků.

V souvislosti s pozemkovou úpravou autorka dále upozorňuje na související omezení v dispozici s pozemky. V rámci řízení pozemkových úpravách je o stavu řízení pravidelně informován katastrální úřad, který následně opatřuje dotčené pozemky příslušnými zápisy. Pozemky, u nichž je vyznačena poznámka o zahájení pozemkových úprav, lze volně převádět. Naopak pozemky, u nichž je vyznačena poznámka o schválení pozemkových úprav, lze převést nebo zatížit pouze se souhlasem pozemkového úřadu, a to až do vydání realizačního rozhodnutí.

V důsledku pozemkových úprav zanikají dosavadní nájemní vztahy. Samotná nájemní či jiná smlouva o užívání pozemku nicméně nezaniká. Za účelem zajištění právní jistoty nájemce, může dle názoru autorky smluvní dokumentace obsahovat například ujednání stran o pokračování v užívání po pozemkových úpravách na jiném předmětu užívání.

Obdobně jako v případě pozemkové úpravy dochází k pozbytí vlastnického práva proti vůli vlastníka za účelem naplnění veřejného zájmu také v případě vyvlastnění. K vyvlastnění může dojít, pokud je vyvlastnění ve veřejném zájmu, je naplněn pro účel vyvlastnění a za náhradu. Za účelem vlastní realizace vyvlastnění jsou zákonem stanoveny další předpoklady a zásady, jako zásada přiměřenosti, která spočívá v realizaci vyvlastnění jen v nezbytném rozsahu nutném k dosažení účelu vyvlastnění a zásada subsidiarity, kdy vyvlastnění není přípustné tam, kde lze účelu vyvlastnění dosáhnout jiným způsobem.

Před samotným vyvlastněním je osoba, která má zájem na vyvlastnění vlastnického práva k pozemku, povinna informovat vlastníka pozemku o účelu, pro který je nutné zasáhnout do jeho vlastnického práva. Následně se vlastníkovi předloží návrh dohody, na základě které má dojít k omezení nebo odejmutí jeho vlastnického práva. K návrhu dohody je třeba přiložit i znalecký posudek, kterým je určena cena za pozemek. Vyjednávání o návrhu dohody musí probíhat alespoň 90 dní ode dne doručení návrhu vlastníkovi pozemku. Tuto dobu lze dle názoru autorky považovat na dostatečně dlouhou k tomu, aby se vlastník pozemku rozhodl, zda návrh přijme či nikoliv. Může se přitom poradit s právníkem či znalcem. Pokud vlastník pozemku projeví vůli pozemek převést, ale třeba jen za odlišných podmínek, je potřeba, aby se strany pokusily o nalezené potřebného kompromisu.

Základní podmínkou vyvlastnění, kterou autorka považuje za nejvíce problematickou je účel vyvlastnění neboli tzv. *expropriacní titul*. Účel vyvlastnění je taxativně stanoven ve zvláštních právních předpisech napříč právním řádem. Ve své odborné praxi se autorka nejčastěji setkává s účelem vyvlastnění stanoveným ve stavebním zákoně, konkrétně v § 170 stavebního zákona, který mimo jiné stanoví, že práva k pozemkům nebo stavbám lze odejmout nebo omezit, jsou-li potřebná pro realizaci veřejně prospěšných staveb nebo opatření. Pokud tedy dojde ke změně územního plánu, v důsledku které je změněn i způsob využití pozemku klienta z ploch k výstavbě rodinného domu nebo výrobní haly na plochu k umístění veřejně prospěšné stavby, dochází k významnému zásahu do vlastnického práva klienta volně nakládat s jeho vlastnictvím. Proti změně územního plánu se lze efektivně bránit zejména v průběhu přijímání změny, například prostřednictvím námitek, případně po přijetí změny žalobou na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části.

Pokud však umístění veřejně prospěšné stavby vychází z přijatých zásad územního rozvoje či jiných souvislostí nemusí být tyto kroky vždy zcela úspěšné. Jako účinné řešení se v takovém případě jeví vyjednávání s obcí o rozsahu pozemku, kterou bude v budoucnu potřebovat pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo opatření. Často se totiž stává, že obec v územním plánu do plochy pro veřejně prospěšné stavby zahrne celou plochu pozemku, jelikož v době přijímání územního plánu, resp. jeho změny, nejsou známy přesné parametry veřejně prospěšné stavby. V době, kdy má ale vlastník pozemku zájem realizovat na svém pozemku stavební činnost, už by obec mohla disponovat více informacemi. Z toho důvodu lze obci nabídnout rozdělení pozemku tak aby část pozemku, kterou bude obec v budoucnu potřebovat, zůstala v ploše pro veřejně prospěšnou stavbu, zatímco druhá část pozemku, byla z plochy vyjmuta. Tímto způsobem tak budou dle názoru autorky zachovány zájmy obce a klient nebude v riziku, že v případě realizace výstavby, resp. po nabytí pozemku bude omezeno nebo odejmuto jeho vlastnické právo.

V případě, že je vyvlastnitel v prodlení se zahájením realizace účelu vyvlastnění nebo v případě, že ve lhůtě k zahájení realizace účelu vyvlastnění dojde ke zrušení územního rozhodnutí, kterým bylo určeno využití pozemku pro stanovený účel vyvlastnění, je vyvlastňovaný oprávněn obrátit se na vyvlastňovací úřad s žádostí ke zrušení vyvlastnění. Obdobně tomu tak je v případě, že je vyvlastnitel v prodlení s úhradou náhrady za vyvlastnění. Zákonodárce v tomto případě poněkud nestandardně nespojuje prodlení vyvlastnitel s uběhnutím lhůty k zaplacení, ale stanoví další dodatečnou lhůtu 30 dní k úhradě. Teprve po uplynutí dodatečné lhůty, je vyvlastňovaný oprávněn žádat o zrušení vyvlastnění. Není zřejmé, z jakého důvodu poskytuje zákonodárce vyvlastniteli další dodatečnou lhůtu k úhradě. Podle názoru autorky je tomu tak z toho důvodu, že vyvlastnění představuje náročný proces, ke kterému se lze uchýlit pouze v případě relativně přísných zákonných limitů na základě taxativního výčtu vyvlastňovacích titulů. Zákonodárce se tak uvedeným konstruktem snaží oddálit následky zrušení vyvlastnění. Na druhou stranu však pro vyvlastňovaného představuje vyvlastnění zásah do jeho ústavně chráněných práv. Již z toho důvodu se nelze se zvoleným postupem zákonodárce objektivně ztotožnit.

Za v praxi nejvíce opomíjený způsob nabytí vlastnického práva autorka považuje nabytí vlastnického práva dle restituční legislativy. Restituční legislativa slouží k odstranění majetkových křiv způsobených v minulosti, ať již za komunistického režimu nebo jiným historickým bezprávím. Přestože lhůty k uplatnění příslušného restitučního nároku již zpravidla uplynuly, řada již zahájených restitučních řízení nadále běží.

Vzhledem k tématu práce se autorka soustředila zejména na zákon o půdě. Povinnou osobou podle zákona o půdě je stát nebo právnické osoby, které ke dni účinnosti zákona o půdě

danou nemovitost drží, a to s výjimkou cizích států a dále podnikatelů se zahraniční majetkovou účastí, a dále s výjimkou právnických osob, jejichž společníky jsou výhradně fyzické osoby. Dále je povinnou osobou také obec, pokud na ni před účinností zákona o půdě přešlo vlastnické právo k nemovitosti, jejíž vydání je požadováno.

Dopad restitučního zákonodárství do současného právního stavu pozemku je spjat zejména se zákazem převodu vlastnického práva k pozemkům povinnou osobou v průběhu restitučního řízení. Pokud povinná osoba převede vlastnické právo k pozemku do vlastnictví jiného, jedná se o neplatné právní jednání. Vzhledem k tomu, že neplatnost právního jednání vychází z premisy, že právní jednání je učiněno v rozporu se zákonem, bude se dle názoru autorky jednat o absolutně neplatné právní jednání ve smyslu § 588 občanského zákoníku.

Období, po které není povinná osoba oprávněna převést vlastnické právo k pozemku, je stanoveno od účinnosti zákona o půdě do vydání pozemku oprávněné osobě. Z toho autorka dovozuje dva základní časové úseky, po které není povinná osoba oprávněna pod sankcí neplatnosti pozemek převést. První časový úsek směřuje na situace, kdy oprávněná osoba neuplatnila svůj nárok na vydání pozemku v prekluzivní lhůtě stanovené v zákoně o půdě. Povinná osoba byla v takovém případě povinna zdržet se převodu vlastnického práva k nemovitosti až do konce těchto prekluzivních lhůt.

Uplatnila-li však oprávněná osoba svůj nárok, byla povinná osoba povinna zdržet se převodu vlastnického práva po celou dobu trvání restitučního řízení až do právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu nebo soudu. Na posouzení platnosti právního jednání povinné osoby přitom nemá vliv legitimita nároku oprávněné osoby, resp. výsledek restitučního řízení. K posouzení (ne)platnosti právního jednání, postačuje pouze pokud k jeho učinění povinnou osobou došlo v některém z uvedených časových úseků.

Podle názoru autorky se lze sankci neplatnosti účinně vyhnout ošetřením ve smluvní dokumentaci, například odložením platnosti převodní smlouvy do doby, než dojde k vydání, resp. k nabytí právní moci rozhodnutí v restitučním řízení. Převodní smlouva by v takovém případě mohla představovat určitý druh rezervační smlouvy, kdy by se povinná osoba prakticky zavázala, že pozemek nepřevéde a pokud nedojde v důsledku restitučního řízení k vydání pozemku oprávněné osobě, bude pozemek převeden na kupujícího. Tento konstrukt by mohl být využitelný zejména v případech, kdy má kupující velký zájem na koupi pozemku, který je předmětem restitučního řízení, například za účelem svého podnikatelského záměru a nevádí mu čekat na výsledek restitučního řízení.

Pro úplnost lze doplnit, že skutečnost, že převodní smlouva byla uzavřena v průběhu restitučního řízení, ale návrh na vklad vlastnického práva byl podán až poté, co bylo restituční řízení skončeno, autorka nepovažuje za efektivní řešení, jak se vyhnout právnímu následku neplatnosti převodní smlouvy. Převodní smlouva je v takovém případě absolutně neplatná, bez ohledu na to, kdy byl podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Za účelem komparace se zahraniční právní úpravou si autorka poněkud nestandardně zvolila komparaci s právní úpravou Chorvatské republiky, a to s ohledem na praktickou zkušenost autorky při převodu vlastnického práva k pozemkům na území Splitu.

Na rozdíl od českého právního řádu, se v chorvatské republice využívá tzv. *předregistrace vlastnictví*, která se zapisuje do katastru nemovitostí na základě platné převodní smlouvy. Tím má kupující získat jistotu, že pokud zaplatí kupní cenu, resp. splní další povinnosti dle převodní smlouvy, bude zapsáno jeho vlastnické právo. Od okamžiku předregistrace je vlastník nemovitosti omezen v dispozici s nemovitostí, tj. není oprávněn nemovitost dále převést nebo například zatížit.

Zásadní nedostatek uvedené právní konstrukce autorka spatřuje v tom, že k zápisu vlastnického práva kupujícího dle chorvatské právní úpravy je vždy třeba souhlas vlastníka. Pokud souhlas vlastník odmítne udělit, vlastnické právo kupujícího nebude zapsáno a kupující má jedinou možnost, a sice obrátit se na soud. S tím jsou samozřejmě spojena související rizika jako zdlouhavost soudního řízení nebo skutečnost, že v žádném soudním řízení nelze předem garantovat úspěch ve věci. Z toho důvodu považuje autorka postup volený v tuzemské právní praxi při transakci nemovitostí, kdy je využíván institut úschovy za vhodnější a efektivnější. Na druhou stranu institut předregistrace poskytuje kupujícímu větší jistotu, že s nemovitostí nebude do úplného zápisu vlastnického práva jakkoliv disponováno. Tuto jistotu úschova neposkytuje a případná dispozice s nemovitostí ze strany prodávajícího tak představuje pouze porušení transakční dokumentace.

Seznam zkratk

Veškeré uvedené právní předpisy jsou použity ve znění platném ke dni vypracování této rigorózní práce

„energetický zákon“	zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů
„katastrální vyhláška“	vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
„katastrální zákon“	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
„katastrální zákon chorvatské republiky“	zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22
„lesní zákon“	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů
„Listina základních práv a svobod“	ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
„Metodický pokyn“	Metodický pokyn vydaný Ministerstvem zemědělství, Pozemkové úpravy, Nástroj pro udržitelný rozvoj venkovského prostoru 2. aktualizované vydání
„OSŘ“	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
„OZ“ nebo „občanský zákoník“	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
„ÚZSMV“	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2
„správní řád“	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
„starý občanský zákoník“	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
„stavební zákon“	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
„trestní zákoník“	zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
„vodní zákon“	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů
„vyhláška o postupu při provádění pozemkových úprav“	vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
„vyvlastňovací zákon“	zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

„zákon o civilním letectví“	zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví
„zákon o drahách“	zákon č. 266/1994 Sb., o drahách
„zákon o krajích“	zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení)
„zákon o pozemkových úpravách“	zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech
„zákon o pozemních komunikacích“	zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
„zákon o půdě“	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
„zákon o obcích“	zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
„zákon o ochraně přírody a krajiny“	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
„zákon o vyrovnání s církvemi“	zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi)
„zákon o majetku České republiky“	zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
„zákon o mimosoudních rehabilitacích“	zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích
„zákon o navrácení majetku dobrovolným organizacím“	zákon č. 232/1991 Sb., o podmínkách a způsobu navrácení majetkových práv vyplývajících ze zákona č. 173/1990 Sb., kterým se zrušuje zákon č. 68/1956 Sb., o organizaci tělesné výchovy, a kterým se upravují některé další vztahy týkající se dobrovolných tělovýchovných organizací
„zákon o zmírnění křiv v Podkarpatské Rusi“	zákon č. 212/2009 Sb., kterým se zmírňují majetkové křivdy občanům České republiky za nemovitý majetek, který zanechali na území Podkarpatské Rusi v souvislosti s jejím smluvním postoupením Svazu sovětských socialistických republik
„zákon o zmírnění majetkových křivd“	zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd
„ZŘS“	zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

- 1) FRANKOVÁ, M. kol. Úvod do pozemkového práva. 1. vydání Beroun: ROZKOTOVÁ, E., 2014. 239 s. brož. [Právní stav k 1.10. 2014] ISBN:978-80-87488-19-5;
- 2) PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019;
- 3) BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014;
- 4) PRŮCHOVÁ, I. Základní pojmy a instituty pozemkového práva. Brno: Masarykova univerzita, 1996;
- 5) SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021;
- 6) ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474). Wolters Kluwer;
- 7) ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník I, II, 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009;
- 8) PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022;
- 9) ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017;
- 10) BAREŠOVA, E. Vlastnické právo v katastru nemovitostí. Rekodifikace & praxe. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2014;
- 11) BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon: Komentář. Wolters Kluwer;
- 12) ADAMOVÁ, H., BRIM, L., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., HANÁK, J. a PEKAŘOVÁ, A. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020;
- 13) ADAMOVÁ, H., ČUHELOVÁ, K., DÁVID, R., DEJL, P., DOBROVOLNÁ, E., DOLEŽAL, T., FELGROVÁ, R., HAMULÁKOVÁ, K., HOLUB, O., CHALUPA, R., KOPA, M., KORNEL, M., KOŽIAK, J., KRIVÁČKOVÁ, J. a kol. Zákon o zvláštních řízeních soudních: Praktický komentář. Wolters Kluwer;
- 14) ŠVESTKA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III, (§ 976 až 1474). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2014;
- 15) SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013;
- 16) ROSICKÝ, Z. Mimořádné vydržení a rozhodnutí Nejvyššího soudu. Advokátní deník. 19. 9. 2022;
- 17) FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k opuštění nemovitosti. Právo a právní věda. 2014;
- 18) TÉGL, P. a MELZER F. K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. Advokátní deník. 2021;
- 19) BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., ŠUSTROVÁ, D. Katastrální zákon: Praktický komentář.

Wolters Kluwer;

- 20) JANDERKA, K. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání. 2. vydání. Praha: Linde, 2010;
- 21) VLACHOVÁ, B. Zákon o vyvlastnění. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018;
- 22) HENDRYCH, D. a kol. Správní právo: obecná část. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009;
- 23) KOCOUREK, T. Vyvlastnění a jeho vztah k ochraně životního prostředí. Správní právo: odborný časopis pro oblast státní správy a správního práva, 2009;
- 24) HENDRYCH, D. a kol. Právní slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

2. Seznam použitých internetových zdrojů

- 1) <https://www.uzsvm.cz>.
- 2) <https://nsoud.cz/>;
- 3) <https://www.usoud.cz/>;
- 4) <https://www.beck-online.cz/>;
- 5) <https://www.aspi.cz/menu/search>
- 6) <https://www.epravo.cz/>;
- 7) <https://www.profipravo.cz/>;
- 8) <https://advokatnidenik.cz/>.

3. Seznam použitých právních předpisů

- 1) zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- 2) zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů;
- 3) zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- 4) ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod;
- 5) zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů;
- 6) zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- 7) zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů;
- 8) zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník;
- 9) zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů;
- 10) zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- 11) zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- 12) zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- 13) zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů;
- 14) zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů;

- 15) zákon č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů (krajské zřízení);
- 16) zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů;
- 17) zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů;
- 18) zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů;
- 19) zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (obecní zřízení);
- 20) zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- 21) zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- 22) zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;
- 23) zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů;
- 24) zákon č. 232/1991 Sb., o podmínkách a způsobu navrácení majetkových práv vyplývajících ze zákona č. 173/1990 Sb., kterým se zrušuje zákon č. 68/1956 Sb., o organizaci tělesné výchovy, a kterým se upravují některé další vztahy týkající se dobrovolných tělovýchovných organizací, ve znění pozdějších předpisů;
- 25) zákon č. 212/2009 Sb., kterým se zmírňují majetkové křivdy občanům České republiky za nemovitý majetek, který zanechali na území Podkarpatské Rusi v souvislosti s jejím smluvním postoupením Svazu sovětských socialistických republik, ve znění pozdějších předpisů;
- 26) zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů;
- 27) zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů;
- 28) vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí;
- 29) vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav;
- 30) zakon o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22.

4. Seznam použité judikatury

- 1) Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 As 144/2011 ze dne 27. 11. 2012;
- 2) Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 4540/2018 ze dne 25. 6. 2019;
- 3) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 298/2001 ze dne 17. 10. 2002;
- 4) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 24 Cdo 178/2021 ze dne 7. 4. 2021;
- 5) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1479/2012 ze dne 25. 9. 2012;
- 6) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018 ze dne 27. 2. 2019;
- 7) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 3563/2008 ze dne 11. 3. 2009;
- 8) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 5916/2016 ze dne 8.6.2017;
- 9) Nález Ústavního soudu, IV. ÚS 42/09 ze dne 29. 12. 2009;

- 10) Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9, sp. zn. 62 Nc 1401/2022 ze dne 5. 9. 2022;
- 11) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1897/2015 ze dne 20.9.2016;
- 12) Usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 2119/2015 ze dne 20. 10. 2015;
- 13) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 836/2011 ze dne 25. 4. 2013;
- 14) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000 ze dne 7. 5. 2002;
- 15) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 4547/2018 ze dne 26. 6. 2019;
- 16) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1568/2004 ze dne 29. 11. 2004;
- 17) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 3787/2012 ze dne 26. 8. 2013;
- 18) Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 10/2016 ze dne 27. 1. 2017;
- 19) Rozsudek Krajského soudu v Brně, sp. zn. 30 A 83/2016 ze dne 8. 9. 2016;
- 20) Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2021, č.j. 9 As 106/2021-48;
- 21) Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 7 ANS 4/2013 ze dne 29. 8. 2013;
- 22) Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 9 As 44/2017 ze dne 11. 10. 2017;
- 23) Nález Ústavního soudu, Pl. ÚS 34/97 ze dne 27. 5. 1998;
- 24) Nález Ústavního soudu, sp. zn. I.ÚS 1305/13 ze dne 21. 5. 2014;
- 25) Nález Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 1135/14 ze dne 30. 6. 2015;
- 26) Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 As 80/2011-151 ze dne 8. 12. 2011;
- 27) Rozsudek Krajského soudu v Praze, sp. zn. 45 A 14-2015 ze dne 4. 12. 2015;
- 28) Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 7 As 174/2014 ze dne 23.10.2014;
- 29) Usnesení Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 2467/16 ze dne 21. 2. 2017;
- 30) Rozsudek Nejvyššího správního soud sp. zn. 8 As 187/2016 ze dne 29. 8. 2017;
- 31) Nález Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 24/08 ze dne 17. 3. 2009;
- 32) Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 5 As 191/2016 ze dne 14. 9. 2017;
- 33) Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 9 As 89/2015 ze dne 7. 4. 2016;
- 34) Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. zn. 10 A 47/2013 ze dne 29. 8. 2013;
- 35) Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 4 As 42/2018 ze dne 27. 3. 2018;
- 36) Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 4 As 47/2003 ze dne 24. 6. 2004;
- 37) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 3042/2015 ze dne 4. 5. 2016;
- 38) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 3692/2014 ze dne 1. 4.2015;
- 39) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 30 Cdo 821/2005 ze dne 19. 7. 2005;
- 40) Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 As 126/2015 ze dne 23. 7. 2015;
- 41) Nález Ústavního soudu, sp. zn Pl. ÚS 10/13 ze dne 3. 6. 2013;
- 42) Nález Ústavního soudu, sp. zn ÚS 107/04 ze dne 16. 12. 2004;
- 43) Usnesení Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 432/98 ze dne 13. 4. 1999;

- 44) Usnesení Ústavního soudu, ÚS 3995/16 ze dne 21. 11. 2017;
- 45) Nález Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 2758/10 ze dne 4. 4. 2012;
- 46) Nález Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 2610/14 ze dne 20. 1. 2015;
- 47) Nález Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 2430/13 ze dne 5. 3. 2014;
- 48) Nález Ústavního soudu, sp. zn. 755/06 ze dne 10. 12. 2008;
- 49) Nález Ústavního soudu, sp. zn. 581/06 ze dne 13. 11. 2006;
- 50) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 1419/2016 ze dne 20. 12. 2016;
- 51) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 1118/2009 ze dne 7. 10. 2010;
- 52) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 753/2017 ze dne 7. 2. 2018;
- 53) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 5569/2016 ze dne 24. 5. 2017;
- 54) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 2 Cdon 230/97 ze dne 7. 9. 1998;
- 55) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 2918/2013 ze dne 18. 2. 2014;
- 56) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 27/2013 ze dne 5. 8. 2013;
- 57) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 2836/2009 ze dne 10. 3. 2010;
- 58) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 2660/2008 ze dne 12. 5. 2010;
- 59) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19. 4. 2022;
- 60) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 2970/2017 ze dne 20. 10. 2020;
- 61) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 1004/2017 ze dne 4. 4. 2018;
- 62) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 4989/2017 ze dne 16. 1. 2018;
- 63) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 27/2015 ze dne 25. 1. 2017;
- 64) Nález Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 176/03 ze dne 14. 7. 2004;
- 65) Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 28 Cdo 5389/2014 ze dne 17.6.2015;
- 66) Nález Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 316/17 ze dne 11. 4. 2017.

5. Seznam ostatních zdrojů

- 1) Metodický pokyn vydaný Ministerstvem zemědělství, Pozemkové úpravy, Nástroj pro udržitelný rozvoj venkovského prostoru 2. aktualizované vydání;
- 2) Metodický pokyn č. 43 českého úřadu zeměměřického a katastrálního pro zápis změn v katastru nemovitostí a stanovení některých souvisejících postupů katastrálního úřadu v důsledku probíhajících pozemkových úprav: sp. zn. ČÚZK-12990/2013-22, č.j. ČÚZK-41164/2022;
- 3) Metodický návod Státního pozemkového úřadu pro provádění pozemkových úprav a Technický standard plánu společných zařízení;
- 4) Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz;
- 5) Sněmovní tisk č. 1015, Vládní návrh na vydání zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění);
- 6) Memorandum: Pelicarić i Smerdel. Memorandum on two-step procedure for registration of ownership. Záhřeb, Chorvatská republika, 2022.

Zvláštní aspekty nabývání a pozbývání vlastnického práva k pozemkům

Abstrakt

Tématem této rigorózní práce jsou zvláštní aspekty nabývání a pozbývání vlastnického práva k pozemkům. Práce je členěna do čtyř kapitol, které jsou dále členěny do několika podkapitol. První kapitola se zaměřuje na základní pojmy, nezbytné pro další obsah rigorózní práce, a sice pozemek, vlastnické právo a způsoby nabývání vlastnického práva převodem nebo přechodem. Druhá kapitola se zabývá vlastnickým právem k pozemkům a jeho specifiky, s ohledem na samotný předmět vlastnického práva, obsah vlastnického práva, subjekty vlastnického práva, kterými mohou být soukromé subjekty, ale i stát nebo například obec či kraj, jakož i evidenci vlastnického práva k pozemkům ve veřejném seznamu, kterým je katastr nemovitostí a postup zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Třetí a čtvrtá kapitola představuje hlavní část práce. Třetí kapitola se věnuje jednotlivým způsobům nabývání vlastnického práva a jejich specifikům a problematickým aspektům, přičemž zahrnuje opuštění pozemku jako nemovité věci a s tím související problematiku nedostatečně identifikovaných vlastníků, dále řádné a mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemku, pozemkové úpravy, vyvlastnění vlastnického práva k pozemku a nabytí vlastnického práva v důsledku restituční legislativy. V poslední čtvrté kapitole je představena zahraniční právní úprava, konkrétně právní úprava chorvatské republiky související s převodem vlastnického práva k pozemkům na základě převodní smlouvy a následně provedena komparace s českou právní úpravou.

Cílem této rigorózní práce je představit zvláštní aspekty nabývání vlastnického práva k pozemkům a zhodnotit současnou právní úpravu i některé související praktické otázky. To vše s ohledem na platnou a účinnou právní úpravu a relevantní judikaturu s přihlédnutím ke komentářové i jiné odborné literatuře.

Klíčová slova

pozemek, nabývání vlastnického práva k pozemku, pozemkové vlastnictví

Special Aspects of Acquisition and Disposal of Ownership of Land

Abstract

The topic of this thesis is special aspects of the acquisition and disposal of the ownership right to land. The thesis is divided into four chapters, which are further divided into several subchapters. The first chapter focuses on the basic concepts necessary for the further content of the thesis, namely land, property right and the methods of acquiring property right by transfer or transfer. The second chapter deals with the ownership right to land and its specifics, with regard to the subject of the ownership right itself, the content of the ownership right, the subjects of the ownership right, which may be private entities, but also the state or, for example, a municipality or region, as well as the registration of the ownership right to land in the public list, which is the land registry and the procedure for registering the ownership right in the land registry. The third chapter is devoted to the individual ways of acquiring the ownership right and their specifics and problematic aspects, including the abandonment of land as immovable property and the related issue of insufficiently identified owners, as well as ordinary and extraordinary prescription of the ownership right to land, land modifications, expropriation of the ownership right to land and acquisition of the ownership right as a result of restitution legislation. In the fourth and final chapter, foreign legislation is presented, namely the legislation of the Republic of Croatia related to the transfer of the ownership right to land on the basis of a transfer agreement and then compared with the Czech legislation.

The aim of this thesis is to present specific aspects of the acquisition of land ownership and to evaluate the current legal regulation and some related practical issues. This is done in the light of the current and effective legislation and relevant case law, taking into account the commentary and other specialist literature.

Key words

land, acquisition of land ownership, land ownership