

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Samuel Koreň

Prevody vlastníckeho práva k pozemkom

Diplomová práca

Vedúci diplomovej práce:

JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Katedra:

Katedra práva životného prostredia

Dátum vypracovania práce (uzavretie rukopisu):

23. máj 2016

Prehlasujem, že predkladanú diplomovú prácu som vypracoval samostatne a že všetky použité zdroje boli riadne uvedené. Ďalej prehlasujem, že táto práca nebola využitá k získaniu iného alebo rovnakého titulu.

V Prahe dňa 23. mája 2016

Samuel Koreň

Pod'akovanie

Ďakujem za odbornú pomoc a konzultácie vedúcej diplomovej práce JUDr. Martine Frankovej, Ph.D.

Obsah

Obsah	1
Zoznam použitých skratiek	3
Úvod	4
1. Základné pojmy	6
1.1 Pôda.....	6
1.2 Pozemok a parcela	7
1.3 Súčasť pozemku.....	9
1.4 Príslušenstvo pozemku.....	12
1.5 Vlastnícke právo a pozemkové vlastníctvo.....	13
1.5.1 Objekt pozemkového vlastníctva	15
1.5.2 Subjekt pozemkového vlastníctva.....	15
1.5.3 Obsah pozemkového vlastníctva.....	16
2. Titulus	19
2.1 Zmluva	20
2.1.1 Právne jednanie a jeho účinnosť	21
2.1.2 Náležitosti právneho jednania	22
2.1.3 Zdanlivé a neplatné právne jednanie	26
2.2 Kúpna zmluva	31
2.2.1 Náležitosti kúpnej zmluvy.....	33
2.2.2 Odstúpenie od kúpnej zmluvy.....	35
2.2.3 Vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve.....	36
2.3 Zámenná zmluva	37
2.4 Darovacia zmluva	38
2.4.1 Náležitosti darovacej zmluvy	39
2.4.2 Odvolanie daru	40
2.5 Prevody vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve štátu	41
2.6 Prevody vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve obcí a krajov	43
2.7 Nadobudnutie vlastníckeho práva od nevladníka.....	45
3. Modus	50
3.1 História katastru nehnuteľností	50
3.2 Kataster nehnuteľností	52
3.2.1 Predmet evidencie katastru nehnuteľností	53
3.2.2 Obsah katastru nehnuteľností a katastrálny operát.....	53
3.2.3 Spôsobý zápisov do katastru nehnuteľností	54
3.3 Vklad.....	55
3.4 Zásady vkladového konania.....	56
3.5 Vkladové konanie	58
3.5.1 Zahájenie vkladového konania a návrh na vklad	58
3.5.2 Príslušnosť katastrálneho úradu	60
3.5.3 Účastníci vkladového konania	61
3.5.4 Skutočnosti skúmané katastrálnymi úradmi.....	61
3.5.5 Prerušenie a zastavenie vkladového konania	67
3.5.6 Rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad.....	68
3.5.7 Rozhodnutie o povolení návrhu na vklad.....	69
3.5.8 Vykonanie vkladu	70
3.5.9 Preskúmanie rozhodnutia vo vkladovom konaní	71

Záver	72
Zoznam použitej literatúry a ostatných zdrojov	75
Abstrakt.....	79
Abstract.....	79
Summary.....	80
Názov diplomovej práce v anglickom jazyku	81
Kľúčové slová.....	82
Key words.....	82

Zoznam použitých skratiek

ČR	-	Česká republika
EÚ	-	Európska únia
KatZ	-	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v znení neskorších predpisov
KN	-	kataster nehnuteľností
Listina	-	Uznesenie č. 2/1993 Sb., Listina základných práv a svobod
NS ČR	-	Najvyšší súd Českej republiky
OSŘ	-	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v znení neskorších predpisov
OZ	-	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Správny poriadok	-	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v znení neskorších predpisov
ÚS ČR	-	Ústavný súd Českej republiky
Zákon o krajoch	-	Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích, v znení neskorších predpisov
Zákon o majetku	-	Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v znení neskorších predpisov
Zákon o obciach	-	Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v znení neskorších predpisov
Zákon o st. podniku	-	Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v znení neskorších predpisov
Zákon o SPÚ	-	Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v znení neskorších predpisov
Zákon o ZaKO	-	Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, v znení neskorších predpisov
Zákon o ZVP	-	Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v znení neskorších predpisov

Úvod

Vlastníctvo k veciam a špeciálne k pozemkom zohrávalo v rámci rozvoja spoločnosti kľúčový význam, ktorý pretrváva až do súčasnosti. Z takého dôvodu považujem tému diplomovej práce za dôležitú a stále aktuálnu.

Vzhľadom na môj dlhodobý záujem o nehnuteľnosti a ich prevody bol výber témy diplomovej práce z mojej strany jednoznačný. Prostredníctvom nej som chcel zúročiť moje doteraz nadobudnuté vedomosti súvisiace s vyššie uvedeným a zároveň si tieto vedomosti rozšíriť o nové poznatky získané v priebehu vypracovania tejto diplomovej práce.

Účelom a cieľom tejto diplomovej práce je analýza súčasnej právnej úpravy týkajúcej sa prevodov vlastníckeho práva k pozemkom s dôrazom na špecifické vlastnosti pôdy, proces uzatvárania prevodných zmlúv a jednotlivé zmluvné typy a v neposlednom rade s dôrazom na vkladové konanie prebiehajúce pred katastrálnym úradom. V predošlej vete uvedenému zodpovedá zvolená analytická metóda, formou ktorej je spracovaná táto diplomová práca, ako aj členenie tejto diplomovej práce pozostávajúce z troch základných kapitol.

Prvá kapitola obsahuje definície jednotlivých základných pojmov relevantných pre túto diplomovú prácu. Sú nimi pôda, pozemok, parcela, súčasť pozemku, príslušenstvo pozemku, vlastnícke právo a pozemkové vlastníctvo so zameraním sa na jeho objekt, subjekt a obsah.

V druhej kapitole sa budem venovať prvej fáze z dvojfázového procesu prevodu vlastníckeho práva k pozemkom, a to nadobúdaciemu titulu, t.j. uzatvoreniu príslušnej prevodnej zmluvy. V rámci toho postupne charakterizujem právne jednanie, jeho náležitosti, zdanlivosť a neplatnosť. Následne rozoberiem základné prevodné zmluvné typy, a to kúpnu, zámennú a darovaciu zmluvu. Ďalej sa budem v tejto kapitole venovať prevodom vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve štátu, krajov a obcí s dôrazom na stručné zosumarizovanie podmienok potrebných k uskutočneniu takých prevodov. Na záver tejto kapitoly sa budem zaoberať možnosťou nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka a v súvislosti s tým sa pokúsim zanalyzovať praktické dopady príslušnej právnej úpravy.

V tretej a poslednej kapitole rozoberiem druhú fázu prevodu vlastníckeho práva k pozemkom, ktorou je modus, t.j. zápis vlastníckeho práva do katastru

nehnutelností, ktorým sa taký prevod stáva dokonaným. V úvode tejto kapitoly stručne zosumarizujem históriu katastru nehnuteľností, vymedzím kataster nehnuteľností a následne budem najviac pozornosti venovať samotnému vkladu a vkladovému konaniu, a to z dôvodu jeho kľúčového významu s ohľadom na tému tejto diplomovej práce, t.j. definujem a charakterizujem základné zásady vkladového konania, rozoberiem priebeh vkladového konania, jeho účastníkov, skutočnosti preskúmané katastrálnym úradom, rozhodnutia vo vkladovom konaní, vykonanie vkladu a preskúmanie rozhodnutia vo vkladovom konaní.

1. Základné pojmy

V rámci tejto kapitoly stručne definujem jednotlivé základné pojmy relevantné pre túto diplomovú prácu, ktorými sú pôda, pozemok, parcela, súčasť pozemku, príslušenstvo pozemku, vlastnícke právo a pozemkové vlastníctvo s tým, že samotnému pozemkovému vlastníctvu sa budem venovať podrobnejšie s dôrazom na jeho objekt, subjekt a obsah.

1.1 Pôda

Pôda tvorí najvrchnejšiu časť zemskej kôry a je nenahraditeľnou zložkou životného prostredia potrebnou pre život. Napriek tomu, že sa jedná o jeden z kľúčových pojmov odvetia pozemkového práva, tak jej legálna definícia neexistuje a preto je vždy potrebné rozlišovať v rámci akých právnych vzťahov je taký pojem použitý a akú úlohu v nich pôda zohráva.¹ Vo vlastníckych a iných majetkových vzťahoch k pôde sa pôdou rozumie označenie zemskeho povrchu, avšak v súvislosti s ochranou kvality poľnohospodárskej pôdy alebo využitím a ochranou nerastných surovín pôda označuje najmä hmotný substrát Zeme.²

Od ostatných vecí sa pôda odlišuje niektorými svojimi špecifickými vlastnosťami, ktoré súvisia hlavne s jej funkciou, vznikom a obmedzenou rozlohou. Pôda je hlavným výrobným prostriedkom a produkčným činiteľom v poľnohospodárstve a lesníctve, navyše je aj zdrojom úžitkových hodnôt a taktiež stanoviskom pre ľudskú činnosť.³ Zároveň plní okrem vyššie uvedených ekonomických funkcií aj funkciu ekologickú, ktorá je nenahraditeľná a nevyhnutná pre zachovanie života na Zemi. Pôda nevzniká ľudskou činnosťou ale vplyvom zložitého pôsobenia vonkajších činiteľov na materskú horninu.⁴ To má za následok, že sa cena pôdy neodvodzuje z výrobných nákladov vynaložených na jej získanie, ale

¹ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 15

² FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 15

³ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 23

⁴ SLOVENSKÁ AGENTÚRA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA. Pôda. Enviroportál [online]. Bratislava: Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, © 2004-2015 [vid. 2015-07-13]. Dostupné z: <https://www.enviroportal.sk/environmentalne-temy/zlozky-zp/poda>

z iných trhovo relevantných faktorov (napr. kvalita pôdy, druh pôdy, apod.).⁵ Ďalšou špecifickou vlastnosťou pôdy je jej vyššie spomenutá obmedzená rozloha a s ňou súvisiaca jej nerozmnožiteľnosť a nenahraditeľnosť. Z tohto dôvodu je možné vyhovieť potrebám ľudstva len na už v minulosti vzniknutom zemskom povrchu avšak s tým, že pôda sa užívaním neopotrebováva a nespotrebováva, no na druhú stranu dochádza k znehodnocovaniu jej hmotného substrátu a k vyčerpávaniu jej zdrojov.⁶ Tieto negatívne následky zmierňuje technický pokrok ľudstva, oproti ktorému však stoja stále rastúce nároky spoločnosti na získavanie zdrojov poskytovaných pôdou.

1.2 Pozemok a parcela

Pozemok je nehnuteľnosť⁷, ktorý je legálne definovaný v zákone č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v znení neskorších predpisov, ako *”časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej jednotky alebo hranicou katastrálneho územia, hranicou vlastníckou, hranicou stanovenou regulačným plánom, územným rozhodnutím alebo územným súhlasom, hranicou iného práva podľa § 19, hranicou rozsahu záložného práva, hranicou rozsahu práva stavby, hranicou druhov pozemkov, poprípade rozhraním spôsobu využitia pozemkov.”*⁸ Pozemkom je teda vlastne každá individuálne konkretizovaná časť zemského povrchu oddelená od ostatných pozemkov nejakou z vyššie uvedených hraníc s tým, že s takým pozemkom navyše súvisia určité práva a povinnosti vzťahujúce sa nielen k zemskému povrchu, ale aj k priestoru pod a nad zemským povrchom. Práve taká individualizácia a konkretizácia pozemkov umožňuje spoľahlivo určovať vlastnícke vzťahy k pozemkom, ako aj vymedziť hranice ich užívania a držby vlastníckeho práva k nim a ďalej deliť pozemky podľa ich účelového určenia na rôzne druhy a spôsoby využitia, ako aj členiť pozemky z dôvodov vyplývajúcich

⁵ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 25

⁶ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 25

⁷ Nehnuteľnosť je definovaná v § 498 OZ ako pozemok a podzemná stavba so samostatným účelovým určením, ako aj vecné práva k nej a práva, ktoré za nehnuteľné veci prehlási zákon. Ak stanoví právny predpis, že určitá vec nie je súčasťou pozemku a nie je možné takú vec preniesť z miesta na miesto bez porušenia jej podstaty, je aj táto vec nehnuteľnosťou.

⁸ Ustanovenie § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

z administratívneho členenia územia štátu (napr. katastrálne územia, územia obcí a krajov, atď.).⁹

Z dôvodu priestorového a funkčného usporiadania pozemkov, usporiadania vlastníckych práv k pozemkom a zaistenia podmienok pre zlepšenie životného prostredia môže dôjsť k pozemkovým úpravám.¹⁰ Takéto pozemkové úpravy sú organizované, riadené a financované štátom, ktoré sú vykonávané vo verejnom záujme a v prospech vlastníkov, prípadne ďalších osôb.¹¹ Dochádza nimi k sceľovaniu a deleniu pozemkov, vyrovnávaniu ich hraníc a prípadne k zaisteniu prístupu k nim. Vďaka takejto činnosti sa okrem iného zvyšuje efektívnosť využívania pozemkov a tým sa kompenzuje jedna zo špecifických vlastností pôdy akou je jej obmedzená rozloha, ktorá je na rozdiel od stúpajúcich požiadaviek ľudstva relatívne nemenná.

Parcela je najpresnejšie a najspoľahlivejšie vymedzený pozemok, ktorý je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom.¹² Údaje o nej ako sú parcelné číslo, druh pozemku, vlastnícke práva a iné vecné práva sa zaznamenávajú v operáte KN.¹³ KatZ rozlišuje stavebnú parcelu, ktorou je pozemok evidovaný v druhu pozemku zastavaná plocha a nádvorie a pozemkovú parcelu, ktorá je vymedzená negatívne a je ňou pozemok, ktorý nie je stavebnou parcelou.¹⁴ Je potrebné podotknúť, že celé územie ČR podlieha parcelácii, ktorá začala vznikáť už v 18. storočí.¹⁵ Pokiaľ by sme teda sčítali výmery všetkých jednotlivých parciel evidovaných v rámci katastrálnych území, tak by takýto súčet výmer mal zodpovedať celkovej rozlohe územia ČR. Je dôležité uviesť, že katastrom nehnuteľností sú evidované len pozemky výlučne vo forme parciel. Z toho vyplýva, že v prípade zápisu práva ohľadom pozemku do KN musí byť taký pozemok parcelou

⁹ DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplnené vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010, str. 8

¹⁰ Vid' ustanovenie § 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradoch

¹¹ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 189

¹² Vid' ustanovenie § 2 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

¹³ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 19

¹⁴ Vid' ustanovenie § 2 písm. c) a d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

¹⁵ V tejto súvislosti zohrali veľkú úlohu tzv. Tereziánsky kataster z roku 1748, Jozefský kataster z roku 1785, Tereziánsko-jozefský kataster z roku 1792 a stabilný kataster z roku 1817 s tým, že stabilný kataster vychádzal z veľkomierkového mapového diela a všetky zamerané pozemky v ňom už boli zobrazené a očíslované ako parcely. Je zaujímavé, že z meračského operátu stabilného katastru je dodnes odvodená väčšina platných katastrálnych máp na území ČR.

(prípadne viacerými parcelami), tzn. do KN nie je možné zapísať právo k pozemku, ktorý nie je parcelou.

Výnimku z vyššie uvedeného tvoria pozemky, ktorých hranice v teréne neexistujú a ktoré sú zlúčené do väčších pôdnych celkov s tým, že sa do doby ich zobrazenia v katastrálnej mape (avšak najneskôr do doby ukončenia pozemkových úprav) evidujú v katastri zjednodušeným spôsobom.¹⁶ Jedná sa o takzvanú zjednodušenú evidenciu pozemkov v rámci ktorej sa využívajú údaje z bývalého pozemkového katastru, pozemkových kníh a nadväzujúcich operátov pridelového a sceľovacieho konania a evidencie nehnuteľností. V praxi to znamená, že sa v takej evidencii zapisuje viac parciel spoločne za podmienky, že z hľadiska účelového určenia a využitia tvoria jeden súvislý celok. V prípade, ak je potrebné v takto zjednodušene evidovaných pozemkoch určiť vlastnícke hranice, tak je nutné vykonať takzvanú identifikáciu parciel, pomocou ktorej je také určenie možné.¹⁷

Tak ako môže byť pozemok tvorený práve jednou parcelou, tak je možné a v praxi dokonca častejšie, že sa pozemok skladá z viacerých parciel. Avšak presné vymedzenie vzťahu medzi pozemkom a parcelou je celkom komplikované s tým, že ani v odborných kruhoch nepanuje rovnaký názor na taký vzťah.

1.3 Súčasť pozemku

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, všeobecne definuje súčasť veci ako všetko, čo k nej podľa jej povahy náleží a čo nemôže byť od veci oddelené bez toho, aby sa tým vec znehodnotila.¹⁸ Pre nás sú kľúčové ustanovenia § 506 až 509 OZ špeciálne upravujúce to, čo je súčasťou pozemku a čo ňou nie je a za akých podmienok sa tak deje.

Podľa ustanovenia § 506 OZ je súčasťou pozemku priestor nad povrchom aj pod povrchom pozemku¹⁹, ďalej stavby zriadené na pozemku a iné zariadenia

¹⁶ Vid' ustanovenie § 62 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

¹⁷ Identifikáciu parciel sa podľa ustanovenia § 2 písm. k) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, rozumie porovnanie zápisu a zakresu tej istej nehnuteľnosti v katastrálnom operáte so zápisom, poprípade zakresom v iných operátoch alebo právoplatných rozhodnutiach orgánov verejnej moci alebo v katastrálnom operáte so stavom k určitému dňu.

¹⁸ Vid' ustanovenie § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁹ Hranica súčasti pozemku, ktorou je priestor nachádzajúci sa nad a pod jeho povrchom nie je právom jednoznačne definovaná a z takého dôvodu ju nie je možné ani presne určiť. Podľa ustanovenia § 496 OZ je hmotnou vecou ovládateľná časť vonkajšieho sveta majúca povahu samostatného

s výnimkou stavieb dočasných, vrátane toho, čo je zapustené v pozemku alebo upevnené v stenách. Súčasťou pozemku je taktiež aj rastlinstvo na ňom vyrastené.²⁰ Vyššie uvedené paragrafy pozitívne vymedzujú, čo je súčasťou pozemku a sú prejavom zásady „*superficies solo cedit*“ (v preklade znamenajúcej „*povrch ustupuje pôde*“), ktorá sa po šesťdesiatich troch rokoch vrátila do právneho poriadku ČR a zároveň ctia princípy rešpektované vo väčšine právnych systémoch európskych krajín.²¹ Táto zásada v praxi znamená, že všetko pevne spojené s pozemkom (bez ohľadu na to, či sa jedná o stavbu, zariadenie alebo rastlinstvo) je vlastníctvom vlastníka pozemku (avšak s ohľadom na výnimky uvedené v OZ, či v iných právnych predpisoch).

Súčasťou pozemku však nie je stroj alebo iné upevnené zariadenie v prípade, ak bola so súhlasom vlastníka pozemku zapísaná výhrada do KN, že stroj alebo iné upevnené zariadenie nie je jeho vlastníctvom.²² Vďaka uvedenému v predošlej vete dochádza k praktickému riešeniu množstva situácií, a to napríklad keď si vlastníka pozemku zaobstará stroj alebo iné upevnené zariadenie na leasing. Špeciálnemu právnemu režimu podliehajú aj inžinierske siete (najmä vodovody, kanalizácie, energetické a iné vedenia), ktoré taktiež nie sú súčasťou pozemku.²³ V druhej vete ustanovenia § 509 OZ je stanovená vyvrátiteľná domnienka, že súčasťou inžinierskych sietí sú aj stavby a technické zariadenia, ktoré s nimi prevádzkovo súvisia, tzn. v prípade nevyvrátenia takej domnienky nie sú súčasťou pozemku ani také stavby a technické zariadenia.

Okrem OZ stanovujú zvláštny režim pre vybrané veci aj iné zákony, ktorými sú napríklad zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o zmene niektorých zákonů, v znení neskorších predpisov, podľa ktorého nie sú súčasťou a ani príslušenstvom pozemku povrchové a podzemné vody²⁴, alebo zákon č. 44/1988 Sb., o ochrane a využití nerostného bohatství, v znení neskorších predpisov, ktorý stanovuje, že súčasťou pozemku nie sú ložiská vyhradených nerastov.²⁵

predmetu. Toto ustanovenie aplikujeme taktiež v prípade pozemku a priestoru nad a pod jeho povrchom, avšak aj napriek tomu sa nedá s presnosťou určiť, kam až siaha schopnosť vlastníka ovládať taký priestor.

²⁰ Vid' ustanovenie § 507 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²¹ Dôvodová správa k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Zvláštna časť, k § 505 až 509

²² Bližšie vid' ustanovenie § 508 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²³ Vid' ustanovenie § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁴ Vid' ustanovenie § 3 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o zmene niektorých zákonů

²⁵ Vid' ustanovenie § 7 zákona č. 44/1988 Sb., o ochrane a využití nerostného bohatství, a contrario

Vzhľadom na opätovné zavedenie superficiálnej zásady bolo nevyhnutné vyriešiť situácie vzniknuté zo stavu trvajúceho od roku 1951, v ktorom bol zákonom č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (tzv. stredný občiansky zákonník), oddelený právny režim vlastníctva k pozemkom a stavbám. OZ takéto situácie rieši v rámci jeho prechodných ustanovení v § 3054 až § 3061 s tým, že ich znenie bolo ovplyvnené nemeckou právnou úpravou, ktorá sa s riešením podobnej situácie musela vyrovnáť po zjednotení Západného a Východného Nemecka.

V prípade stavby, ktorá do účinnosti OZ nebola súčasťou pozemku, prestáva byť dňom nadobudnutia účinnosti OZ samostatnou vecou a stáva sa súčasťou pozemku avšak za podmienky, že v deň nadobudnutia účinnosti OZ mala vlastnícke právo k pozemku a stavbe tá istá osoba.²⁶ Na druhú stranu v prípadoch, kedy náleží vlastnícke právo k pozemku a k stavbe odlišným osobám (to platí aj v prípade stavby, ktorá je v spoluvlastníctve, pokiaľ je niektorý zo spoluvlastníkov aj vlastníkom pozemku, alebo ak sú niektorí spoluvlastníci stavby aj spoluvlastníkmi pozemku), tak taká stavba sa nestáva súčasťou pozemku až do doby, kedy sa stanú pozemok aj stavba vlastníctvom toho istého jediného vlastníka. K dosiahnutiu stavu uvedeného na konci predošlej vety má dopomôcť zakotvenie zákonného predkupného práva vlastníka pozemku, na ktorom je zriadená stavba, k takej stavbe, respektíve vlastníka takej stavby k takému pozemku (prípadne k príslušnej časti takého pozemku, pokiaľ je možné taký pozemok funkčne oddeliť).²⁷

V tejto súvislosti je dôležité spomenúť ustanovenie § 3058 odst. 2 OZ stanovujúce, že v prípade ak bolo vlastnícke právo k pozemku prevedené na tretiu osobu, ktorá bola v dobrej viere, že stavba na takom pozemku je jeho súčasťou, prestáva byť taká stavba samostatnou vecou a stáva sa súčasťou takého pozemku. Pôvodný vlastník má v takom prípade nárok na náhradu škody voči prevodcovi, a to vo výške ceny takej stavby ku dňu zániku jeho vlastníckeho práva. Podotýkam, že vyššie uvedené platí len v špecifických prípadoch, a to u stavieb nepodliehajúcich zápisu do KN (napríklad drobné stavby s jedným nadzemným podlažím a zastavanou plochou do 16 m² a výškou do 4,5 m). Týmto ustanovením je síce posilnená ochrana dobrej viery kupujúceho, avšak na druhú stranu tým dochádza k výraznému znevýhodneniu postavenia pôvodného vlastníka dotknutej stavby z dôvodu, že

²⁶ Vid' ustanovenie § 3054 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁷ K dohodám vylučujúcim alebo obmedzujúcim také predkupné právo sa neprihliada.

v závislosti na konaní tretej osoby bez akéhokoľvek jeho pričinenia môže byť nehnuteľnosť prevedená z jeho vlastníctva.²⁸ Navyše zákonom stanovený regres nemusí byť vždy dostatočnou kompenzáciou pre pôvodného vlastníka a taktiež je s ním spojené isté riziko jeho nevyožiteľnosti. Z takého dôvodu by som sa pri maximálnom možnom zachovaní stanovenej zvýšenej ochrany dobrej viery snažil posilniť aj postavenie pôvodného vlastníka, a to napríklad tým, že by mal navyše okrem práva na regres aj právo na sankčné plnenie od prevodcu v určitej percentuálnej výške stanovenej z výšky ceny takej stavby ku dňu zániku jeho vlastníckeho práva, respektíve by mal zákonné predkupné právo k predmetnej nehnuteľnosti.

Na záver uvádzam, že tieto prechodné ustanovenia uvedené v § 3054 až § 3061 OZ sa nepoužijú v prípadoch stavieb, ktoré podľa OZ alebo iného právneho predpisu nie sú súčasťou pozemku.

1.4 Príslušenstvo pozemku

Podľa ustanovenia § 510 odst. 1 OZ je príslušenstvom veci *”vedľajšia vec vlastníka veci hlavnej, ak je účelom vedľajšej veci, aby sa jej trvalo užívalo spoločne s hlavnou vecou v rámci ich hospodárskeho určenia. Pokiaľ bola vedľajšia vec od hlavnej prechodne odlúčená, neprestáva byť príslušenstvom.”* Jedná sa o všeobecné vymedzenie príslušenstva veci z ktorého vyplýva, že významným pre určenie toho, čo príslušenstvom veci je, je práve hospodárske určenie veci hlavnej. V prípade, ak nastanú pochybnosti o tom, či je niečo príslušenstvom veci, tak je potrebné posúdiť každý taký jednotlivý prípad podľa zvyklostí. Na základe uvedeného v predchádzajúcich vetách je zrejmé, že kľúčový význam pre stanovenie toho, či sa bude jednať o príslušenstvo veci alebo nie, zohráva tzv. objektívne hľadisko.²⁹

Dôležitým je taktiež pravidlo, ktoré určuje, že právne jednanie (respektíve práva a povinnosti) týkajúce sa hlavnej veci sa taktiež týka aj veci vedľajšej, pokiaľ

²⁸ FIALA, P., MAYER, J.: Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. Dostupné z: EPRAVO.CZ. Články [online]. Praha, © 1999-2016 [vid. 2016-04-23], <http://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-cedit-84655.html>

²⁹ Porovnaj s ustanovením § 121 odst 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v ktorom bolo rozhodujúcim pre určenie vedľajšej veci subjektívne hľadisko.

sa nepreukáže opak.³⁰ Ide o vyjadrenie zásady „*accessorium sequitur principale*“. Vďaka takému pravidlu by naďalej nemalo dochádzať k nejednotnosti judikatúry týkajúcej sa tejto problematiky tak, ako tomu dochádzalo v minulosti. Ako príklad pre porovnanie uvádzam rozsudok NS ČR sp. zn. 28 Cdo 133/2001 (podľa ktorého pri prevode vlastníckeho práva zdieľa príslušenstvo veci právny osud veci hlavnej bez ohľadu na to, či bolo účastníkmi zmluvy také príslušenstvo veci explicitne identifikované) s rozsudkom publikovaným ako R 75/04 (v ktorom bol prezentovaný názor opačný).

Príslušenstvo pozemku je špeciálne upravené ustanovením § 512 OZ, ktoré stanovuje, že pokiaľ je stavba súčasťou pozemku, tak sú vedľajšie veci vlastníka stavby príslušenstvom pozemku za podmienky, že ich účelom je, aby sa ich so stavbou alebo pozemkom v rámci ich hospodárskeho účelu trvalo užívalo. Z toho vyplýva, že aj v takomto špeciálnom prípade má prednosť na určenie príslušenstva pozemku objektívne hľadisko pred subjektívnym, tak ako tomu je aj v ustanoveniach § 510 a § 511 OZ.

1.5 Vlastnícke právo a pozemkové vlastníctvo

„Každý má právo vlastniť majetok.“ Znie prvá veta článku 11 odst. 1 uznesenia č. 2/1993 Sb., Listina základných práv a slobod, ktorá je fundamentálnou premisou pre existenciu vlastníckeho práva (latinsky *dominium* alebo *proprietas*),³¹ ako jedného zo základných ľudských práv a slobôd, garantovaného každému bez akýchkoľvek rozdielov. Nemenej dôležitým je ustanovenie vety druhej toho istého odstavca Listiny zaručujúce rovnosť vlastníctva všetkých vlastníkov navzájom. To znamená, že nikoho vlastníctvo nemôže byť postavené nad vlastníctvo druhého a týka sa to samozrejme aj v prípade jeho ochrany.

Na druhú stranu vlastníctvo zaväzuje a nesmie byť zneužitá na ujmu práv druhých vlastníkov alebo v rozpore so zákonom chránenými všeobecnými záujmami a taktiež jeho výkon nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu a životné prostredie nad mieru stanovenú zákonom.³² Z vyššie uvedeného je zřejmé, že vlastník môže

³⁰ Vid' ustanovenie § 510 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³¹ Bližšie vid' URFUS, V.: Historické základy novodobého práva soukromého, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 1994, str. 40-41

³² Vid' čl. 11 odst. 3 uznesenia č. 2/1993 Sb., Listina základných práv a slobôd

vykonávať svoje práva súvisiace s vlastníctvom len za podmienky, že tým nezasahuje do práv druhých vlastníkov (respektíve neporušuje právne normy). Ďalej sa predpokladá, že výkonom takých práv môže dochádzať k poškodzovaniu zdravia, prírody a životného prostredia s tým, že v množstve prípadov je práve také poškodzovanie sprievodným javom výkonu takých práv, avšak vlastník je povinný tak nečiniť nad mieru, ktorá je určená zákonom. Vyššie uvedeným dochádza k vnútornému obmedzeniu vlastníckeho práva, t.j. k takému obmedzeniu, ktoré je s vlastníckym právom natoľko spojené, že ho je možné považovať za samotný znak vlastníckeho práva.³³

Nad rámec vnútorného obmedzenia vlastníckeho práva ide jeho vonkajšie obmedzenie, ktoré na rozdiel od vnútorného nevyplýva priamo z povahy vlastníckeho práva. Okrem záležitostí dobrovoľného obmedzenia vlastníckeho práva právnym jednaním vlastníka ide vždy o prípady obmedzenia na základe zákona z dôvodu určitého verejného záujmu, a to či už v konkrétnych prípadoch alebo priamo zákonom pre všetky prípady spĺňajúce stanovené podmienky.³⁴ Patria sem okrem iného napríklad vyvlastnenie alebo obmedzenie vlastníckeho práva v súlade s článkom 11 odst. 4 Listiny, ktoré je bližšie upravené zákonom č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastníckého práva k pozemku nebo ke stavbě, v znení neskorších predpisov, ako aj obmedzenia stanovené zákonmi pre riadny výkon štátnej správy, ale aj obmedzenia stanovené zákonmi z dôvodov všeobecných záujmov spoločnosti (napr. všeobecné užívanie lesa).³⁵

Povaha vlastníckeho práva a jeho rozsah je ďalej podrobnejšie upravená v OZ, ktorý vlastníctvo definuje ako všetky hmotné a nehmotné veci patriace nejakej osobe. Podotýkam, že právam a povinnostiam súvisiacim s vlastníctvom sa budem bližšie venovať nižšie v podkapitole 1.5.3 Obsah pozemkového vlastníctva.

³³ KUSÁK, M.: Omezení vlastníckého práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, Ročník 2005, Číslo 15., str. 6

³⁴ KUSÁK, M.: Omezení vlastníckého práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, Ročník 2005, Číslo 15., str. 7

³⁵ KUSÁK, M.: Omezení vlastníckého práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, Ročník 2005, Číslo 15., str. 7

1.5.1 Objekt pozemkového vlastníctva

Objektom pozemkového vlastníctva, ktoré sa inak označuje aj ako vlastnícke právo k pôde, je konkrétne individualizovaná časť zemského povrchu, t.j. pozemok (vrátane jeho súčastí a príslušenstiev) v podobe parcely, ktorý je geometricky a polohovo určený, označený parcelným číslom, nachádzajúci sa v rámci určitého katastrálneho územia a zobrazený na katastrálnej mape.³⁶ Z predošlej vety vyplýva, že právne jednania týkajúce sa pozemkového vlastníctva, s ktorými navyše súvisia zápisy vecných práv do KN, sa tak musia týkať vždy len určitej parcely (tzn. v prípade, že má vzniknúť vlastnícke právo k pozemku, ktorý nie je samostatnou parcelou ale len jej časťou, je potrebné, aby z nej bola najskôr prostredníctvom geometrického oddelenia vytvorená nová samostatná parcela).³⁷ V súvislosti s vyššie napísaným je dôležité uviesť, že v prípade inštitútu vydržania nie je nevyhnutná držba vlastníckeho práva k celej parcele, ale postačuje držba vlastníckeho práva len k jej ľubovoľnej časti. V takom prípade dôjde z titulu vydržania prostredníctvom geometrického oddelenia k vzniku novej samostatnej parcely, ktorá bola predmetom vydržania, a zápisu vlastníckeho práva oprávnenej osoby k nej.³⁸

1.5.2 Subjekt pozemkového vlastníctva

Každá fyzická alebo právnická osoba (vrátane štátu a územne samosprávnych celkov akými sú obce a kraje) môže byť subjektom pozemkového vlastníctva s tým, že konkrétny pozemok môže byť vo výlučnom vlastníctve práve jedného subjektu alebo viacerých subjektov ako spoluvlastníkov. Rozsah pozemkového vlastníctva jedného subjektu nie je na rozdiel od minulosti obmedzený (tzn. jeden subjekt môže vlastniť neobmedzenú rozlohu pôdy). Avšak článok 11 odst. 2 Listiny pripúšťa istý typ obmedzenia subjektov vlastníctva a to tým, že *”zákon stanoví, ktorý majetok potrebný k zabezpečeniu potrieb celej spoločnosti, rozvoja národného hospodárstva a verejného záujmu môže byť len vo vlastníctve štátu, obce alebo*

³⁶ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 60-61

³⁷ DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010, str. 40

³⁸ Vid' rozsudok NS ČR sp. zn. 22 Cdo 837/98

určených právnických osôb; zákon môže tiež stanoviť, že určité veci môžu byť iba vo vlastníctve občanov alebo právnických osôb so sídlom v Českej a Slovenskej Federatívnej Republike.”

V minulosti bolo preferované štátne vlastníctvo pôdy a práve z takéhoto dôvodu patrilo do výlučného vlastníctva štátu väčšie množstvo typov takého majetku ako dnes, ktorými boli napríklad pozemky základného lesného fondu, pozemky korýt vodných tokov, ako aj nezastavané stavebné pozemky, atď.³⁹ V súčasnosti patria do výlučného vlastníctva štátu podľa účinnej právnej legislatívy napríklad vojenskej újazdy⁴⁰ ale aj niektoré pozemky na území národných parkov, národných prírodných rezervácií a národných prírodných pamiatok (avšak s tým, že v prípade odôvodneného záujmu ochrany prírody je zákonom pripustená zámena niektorých takých pozemkov).⁴¹

1.5.3 Obsah pozemkového vlastníctva

Obsah pozemkového vlastníctva tvorí súhrn všetkých práv a povinností vlastníka pozemku. Účinnosťou OZ došlo k upusteniu od klasického výpočtu čiastkových vlastníckych oprávnení uvedených v ustanovení § 123 SOZ, akými boli *ius possidendi* (vec držať), *ius utendi* (užívať), *ius fruendi* (požívať) a *ius disponendi* (nakladať s ňou). Namiesto vyššie uvedeného OZ kladie dôraz na *ius disponendi* (pozitívna stránka vlastníckeho práva) a zároveň na *ius exclusionis* (negatívna stránka vlastníckeho práva), t.j. dôraz na oprávnenie vlastníka nakladať s vecou a zároveň vylúčiť iných z nakladania s takou vecou.⁴² Výsledkom v predošlej vete spomenutého je ustanovenie § 1012 OZ, podľa ktorého *”vlastník má právo so svojím vlastníctvom v medziach právneho poriadku ľubovoľne nakladať a iné osoby z toho vylúčiť. Vlastníkovi sa zakazuje nad mieru primeranú pomerom závažne rušiť práva iných osôb, ako aj vykonávať také činy, ktorých hlavným účelom je iné osoby obťažovať, alebo poškodiť.”* Z tohto paragrafu navyše okrem oprávnení vlastníka vyplývajú aj

³⁹ DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplnené vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010, str. 41

⁴⁰ Vid' ustanovenie § 31 odst. 1 zákona č. 222/1999 Sb., o zaisťovaní obrany Českej republiky

⁴¹ Bližšie vid' ustanovenia § 23 odst. 1, § 32 a § 35 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochrane prírody a krajiny

⁴² BĚLOHLÁVEK, A. J., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E.: Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících, Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, str. 304

jeho základné povinnosti, tak ako vyplývajú aj z ustanovení § 1013 an. OZ, ktoré na zákonnej úrovni bližšie špecifikujú ustanovenie čl. 11 odst. 3 Listiny spomenuté vyššie v podkapitole 1.5 Vlastnícke právo a pozemkové vlastníctvo.

Vlastník pozemku je teda oprávnený s takým pozemkom nakladať (s ohľadom na určité obmedzenia a povinnosti stanovené OZ a inými právnymi predpismi), čo spočíva napríklad v možnosti prevodu vlastníckeho práva či prenechaní užívacích práv k nemu, odkázaní ho, zriadení na ňom vecných bremien, záložných práv, atď. Vzhľadom k tomu, že pôda nie je produktom výrobného procesu, tak na rozdiel od iných vecí, ktoré sú výrobkami, vlastník pôdy nie je nútený predávať ju, a to ani v prípade, že ju nepotrebuje a pritom mu nehrozí, že sa fyzicky alebo morálne opotrebuje. Práve z takéhoto dôvodu je občas potrebné za podmienok stanovených právnymi predpismi zastúpiť dispozičný úkon vlastníka pozemku vynúteným odňatím alebo obmedzením vlastníckeho práva.⁴³

Aj napriek tomu, že OZ nepoužíva tzv. vyššie spomenutý klasický výpočet čiastkových vlastníckych oprávnení (ako činil zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v znení neskorších predpisov, v ustanovení § 123), tak ďalším zo základných práv vlastníka pozemku je jeho užívanie. V porovnaní s vecami odlišnými od pozemku má také užívanie z časti užší charakter (t.j. vylučuje možnosť pozemok zničiť, či spotrebovať) a z časti širší charakter (zahŕňa nielen povrch pozemku, ale aj priestor nad a pod zemským povrchom⁴⁴ a zároveň privlastňovanie plodov alebo hmotného substrátu Zeme za podmienky, že sa nejedná o ložiská vyhradených nerastov).⁴⁵ Je dôležité podotknúť, že tak ako aj dispozičné právo vlastníka pozemku, je obmedzené aj jeho užívacie právo, a to či už právnymi predpismi alebo prípadne rôznymi zmluvami.

Držba vlastníckeho práva k pozemku je taktiež jedným zo základných práv vlastníka, ktorá je predpokladom výkonu ostatných vlastníckých oprávnení. V prípade neoprávneného zásahu do držby vlastníckeho práva je vlastník oprávnený brániť sa zákonnými prostriedkami, aby bolo od takého zásahu upustené. Ako príklad

⁴³ DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplnené vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010, str. 44

⁴⁴ Vid' poznámka pod čiarou č. 18

⁴⁵ DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplnené vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010, str. 42

uvádzam svojpomoc podľa ustanovenia § 14 OZ alebo žalobu na základe ustanovenia § 1040 OZ.

2. Titulus

Vlastnícke právo je možné nadobudnúť buď originárne alebo derivatívne. O originárne nadobudnutie vlastníckeho práva sa jedná v prípade, ak sa niekto stane vlastníkom veci, ktorá nebola doteraz predmetom vlastníckeho práva, alebo bola jeho predmetom, avšak na nadobúdateľa prešla iným spôsobom ako z vôle vlastníka (napr. udelením príklepu v dražbe). Medzi takýto spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva patrí napríklad špecifikácia, akcesia, vydržanie, ale taktiež aj vyššie uvedený príklep v dražbe.

Derivatívne nadobudnutie vlastníckeho práva je spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva, ktorý je odvodený od vlastníckeho práva svojho právneho predchodcu. Do tejto kategórie patrí napríklad nadobudnutie vlastníckeho práva prostredníctvom rôznych typov prevodných zmlúv (prevod vlastníckeho práva), ale taktiež sem patrí aj dedenie (prechod vlastníckeho práva), hoci dedenie nemusí byť vždy závislé na vôli zosnulého.

Vzhľadom k tomu, že pôdu nie je možné vyrobiť, a v súčasnej dobe ani okupovať, tak najčastejším spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva k nej je práve derivatívny spôsob.

Relevantným pre túto diplomovú prácu je nadobudnutie vlastníckeho práva formou prevodu s tým, že pre nadobúdanie vlastníckeho práva k pozemkom je všeobecne charakteristická dvojfázovosť takého procesu, pozostávajúca z titulu a modu (t.j. z dôvodu a spôsobu). V prípadoch analyzovaných touto diplomovou prácou je titulom zmluva a modom vždy zápis vlastníckeho práva do KN. Podotýkam, že až takýmto zápisom dochádza k samotnému prevodu vlastníckeho práva na nového vlastníka.

V tejto kapitole sa budem bližšie venovať titulu a to tak, že najskôr vymedzím pojem jeho najčastejšej formy - t.j. zmluvy. Charakterizujem právne jednanie a jeho účinnosť. Ďalej sa budem podrobne zaoberať jeho náležitosťami, zdanlivosťou a neplatnosťou, a to z dôvodu ich značného významu pre vznik samotnej zmluvy.

Po všeobecnom vymedzení zmluvy rozoberiem tri najčastejšie používané zmluvné typy v súvislosti s prevodmi vlastníckeho práva, ktorými sú kúpna, zámenná a darovacia zmluva.

Taktiež sa budem venovať prevodom vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve štátu, krajov a obcí s dôrazom na stručné zosumarizovanie podmienok potrebných k uskutočneniu takých prevodov.

Na záver rozoberiem možnosti nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka so zvýšeným ohľadom na dobrú vieru nadobúdateľa. V rámci tejto poslednej podkapitoly sa pokúsim zanalyzovať primeranosť takej právnej úpravy a načrtnem prípadné možné riešenia, ako sa vyhnúť eventuálnym sporom prameniacion z nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka.

2.1 Zmluva

Zmluva, ako typický prejav zásady autonómie vôle, je jedným zo základných inštitútov súkromného práva, ktorý obvykle nebýva jednotlivými právnymi poriadkami definovaný a to z dôvodu, že existencia takéhoto inštitútu býva predpokladaná.⁴⁶ Podľa ustanovenia § 1724 odst. 1 OZ zmluvou prejavujú strany vôľu zriadiť medzi sebou záväzok a riadiť sa jej obsahom. Zmluva je teda aspoň dvojstranné právne jednanie smerujúce k úprave právneho pomeru konsenzuálne založeného jej stranami (t.j. taký právny pomer nie je založený zo zákona ale z dôvodu, že ho strany chcú sami súhlasne založiť) a je uzatvorená v momente, kedy si zmluvné strany dohodnú jej obsah.

Normami OZ je relatívne podrobne upravený spôsob uzatvárania zmlúv avšak s tým, že stranám je daná určitá voľnosť dohodnúť si pre takýto kontraktačný proces aj odlišný postup a to z dôvodu, že uzatváranie zmlúv podľa základného modelu (t.j. podanie oferty oblátovi a jej akceptácia) je síce typické, ale v praxi k nemu nedochádza zakaždým.⁴⁷ Podľa ustanovenia § 1770 OZ sa v takých prípadoch normy OZ o ponuke a jej prijatí použijú primerane.

⁴⁶ TICHÝ, L.: Obecná časť občanského práva, 1. vydání, Praha: C. H. BECK, 2014, str. 184

⁴⁷ Dôvodová správa k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Zvláštna časť, k § 1770

2.1.1 Právne jednanie a jeho účinnosť

Právne jednanie je jednanie, ktorého prejavový následok v súlade s právom nastáva preto, lebo taký následok jednajúci zamýšľa.⁴⁸ Tzn. právne jednanie je určité chovanie osoby, ako subjektu práva, ktoré je schopné vyvolať právne následky, akými sú vznik, zmena alebo zánik práv (respektíve povinností), ktoré sú v ňom vyjadrené, vyplývajú zo zákona, dobrých mravov, zvyklostí alebo zo zavedenej praxe strán.⁴⁹ Esenciálnou zložkou právneho jednania je vôľa a jej prejav vo vonkajšom svete avšak s tým, že takto prejavovaná vôľa musí byť navyše schopná vyvolať právne relevantný následok.

Právne jednanie môže byť uskutočnené buď pozitívne (konaním) alebo negatívne (opomenutím). Konanie ďalej spočíva v daní (*dare*) alebo v činnosti (*facere*) a opomenutie v zdržaní sa (*omittere*) alebo v strpení (*pati*).

Bez ohľadu na to, či bude právne jednanie realizované konaním alebo opomenutím, tak môže byť vyjadrené buď výslovne alebo konkludentne (t.j. iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo jedajúca osoba chcela prejavit').⁵⁰ Pokiaľ je právne jednanie vyjadrené výslovne, znamená to, že jedajúca osoba prejavila svoju vôľu slovami a taký prejav je nepochybný. V prípade konkludentného prejavu vôle sa jedná o určite bezslovné chovanie osoby, z ktorého je objektívne zrejmé, aká vôľa ma byť takým chovaním vyjadrená. Podľa právnej teórie existuje ešte tretí spôsob právneho jednania, ktorým je jednanie mlčky, avšak na rozdiel od osoby jedajúcej konkludentne, v tomto prípade osoba nejedná nijako (tzn. ide o prípad zvláštného druhu nekonania). Práve z takého dôvodu sa nemôže jednať o prejav vôle a keďže platí právna zásada, že kto mlčí, o ňom sa nemôže mať za to, že súhlasí, je právne irelevantná klauzula v zmluve pojednávajúca o tom, že nedostatok odpovedi adresáta do určitého časového okamihu, sa považuje za jeho súhlas. Z vyššie uvedené vyplýva právne pravidlo, podľa ktorého mlčanie môže byť

⁴⁸ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek I., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 1297

⁴⁹ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 156

⁵⁰ Vid' ustanovenie § 546 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

prejavom vôle iba v prípade, pokiaľ je z neho možné jednoznačne vyvodit', že sa jedná o skutočný prejav vôle.⁵¹

Jednou z vlastností právneho jednania je jeho účinnosť znamenajúca, že právne jednanie už vyvolalo (respektíve je schopné vyvolať) právne následky, akými sú vznik, zmena alebo zánik práv alebo povinností.⁵²

2.1.2 Náležitosti právneho jednania

Občianskoprávna náuka rozlišuje štyri základné náležitosti právneho jednania, ktorými sú subjekt, vôľa, jej prejav a predmet jej prejavu.

Subjekt, ako osoba činiaca prejav vôle, musí mať právnu osobnosť, t.j. spôsobilosť mať v medziach právneho poriadku práva a povinnosti. Každý človek má právnu osobnosť od jeho narodenia až do jeho smrti. Značný význam má inštitút nascitura, ktorý priznáva právnu osobnosť ešte nenarodenému dieťaťu a to v prípade, že to vyhovuje jeho záujmom. Avšak ak sa dieťa nenarodí živé, hladí sa na neho, ako by nikdy nebolo a tým nedochádza ani ku vzniku jeho právnej osobnosti. V prípade právnických osôb sa právna osobnosť nadobúda ich vznikom a stráca ich zánikom.

Druhým podstatným znakom subjektu právneho jednania je jeho svojprávnosť znamenajúca spôsobilosť nadobúdať pre seba vlastným právnym jednaním práva a zároveň sa zaväzovať k povinnostiam. Je dôležité spomenúť, že nie je potrebné, aby sa jednalo o plnú svojprávnosť, ktorú človek nadobúda jeho plnoletosťou (t.j. dosiahnutím osemnásteho roku života), prípadne priznaním svojprávnosti, alebo uzatvorením manželstva, ale aspoň o svojprávnosť v dostatočnej miere potrebnú pre uskutočnenie konkrétneho právneho jednania primeraného jeho rozumovej a vôľovej vyspelosti.

Vôľa je psychický (vnútorný) vzťah jednajúceho k zamýšľanému následku.⁵³ Inak napísané je vôľa vlastne záujem na dosiahnutí nejakého výsledku (respektíve

⁵¹ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občianske právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 157-158

⁵² DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občianske právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 195

⁵³ ZUKLÍNOVÁ, M.: Definice právního jednání podle (nového) občanského zákoníku I. Dostupné z: PRAVNIPROSTOR.CZ. Články [online]. Ostrava, © 2016 [vid. 2016-05-02],

následku). To avšak nemusí platiť vždy vo všetkých prípadoch a to z dôvodu, že v praxi môže zriedkavo nastať aj situácia, v ktorej je uskutočnené právne jednanie bez toho, aby si bol jednajúci vedomý, že vôbec právne jedná (tzn. jednajúci nemusí vedieť, že jeho jednanie je právom upravované a považované za právne). Rád by som podotkol, že vnútorná pohnútky alebo motív sú v tomto prípade irelevantné a na existenciu či neexistenciu právneho jednania nemajú žiadny dopad.

Je dôležité uviesť, že vôľa musí byť prejavovaná slobodne a vážne. Sloboda vôle môže byť vylúčená buď fyzickým (*vis absoluta*) alebo psychickým (*vis compulsiva*) násilím s tým, že takéto psychické násilie býva označované aj ako bezprávna vyhrážka. Jedná sa o situácie, kedy sa vynucuje isté chovanie subjektu buď hrozbou alebo vyhrážkou učenou kýmkoľvek v prípadoch, kedy taká hrozba alebo vyhrážka podľa práva nesmie byť použitá.

Vážnosť vôle chýba napríklad pri hrách, výučbe, simulovanom jednaní a podobne. V prípade, že subjekt simuluje určité právne jednanie (zastierajúce jednanie) z dôvodu, aby tým zakryl iné právne jednanie (zastreté jednanie), ktoré môže byť napríklad zakázané právnymi predpismi alebo pre subjekty z nejakého dôvodu nevýhodné, tak sa také zastierajúce jednanie posúdi podľa jeho pravej podstaty a to z dôvodu, že právne relevantným je práve také zastreté jednanie.

Vôľa taktiež nesmie byť ovplyvnená stavom tiesne a musí byť prostá omylu s tým, že je potrebné rozlišovať omyl podstatný a omyl nepodstatný. Podstatný omyl sa týka rozhodujúcej okolnosti právneho jednania, akou je skutočnosť, ktorá keby bola známa jednajúcejmu subjektu, tak by nedošlo k právnemu jednaniu a nepodstatný omyl je omyl týkajúci sa vedľajšej okolnosti.

Prejav vôle musí byť účinený dostatočne určito, zrozumiteľne a v prípadoch, kedy je potrebné, aby mal konkrétnu formu, tak musí byť dodržaná aj taká jeho forma.

Určitosť je jednou z vlastností právneho jednania spočívajúcou v jeho jednoznačnosti, vďaka ktorej je možné spoľahlivo a bez akýchkoľvek pochybností vyvodiť o aké jednanie ide, čoho sa týka, čo je jeho predmetom a aké práva a povinnosti majú z neho vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť.⁵⁴ K jednoznačnej

<http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/definice-pravniho-jednani-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

⁵⁴ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 161

určitosti právneho jednania, postačuje, aby bolo možné zistiť jeho obsah aspoň výkladom. Pokiaľ je obsah právneho jednania zaznamenaný písomne, tak podľa rozsudku NS ČR sp. zn. 28 Cdo 4418/2014 *”je určitost' prejavu vôle daná obsahom listiny, na ktorej je zachytený. Preto nestačí, že účastníkom zmluvy je jasné, čo je predmetom zmluvy, ak to nie je poznateľné z textu listiny. Určitost' písomného prejavu vôle je objektívnou kategóriou a taký prejav vôle by nemal vzbudzovať dôvodné pochybnosti o svojom obsahu ani u tretích osôb.”*

Občianskoprávna náuka rozlišuje zrozumiteľnosť prejavu vôle na dve kategórie, ktorými sú absolútna zrozumiteľnosť (t.j. prejav vôle je zrozumiteľný každému) a relatívna zrozumiteľnosť (t.j. prejav vôle je zrozumiteľný len určitému okruhu osôb). Na význam zrozumiteľnosti má okrem iného dopad aj to, či sa jedná o právne jednanie adresované určitej osobe (respektíve osobám), alebo o právne jednanie určené neurčitej skupine osôb.⁵⁵

Jednou zo zásad OZ je neformálnosť právnych jednaní, o čom svedčí aj ustanovenie § 559 OZ pojednávajúce o tom, že *”každý má právo zvoliť si pre právne jednanie ľubovoľnú formu, pokiaľ nie je vo forme obmedzený dohodou alebo zákonom.”* Avšak z vyššie uvedeného ustanovenia zároveň vyplýva, že taká neformálnosť právneho jednania môže byť obmedzená, a to buď vzájomnou dohodou subjektov, alebo prostredníctvom kogentných ustanovení právnych predpisov.

Formu rozlišujeme na formu ústnu, písomnú alebo tzv. prísne písomnú (t.j. formu verejnej listiny). Ústna forma môže byť napríklad bežne užitá v rámci právnych jednaní týkajúcich sa rodinného práva (napr. prehlásenie otcovstva alebo prehlásenie o uzatvorení manželstva). Písomná forma znamená, že sa musí jednať vždy o formu právneho jednania vyjadrenú v písomnej podobe, t.j. podobe, ktorá je zrakom vnímateľná avšak s tým, že nie je podstatné, na akom materiáli je zachytená (t.j. nemusí sa jednať len o papier, ale aj o akýkoľvek iný materiál, ktorý je spôsobilý k tomu, aby na ňom bola zachytená písomná forma). Podľa ustanovenia § 562 odst. 1 OZ je písomná forma zachovaná aj pri právnom jednaní učenom elektronickými prípadne inými technickými prostriedkami, ktoré umožňujú zachytenie jeho obsahu a určenie jednajúcej osoby. Na to, aby bolo právne jednanie učené v písomnej forme platné, je podľa ustanovenia § 561 odst. 1 potrebný podpis jednajúceho. Avšak

⁵⁵ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 161

tam kde je to obvyklé, môže byť taký podpis nahradený mechanickými prostriedkami, prípadne elektronickým podpisom v súlade s ustanoveniami zákona č. 227/2000 Sb., o elektronickom podpise a o zmene niektorých ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov.

Vzhľadom na tému tejto diplomovej práce má dôležitý význam ustanovenie § 560 OZ stanovujúce písomnú formu týkajúcu sa právnych jednaní, ktorými sa zriaďujú alebo prevádzajú vecné práva k nehnuteľným veciam, ako aj právnych jednaní, ktorými sa takéto práva menia alebo rušia. Pokiaľ takto jedná viac osôb (či už vedľa seba, alebo voči sebe navzájom), vyžadujú sa ich prejavy vôle na rovnakej listine.

V prípade zmien obsahu právneho jednania sa použije ustanovenie § 564 OZ. Pokiaľ je zákonom vyžadovaná pre právne jednanie určitá predpísaná forma, tak je možné zmeniť obsah takého právneho jednania prejavom vôle v takej istej alebo prísnejšej forme. Oproti tomu platí, že ak je pre právne jednanie vyžadovaná určitá forma dohodou strán, tak obsah právneho jednania môže byť zmenený aj v inej ako pôvodnej forme a to za podmienky, že to nie je vylúčené takou dohodou.

Verejnou listinou je podľa ustanovenia § 567 OZ listina, ktorá je vydaná orgánom verejnej moci v medziach jeho právomoci alebo listina, ktorú za verejnú prehlási zákon. Z hľadiska občianskeho práva majú z verejných listín najväčší význam notárske zápisy vydávané notármi.⁵⁶ Naopak súkromnou listinou je každá listina týkajúca sa právneho jednania alebo inej právnej skutočnosti, ktorá zároveň nie je verejnou listinou.

Predmetom právneho jednania (respektíve prejavu vôle) je to, čoho sa také právne jednanie týka. Občianskoprávna veda rozlišuje dve náležitosti predmetu prejavu vôle, ktorými sú jeho možnosť a dovoľnosť.

Možnosť spočíva v tom, že predmet právneho jednania (napríklad plnenie poskytnuté na základe zmluvy) je fyzicky a objektívne uskutočniteľné. Pričom platí, že to čo nie je možné dnes, môže byť uskutočniteľné v budúcnosti avšak s tým, že právne relevantným je práve to, čo je možné dnes. Je nutné si uvedomiť, že pokiaľ je dohodnuté plnenie, ktoré nie je možné v čase plnenia, tak to má negatívne následky pre platnosť takého právneho jednania.

⁵⁶ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občianske právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 163

Dovolenosť znamená, že predmet právneho jednanía je dovolený a neodporuje právnomu poriadku ČR. V súlade s ustanoveniami § 111 a § 112 OZ uvádzam ako príklad nedovoleného predmetu právneho jednanía ľudské telo, súčasti ľudského tela, a to čo z ľudského tela pochádza.

2.1.3 Zdanlivé a neplatné právne jednanie

Zdanlivé právne jednanie nastane v prípade, pokiaľ nie sú splnené jednotlivé zvláštne náležitosti prejavu vôle súvisiaceho s právnym jednaním. Taxatívny zoznam väd majúcich za následok zdanlivosť právneho jednanía je uvedený v ustanoveniach § 551 až § 553 OZ. Ide o vady významného charakteru, ktoré môžeme rozdeliť do troch skupín.

Prvú skupinu tvoria zdanlivé právne jednanía spôsobené vadou spočívajúcou v chýbajúcej vôli jednajúcej osoby. Ako som uviedol vyššie v podkapitole 2.1.2 Náležitosti právneho jednanía, tak jednajúcej osobe chýba vôľa v prípade, že bola k takému prejavu vôle donútená fyzickým násilím (*vis absoluta*) predstavujúcim napríklad, avšak nie vždy, situáciu, v rámci ktorej iná osoba drží pri podpisovaní zmluvy ruku jednajúcej osoby. Od takého fyzického donútenia k jednaniu je potrebné rozlišovať donútenie psychické (*vis compulsiva*), ktoré vyjadruje hrozbu telesného alebo duševného násilia spôsobilú vyvolať dôvodné obavy jednajúcej osoby k tomu, aby pod takou hrozbou nedobrovoľne jednala. V takomto prípade normy OZ vyvodzujú odlišné právne následky od jednanía pod vplyvom fyzického násilia. Také jednanie totiž nie je zdanlivé, ale je relatívne neplatné s tým, že hrozbou ovplyvnená osoba má právo neplatnosť namietnuť. Ide o návrat k rímsko-právnej zásade znejúcej „*etsi coactus, tamen voluit*” (aj keď donútený, predsa len to chcel).⁵⁷ Je diskutabilné, či je v súčasnosti vhodný návrat takejto zásady, najmä s ohľadom na celosvetovo kladený dôraz k ochrane ľudskej osobnosti, avšak si myslím, že v praxi to nebude viesť k nespravodlivým, alebo inak škodlivým, situáciám.

Druhú skupinu predstavujú zdanlivé právne jednanía zapríčinené nedostatkom vážnosti vôle.

⁵⁷ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 186

Tretia skupina je tvorená zdanlivými právnymi jednaniami ktorých obsah nie je možné určiť kvôli ich neurčitosti alebo nezrozumiteľnosti, a to ani ich výkladom. Avšak v tomto prípade ustanovenie § 553 odst. 2 OZ umožňuje uplatnenie fikcie existencie právneho jednanía s účinkami *ex tunc* a to v prípadoch, kedy si strany dodatočne vyjasnia neurčitý alebo nezrozumiteľný obsah nezistiteľný skôr ani výkladom. Ide tak vlastne o istý druh konvalidácie, t.j. dosiahnutie platnosti právneho jednanía od samotného počiatku.⁵⁸ Podotýkam, že tento inštitút vyvoláva podľa mňa oprávnené obavy, či nebude dochádzať k jeho zneužívaniu.

Neplatnosť je výnimočnou negatívnou vlastnosťou právneho jednanía spočívajúcou v nedostatku náležitostí, ktoré zákon, a výnimočne tiež strany (v prípade, že sa jedná o dohodnutú formu), pre právne jednanie stanoví.⁵⁹ Podľa ustanovenia § 574 OZ je treba na právne jednanie hľadiť skôr ako na platné než ako na neplatné. V praxi to znamená, že právne jednanie je platné, ibaže sa zistí, že trpí vadou a z takého dôvodu bude neplatné, alebo bude za neplatné prehlásené. Hoci sa jedná o dôležitú zmenu zavedenú OZ, tak tento koncept nie je v občianskom práve úplnou novinkou. V minulosti sa k nemu už niekoľkokrát priklonila aj judikatúra ÚS ČR (viď napríklad nálezy sp. zn. I. ÚS 625/2003 alebo sp. zn. II. ÚS 571/2006). O tom či je právne jednanie platné alebo neplatné rozhodujú záväzne súdy a v prípade prehlásenie jeho neplatnosti súdom sa považuje za neučinené (fikcia nevykonania takého právneho jednanía).

Hlavnými dôvodmi neplatnosti sú podľa ustanovení § 580 an. OZ rozpor s dobrými mravmi, rozpor so zákonom (avšak v tomto prípade len pokiaľ to zmysel a účel zákona vyžaduje), počiatočná nemožnosť plnenia, nedostatok vyžadovanej spôsobilosti k právnemu jednaniu (t.j. svojprávnosti, prípadne duševnej spôsobilosti), nedostatok formy právneho jednanía a omyl určitej kvality.⁶⁰

Neplatnosť právneho jednanía delíme na relatívnu a absolútnu. Hlavným kritériom na jej určenie je, či je taká neplatnosť mierená na ochranu záujmov určitej osoby, alebo je určená k ochrane verejného záujmu (t.j. záujmu celej spoločnosti

⁵⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek I., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 1350

⁵⁹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 188

⁶⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek I., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 1439

alebo aspoň záujmu väčšej skupiny ľudí). V prvom prípade ide o neplatnosť relatívnu a v druhom o absolútnu.

Zásadným rozdielom medzi relatívnou a absolútnou neplatnosťou je to, že absolútna neplatnosť nemusí byť pred súdom výslovne uplatnená, ale súd takú neplatnosť konštatuje z moci úradnej (*ex officio*). Oproti tomu relatívna neplatnosť právneho jednanía musí byť postihnutou osobou namietaná pred súdom s tým, že pokiaľ ju taká osoba nenamietne, tak také právne jednanie sa naďalej považuje za platné.⁶¹ V prípade dovolania sa takej neplatnosti právneho jednanía a preukázania jeho neplatnosti, má rozhodnutie súdu následok, že také napadnuté právne jednanie bude s účinkami *ex tunc* považované za neplatné.⁶²

Podľa ustanovenia § 588 OZ existujú tri dôvody vzniku absolútnej neplatnosti právneho jednanía. Sú nimi zjavný rozpor s dobrými mravmi, rozpor so zákonom za podmienky zjavného narušenia verejného poriadku a záväzok k plneniu od počiatku nemožnému.

V prípade právneho jednanía, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, záleží jeho neplatnosť na tom, či je taký rozpor zjavný alebo nie. Pokiaľ je taký rozpor jednoducho rozpoznateľný osobou priemerne rozumnou⁶³ a nemusí sa zvlášť skúmať, tak ide o prípad celkom zjavného rozporu s dobrými mravmi a z takého dôvodu je potom také právne jednanie absolútne neplatné. Ak nie sú splnené vyššie uvedené podmienky, tak pôjde o neplatnosť relatívnu.

Pokiaľ sa jedná o rozpor so zákonom, tak je v prvej rade potrebné skúmať, či zmysel a účel porušenej zákonnej normy vyžaduje, aby bolo také právne jednanie neplatné. Za podmienky, že taký zmysel a účel nie je vyžadovaný, tak také právne jednanie platné bude, a to aj napriek jeho rozporu so zákonom. V prípade, že taký zmysel a účel je vyžadovaný, no na druhú stranu taká porušená zákonná norma nebola stanovená s účelom ochrany verejného poriadku, pôjde o právne jednanie relatívne neplatné v súlade s ustanovením § 580 OZ. Posledným variantom prichádzajúcim v úvahu a majúcim za následok absolútnu neplatnosť je, že taký

⁶¹ Vid' ustanovenie § 586 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶² DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 189

⁶³ Vid' ustanovenie § 4 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zmysel a účel je vyžadovaný a zároveň zákonu odporujúce právne jednanie zjavne narušuje verejný poriadok.⁶⁴

Ak sa osoby zaviazu právnym jednaním k plneniu od počiatku nemožnému, tak ide vždy o dôvod absolútnej neplatnosti právneho jednania, a to bez ohľadu či sa jedná o plnenie nemožné právne alebo fakticky.

Je nevyhnutné uviesť, že neplatné právne jednanie nemá žiadne právne následky a to preto, lebo sa považuje za neučinené. Tzn. ak je neplatné prvé právne jednanie, tak budú neplatné aj všetky ostatné právne jednania týkajúce sa toho istého predmetu (viď rozsudok NS ČR sp. zn. 30 Cdo 1730/2015). Dobrá viera má význam len tam, kde má byť nadobudnuté majetkové právo spôsobilé k vydržaniu, a to z dôvodu, že v takom prípade nadobúdateľ v dobrej viere nadobudne namiesto vlastníckeho práva aspoň jeho držbu.

Ak je neplatnosťou postihnutá len časť právneho jednania, uplatní sa pravidlo uvedené v ustanovení § 576 OZ umožňujúce takú neplatnú časť právneho jednania oddeliť s tým, že zvyšok právneho jednania zostáva platným za predpokladu, že by k nemu došlo aj bez jeho neplatnej časti. Čiastočnú neplatnosť môže okrem vyššie uvedeného spôsobiť podľa ustanovenia § 577 OZ aj nezákonné určenie množstvomého, časového, územného alebo iného rozsahu. V takom prípade súd rozsah zmení tak, aby zodpovedal spravodlivému usporiadaniu práv a povinností strán. Navyše nie je v takej veci viazaný návrhmi strán, ale uváži, či by strana k právnemu jednaniu vôbec pristúpila, pokiaľ by rozpoznala neplatnosť včas. Ide vlastne o zákonom stanovenú výnimku z pravidla, kedy súd nemôže meniť obsah zmluvnej dohody a navyše podporuje zásadu stanovujúcu, že zmluvy by mali byť skôr platné ako neplatné.⁶⁵

Chyby v písaní alebo v počtoch nie sú právnemu jednaniu na ujmu a to za predpokladu, že je jeho význam nepochybný. Tzn. takéto chyby nemajú za následok neplatnosť právneho jednania a nie sú spôsobilé vyvolať jeho neexistenciu, resp. zdanlivosť pre jeho neurčitosť či nezrozumiteľnosť.

Pokiaľ niekto spôsobil neplatnosť právneho jednania, tak nemá právo namietat' jeho neplatnosť, alebo uplatniť z neho pre seba výhodu. Ide o vyjadrenie

⁶⁴ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 190-191

⁶⁵ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 192-193

starej rímskej zásady o nemožnosti sa dovolávania vlastnej nepoctivosti (*turpitudine suam allegare non potest*). Takéto ustanovenie § 579 odst. 1 OZ je špeciálnou normou k všeobecnému ustanoveniu § 6 odst. 2 OZ, týkajúceho sa nepoctivého a protiprávneho činu. Navyše je taká osoba podľa ustanovenia 579 odst. 2 povinná nahradiť škodu z toho vzniknutú strane, ktorá o takej neplatnosti nevedela.

V súvislosti s neplatnosťou kúpnej zmluvy, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti evidovanej v KN, by som rád uviedol zaujímavý rozsudok NS ČR sp. zn. 28 Cdo 2408/2014, podľa ktorého je v takom prípade *”kupujúci povinný poskytnúť predávajúcemu súčinnosť potrebnú k tomu, aby bol ako vlastník nehnuteľnosti opäť zapísaný v KN.”*

V súlade s právnou náukou je možné odstrániť neplatnosť právneho jednania prostredníctvom troch inštitútov, ktorými sú: konvalidácia, ratihabícia a konverzia.

Konvalidácia predstavuje zhojenie (t.j. odstránenie) vady právneho jednania a podotýkam, že je možná len v prípadoch jeho relatívnej neplatnosti a to z dôvodu, že pokiaľ pôjde o neplatnosť absolútnu, tak konvalidácia zákonom pripustená nie je a strany majú možnosť napraviť také právne jednanie len novým právnym jednaním s takým istým cieľom a bez väd. Vhodným príkladom takejto konvalidácie právneho jednania uvedeným v OZ je ustanovenie § 582 OZ dovoľujúce odstrániť neplatnosť právneho jednania z dôvodu nedostatku formy tak, že strany spoločnou činnosťou dodajú svojmu právnemu jednaniu takú formu, ktorú stanovuje zákon, alebo ktorú si strany predtým vzájomne dohodli.⁶⁶

Ratihabíciou v súvislosti s právnymi jednaním je jeho dodatočné schválenie. V praxi môžu nastať prípady, kedy právne jednala osoba, ktorá bola povinná mať k jednaniu súhlas inej osoby (prípadne osôb), avšak jednala sama bez takého súhlasu. Takúto vadu právneho jednania je možné napraviť dodatočným udelením súhlasu kompetentnej osoby k takému jednaniu.

Posledným z vyššie uvedených inštitútov je konverzia. Výnimočne sa môže vyskytnúť situácia, kedy neplatné právne jednanie spĺňa náležitosti iného (avšak platného) právneho jednania. V takomto prípade je potrebné brať na zreteľ také platné

⁶⁶ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 194

právne jednanie, pokiaľ je z okolností zrejmé, že práve také právne jednanie vyjadruje vôľu jednajúcej osoby.⁶⁷

2.2 Kúpna zmluva

Kúpna zmluva ako jeden zo zmluvných typov explicitne upravených normami OZ je definovaná ustanovením § 2079 odst. 1 OZ v znení *”kúpnu zmluvou sa predávajúci zaväzuje, že kupujúcemu odovzdá vec, ktorá je predmetom kúpy a umožní mu nadobudnúť vlastnícke právo k nej a kupujúci sa zaväzuje, že vec prevezme a zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu.”*

Prostredníctvom kúpnej zmluvy dochádza k realizácii samotnej kúpy, ktorá je synalagmatickým dvojstranným právnym jednaním, kde na jednej strane stojí predávajúci a na druhej kupujúci s tým, že každá zo strán má v rámci takého právneho jednania určité práva a povinnosti. Už ako som uviedol vyššie v prvej vete tejto podkapitoly a ako vyplýva zo samotnej definície kúpnej zmluvy, tak základnými právami a povinnosťami sú u predávajúceho povinnosť previesť na kupujúceho vlastnícke právo k predmetu kúpy (ktorým môže byť nielen hmotná vec ale aj vec nehmotná) a u kupujúceho je to povinnosť k zaplateniu kúpnej ceny v peniazoch a prevzatie predmetu kúpy.

Vyššie uvedené je typickým znakom synalagmatického (t.j. vzájomného) plnenia, tzn. na jednej strane prevedenie vlastníckeho práva k predmetu kúpy a na druhej zaplatenie kúpnej ceny v peniazoch⁶⁸ s tým, že práve protiplnenie prostredníctvom peňazí predstavuje základný rozdiel oproti zámene, z ktorej bola kúpa vyvinutá. Podotýkam, že peniazmi sa rozumie zákonné alebo iné platidlo a nie historické bankovky či mince. Tie by totiž zohrávali úlohu predmetu zámene, a to ako protiplnenie k prevodu vlastníckeho práva k inej veci.

Darovanie sa odlišuje od kúpy jeho bezplatnosťou. Isté nejasnosti sa môžu vyskytnúť v prípade, že je protiplnenie neúplné a to z dôvodu, že hodnota predmetu prevodu bude pokrytá len čiastočne a ďalšia časť bude poskytnutá bezplatne.

⁶⁷ Vid' ustanovenie § 575 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶⁸ K prevodu vlastníckeho práva k veci za peňazité protiplnenie môže okrem kúpy dôjsť aj v dôsledku iných právnych skutočností, akými sú napríklad verejná dražba alebo prikázanie veci spoluvlastníkovi. Vzhľadom k tomu, že v takých prípadoch sa nejedná o kúpu v zmysle OZ, tak normy OZ upravujúce kúpu je možné použiť maximálne pomocou analógie.

V takomto prípade sa jedná o tzv. zmiešané darovanie (*negotium mixtum cum donatione*) a zásadné je, či úmysel strán smeruje ku kúpe alebo darovaniu.⁶⁹ Avšak je potrebné si uvedomiť, že strany si môžu v rámci zmluvnej voľnosti dohodnúť kúpnu cenu výrazne nižšiu, akou je skutočná tržná cena predmetu kúpy a to bez toho, aby išlo o zmiešané darovanie.

Ďalej by som rád stručne rozlíšil kúpu od nájmu (respektíve pachtu). Pri nájme (respektíve pachte) nedochádza na rozdiel od kúpy k prevodu vlastníckeho práva, ale k dočasnému poskytnutiu užívacieho práva za úplatu, a to buď po dobu určitú alebo neurčitú.

Prevod vlastníckeho práva k pozemku a nehnuteľnostiam všeobecne, a to nielen kúpnu zmluvou, nesie so sebou radu špecifik. Vybrané z nich sa pokúsim v nasledujúcich odsekoch stručne zosumarizovať.

Základným pravidlom v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k pozemku je tzv. intabulačný princíp zakotvený kogentným ustanovením § 1105 OZ znamenajúci, že vlastnícke právo k pozemku sa nadobúda až vkladom do KN, a zaistujúci spoločne s princípom materiálnej a formálnej publicity legitimačnú funkciu takého vkladu.⁷⁰ To má za následok, že zmluva získava prevodné účinky vkladom vlastníckeho práva do KN, a to spätne k okamihu podaniu návrhu na vklad. Kogentnosť tohto ustanovenia zaručuje, že zmluvné strany nie sú oprávnené dohodnúť si iný odlišný spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetnému pozemku.

Ako bolo spomenuté v podkapitole 2.1.2 Náležitosti právneho jednania, tak pri prevode vlastníckeho práva k pozemku je kladený väčší dôraz na formu právneho jednania realizujúceho taký prevod. Normy OZ kogentne stanovujú v prípade takého prevodu formu písomnú a navyše, ak je také právne jednanie učené viacerými osobami, je požadované, aby boli ich prejavy na tej istej listine, ktorá je titulom k takému prevodu.

Ďalej je kladený zvýšený dôraz na určitosť právneho jednania týkajúceho sa prevodu pozemku. Podľa ustálenej judikatúry sa vychádza z premisy, že v prípade

⁶⁹ TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. BECK, 2014, str. 14

⁷⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 290

právnych jednaní týkajúcich sa prevodov nehnuteľností prevažuje verejný záujem na určitosť vlastníckych práv, nad záujmom subjektov právneho jednania na rešpektovaní ich autonómie vôle. Z vyššie uvedeného dôvodu je potrebné, aby boli nehnuteľnosti v rámci písomného právneho jednania dostatočne určito konkretizované tak, aby bolo aj tretím nezainteresovaným osobám zrejmé, aké nehnuteľnosti sú jeho predmetom. V súvislosti s tým NS ČR judikoval rozsudkom sp. zn. 22 Cdo 1236/2001, že u nehnuteľností zapísaných v KN je takú konkretizáciu možné dosiahnuť uvedením obce, parcelného čísla a katastrálneho územia, na ktorom sa predmetné nehnuteľnosti nachádzajú.

2.2.1 Náležitosti kúpnej zmluvy

K platnosti kúpnej zmluvy pozemku je potrebné, aby sa zmluvné strany dohodli na jej podstatných náležitostiach (*essentialia negotii*). Sú nimi označenie subjektov zmluvy, dostatočne určený pozemok a kúpna cena pozemku. Okrem podstatných náležitostí môže kúpna zmluva obsahovať, ďalšie vedľajšie dojednania (*accidentalialia negotii*) zmluvných strán bližšie špecifikujúce ich práva a povinnosti. Sú nimi napríklad výhrada vlastníckeho práva, výhrada spätnej kúpy a spätného predaja, predkupné právo, kúpa na skúšku, výhrada lepšieho kupca, cenová doložka a prípadne iné ostatné vedľajšie dojednania. V prípadoch neupravených zmluvnými stranami sa aplikujú ustanovenia OZ.

Subjektmi zmluvy sú na jednej strane predávajúci a na druhej strane kupujúci. Taktiež v rámci kúpnej zmluvy môže byť na každej zo strán viacej takých subjektov. Taký prípad môže nastať napríklad pri predaji predmetu kúpy viacerými spoluvlastníkmi, a/alebo naopak nadobudnutí takého predmetu do spoluvlastníctva viacerých osôb. V každom prípade je však potrebné, aby boli všetky také subjekty dostatočne určito označené a identifikované.

Ďalšou z podstatných náležitostí je dostatočné určenie pozemku. Pozemok, ako nezastupiteľná a individuálne určená vec, musí byť identifikovaný prostredníctvom odkazu na výpis z listu vlastníctva, parcelného čísla, obce a katastrálneho územia na ktorom sa nachádza. Pokiaľ by bola predmetom kúpy len časť pozemku, tak súčasťou kúpnej zmluvy musí byť navyše aj geometrický plán, prostredníctvom ktorého sa oddeľuje taká časť pozemku. V prípade, že má dôjsť

k prevodu vlastníckeho práva aj k príslušenstvu veci, je navyše nevyhnuté také príslušenstvo dostatočne určito identifikovať a náležite prejaviť vôľu k takému jeho prevodu. Rád by som na záver tohto odseku zdôraznil, že súčasť pozemku nemôže byť samostatným predmetom kúpnej zmluvy a to z dôvodu, že taká súčasť pozemku nie je samostatnou vecou.

Kúpna cena predstavuje protiplnenie za prevod vlastníckeho práva k predmetu kúpy, ktorá je zachytená v peniazoch (napr. v českej alebo cudzej mene).⁷¹ Podotýkam, že nie je potrebné, aby sa v každom prípade jednalo o zákonnú menu určitého štátu, prípadne iného menovo suverénneho útvaru. Ako vhodný príklad uvádzam súčasný fenomén s názvom bitcoin⁷², prostredníctvom ktorého je kúpa taktiež realizovateľná.

Podľa kogentného ustanovenia § 2080 OZ musí byť kúpna cena dohodnutá dostatočne určito a to tak, že je dohodnutý aspoň spôsob jej určenia. To znamená, že kúpna cena musí byť aspoň určiteľná, a to prostredníctvom nejakého kritéria umožňujúceho jej neskoršie určenie (napr. budúci znalecký posudok nehnuteľnosti).

Určenie výšky ceny je ponechané na autonómii vôle predávajúceho a kupujúceho, ktorá avšak nie je neobmedzená. V prvej rade je limitovaná tzv. obecným obmedzením predstavujúcim dobré mravy. V súvislosti s tým sú v OZ zakotvené inštitúty neúmerného skrátenia (ustanovenia § 1793 an. OZ) a úžery (ustanovenia § 1796 an. OZ). Ďalej môže byť autonómia vôle limitovaná cenovou reguláciou. S ňou súvisí zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v znení neskorších predpisov, ktorý podrobne upravuje spôsob regulácie cien a ďalšie mechanizmy s ňou súvisiace. Ako príklad uvádzam stanovenie maximálnych cien nehnuteľností ministerstvom financií, ktorých cena je hradená v plnej miere alebo čiastočne z finančných prostriedkov ČR.⁷³

Upozorňujem, že ak ústne dojednanie o kúpnej cene nehnuteľnosti nezodpovedá cene uvedenej písomne v kúpnej zmluve, tak také dojednanie môže podľa rozsudku NS ČR sp. zn. 30 Cdo 4143/2014 smerovať k obchádzaniu daňových predpisov, čo by mohlo mať za následok neplatnosť takeého právneho jednania.

⁷¹ TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. BECK, 2014, str. 31

⁷² Internetová platobná sieť a v nej používaná plne decentralizovaná kryptomena.

⁷³ TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. BECK, 2014, str. 35

Kúpna cena môže byť uhradená ľubovoľným spôsobom, ktorý nie je v rozpore s právnymi predpismi. Ustanovenie § 1955 odst. 1 OZ všeobecne stanovuje, že v prípade plnenia peňažitého dlhu dochádza k plneniu v mieste bydliska alebo sídla veriteľa.

Pri prevode vlastníckeho práva nielen k nehnuteľnostiam je často využívaným inštitútom k úhrade kúpnej ceny úschova. Ako uschovateľ môže vystupovať advokát, notár alebo banka, avšak aj akákoľvek iná obojstranne dôveryhodná osoba. Jedná sa o zaisťovací prostriedok v rámci ktorého kupujúci skladá kúpnu cenu do úschovy pred uskutočnením kúpy a uschovateľ cenu vyplatí predávajúcemu až po tom, ako predávajúci doloží splnenie svojej povinnosti z kúpy - v prípade nehnuteľností vklad vlastníckeho práva do KN. Predávajúci sa tým vyvaruje riziku nezaplatenia kúpnej ceny v plnej výške a kupujúcemu naopak nehrozí, že by uhradil kúpnu cenu pred zápisom vlastníckeho práva do KN a pritom by k takému zápisu nikdy nedošlo.

2.2.2 Odstúpenie od kúpnej zmluvy

Odstúpenie od zmluvy je jednostranné právne jednanie, ktorým dochádza od počiatku (*ex tunc*) k zrušeniu platného zmluvného záväzku a je možné ho realizovať len v prípadoch stanovených zákonom alebo dohodnutých zmluvnými stranami.

Zákon oprávňuje kupujúceho bez ďalšieho odstúpiť od zmluvy v prípade vady znamenajúcej podstatné porušenie kúpnej zmluvy. Podstatným porušením je také porušenie povinnosti, o ktorom predávajúci v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy vedel, alebo musel vedieť, že by kupujúci kúpnu zmluvu neuzatvoril v prípade, ak by také porušenie predvídal. Pokiaľ má vada charakter nepodstatného porušenia kúpnej zmluvy, tak je zo zákona kupujúci oprávnený odstúpiť od kúpnej zmluvy len v prípade, že predávajúci neodstráni takú vadu včas, alebo takú vadu odstrániť odmietne. Je dôležité upozorniť na prípadnú preklúziu práva na odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktorá všeobecne nastane, ak kupujúci vadu veci neoznami včas. V prípade neoznámenej skrytej vady stavby predávajúcemu, ktorá je súčasťou pozemku do piatich rokov od kúpy, je ďalej špeciálne stanovené, že súd po uplynutí takej lehoty kupujúcemu na námietku predávajúceho právo z vadného plnenia neprizná.

Podotýkam, že konštitutívnymi účinkami odstúpenia od zmluvy dochádza k zmene obligačného pomeru na vzťah z bezdôvodného obohatenia.⁷⁴

V prípadoch kedy dôjde k odstúpeniu od kúpnej zmluvy až po tom, ako kupujúci z pôvodného zmluvného vzťahu previedol z pozície nového vlastníka predmetnú nehnuteľnosť na tretiu osobu, nedochádza takýmto neskorším odstúpením od pôvodnej kúpnej zmluvy k ovplyvneniu nadobudnutého vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti takou treťou osobou (viď napr. rozsudok NS ČR sp. zn. 30 Cdo 1730/2015). Zdôrazňujem, že uvedené v predchádzajúcej vete platí podľa ustanovenia § 2005 odst. 1 veta druhá OZ iba za podmienky, že taká tretia osoba bola v rámci takého prevodu v dobrej viere. Vďaka tomu je pri zmluvných vzťahoch zaručená tretím osobám značná miera právnej istoty a taktiež to svedčí o nemalom význame zásady ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere. S vyššie uvedeným z časti súvisí aj nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka, ktorému sa budem v rámci tejto diplomovej práce venovať podrobne nižšie v podkapitole 2.7.

2.2.3 Vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve

Vedľajšími dojednaniaми pri kúpnej zmluve dochádza k úprave práv a povinností medzi predávajúcim a kupujúcim. Ich demonštratívny výpočet je obsiahnutý v ustanoveniach § 2132 až § 2157 OZ.⁷⁵ V rámci tejto podkapitoly stručne charakterizujem v praxi jedno z najčastejšie používaných vedľajších dojednaní, ktorým je predkupné právo.

Predkupné právo znamená povinnosť vlastníka (predávajúceho) v prípade, že by chcel predmetnú vec ďalej previesť na kupujúceho (kúpychtivého), ponúknuť najskôr takú vec ku kúpe osobe oprávnenej z predkupného práva (predkupníka). Tento inštitút sa podľa ustanovenia § 2140 an. OZ vzťahuje na zmluvné predkupné právo, avšak rozsudkom NS ČR sp. zn. 33 Cdo 1918/2007 bolo potvrdené, že sa ustanovenia o predkupnom práve podporne použijú aj všade tam, kde zákonom stanovené predkupné právo neobsahuje zvláštnu právnu úpravu. Podotýkam, že v prípade existencie zákonného a zároveň aj zmluvného predkupného práva

⁷⁴ TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. BECK, 2014, str. 175

⁷⁵ Viď prvý odsek podkapitoly 2.2.1, kde sú uvedené názvy jednotlivých vedľajších dojednaní vyslovene upravených OZ.

k predmetnej veci, má zákonné predkupné právo prednosť. Navyše je potrebné zobrať v úvahu aj to, že predkupné právo nie je striktne viazané len na inštitút kúpnej zmluvy, ale je možné jeho dojednanie aj v ďalších iných prípadoch prichádzajúcich v úvahu.

Jeho výkon prebieha podľa ustanovenia § 2147 OZ tak, že predávajúci je povinný urobiť predkupníkovi ponuku, a to ohlásením všetkých podmienok a obsahu kúpnej zmluvy s kúpychtivým. Navyše v prípade ponuky na kúpu nehnuteľností je vyžadovaná jej písomná forma. Pokiaľ nie je splnená taká vyššie uvedená povinnosť predávajúceho, je kúpa nielen neúčinná, ale predávajúcemu vzniká aj zodpovednosť za škodu, ktorú takým porušením mohol spôsobiť.⁷⁶ Vďaka takému vyššie spomenutému postupu sú zabezpečené rovnaké podmienky medzi kúpychtivým na jednej strane a predkupníkom na strane druhej. Ak nastane prijatie takej ponuky predkupníkom, neuskutoční sa kúpa medzi predávajúcim a kúpychtivým, ale medzi predávajúcim a predkupníkom, a to za takých istých podmienok, aké boli dohodnuté predávajúcim s kúpychtivým. Podotýkam, že pokiaľ je predmetom kúpy nehnuteľnosť, tak je taktiež nutné, aby prijatie ponuky bolo uskutočnené písomnou formou.

2.3 Zámenná zmluva

Zámená zmluva je zmluva výslovne upravená ustanovením § 2184 an. OZ, prostredníctvom ktorej sa každá zo strán zaväzuje previesť druhej strane vlastnícke právo k veci, výmenou za záväzok druhej strany previesť vlastnícke právo k inej veci. Práve protiplnenie vo forme inej veci, na rozdiel od peňažného protiplnenia, je najzákladnejším rozdielom od kúpnej zmluvy. Z predchádzajúcej vety vyplýva, že ide o zmluvu úplatnú, a to z dôvodu spoločného plnenia medzi stranami tým, že si navzájom opatrujú titul k nadobudnutiu vlastníckeho práva za nepeňažité protiplnenie ponúknuté druhej strane. Taktiež sa jedná o zmluvu konsenzuálnu, pretože uzatvorenie zmluvy nie je podmienené súčasným odovzdaním zamieňaných vecí.⁷⁷

⁷⁶ TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. BECK, 2014, str. 329

⁷⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J.: Občanské právo hmotné 2, 5. jubilejní aktualizované vydání, Praha: Wolter Kluwer ČR, 2009, str. 180

Medzi podstatné náležitosti zámennej zmluvy patrí dostatočne určité označenie jej strán a vecí (v našom prípade pozemku, resp. pozemkov), ktoré majú byť predmetom zámeny. Je dôležité zdôrazniť, že každá zo strán má postavenie predávajúceho ohľadom veci, ktorú je povinná odovzdať, a postavenie kupujúceho ohľadom veci, ktorú má prevziať.⁷⁸

V ustanoveniach § 2185 až § 2187 OZ sú výslovne upravené niektoré odchýlky od kúpnej zmluvy podmienené povahou zámennej zmluvy avšak s tým, že v ostatných takto odlišne neupravených prípadoch sa na zámennú zmluvu primerane použijú ustanovenia kúpnej zmluvy.

2.4 Darovacia zmluva

Ustanovenie § 2055 odst. 1 OZ definuje darovaciu zmluvu ako zmluvu, ktorou darca bezplatne prevádza vlastnícke právo k veci, alebo sa zaväzuje obdarovanému vec bezplatne previesť do jeho vlastníctva a obdarovaný taký dar alebo ponuku prijíma. Predmet obdarovania nie je zákonom obmedzený len na vec, ale môže nim byť aj právo alebo iná majetková hodnota. Taktiež môže darca darovať celý svoj súčasný majetok, ako aj svoj budúci majetok s tým, že v takomto prípade nemôže takto darovaný budúci majetok presahovať polovicu z neho.⁷⁹ Z vyššie uvedeného vyplýva funkcia darovacej zmluvy, ktorou je bezplatné rozmnoženie majetku obdarovaného na úkor majetku darcu. Vzhľadom na tému tejto diplomovej práce budem klásť zvýšený dôraz práve na darovanie pozemku, ktoré musí byť, tak ako aj pri iných spôsoboch prevodu vlastníckeho práva k nemu, uskutočnené v písomnej forme. Charakteristickými rysmi darovacej zmluvy sú jej bezplatnosť a dobrovoľnosť.

Bezplatnosť spočíva v tom, že za darovanú hodnotu darca nedostane iné majetkové protiplnenie. Práve ňou dochádza k najvýraznejšiemu odlišeniu od kúpnej a zámennej zmluvy. Podotýkam, že prevzatie povinnosti alebo prijatie príkazu darcu

⁷⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J.: Občanské právo hmotné 2, 5. jubilejní aktualizované vydání, Praha: Wolter Kluwer ČR, 2009, str. 181

⁷⁹ Vid' ustanovenie § 2058 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

obdarovaným však nie je jej vadou a to za podmienky, že ich predmetom nie je majetková hodnota.⁸⁰

Dobrovoľnosť znamená, že predmet darovania nie je plnením právnej povinnosti. Z takého dôvodu nemôže byť napríklad darovaním poskytovanie alimentov.⁸¹ Avšak podľa ustanovenia § 2055 odst. 2 nie je darovaním plnenie zo spoločenskej úsluhy, pokiaľ je z chovania strán zrejmé, že sa nechcú zmluvne viazať.

2.4.1 Náležitosti darovacej zmluvy

Podstatnými náležitosťami darovacej zmluvy sú, tak ako pri zámennej a čiastočne aj pri kúpnej zmluve, dostatočne určité označenie jej strán a veci, ktorá má byť predmetom darovania. Pokiaľ je predmetom darovania pozemok, tak okrem písomnej formy zmluvy (ako som uviedol vyššie), je potrebný k jeho prevodu aj vklad do KN. Čo sa týka uvedeného v predošlej vete, tak tieto podmienky potrebné k účinnosti prevodu majú spoločné ako kúpna zmluva, tak aj zámenná a darovacia.

Základnou povinnosťou darcu je odovzdať dar obdarovanému a previesť na neho vlastnícke právo. Obdarovaný má naopak povinnosť taký dar prevziať. K zániku týchto povinností dochádza najmä ich splnením, prípadne z dôvodov všeobecne stanovených pre zánik záväzkových vzťahov (napr. nemožnosť plnenia).⁸²

Zaujímavým inštitútom je sľub daru, ktorý podľa ustanovenia § 2056 OZ nie je záväzný, avšak ten komu bol sľub adresovaný, má právo, aby mu sľubujúci nahradil náklady účelne vynaložené v očakávaní daru. Ide tak vlastne o výnimku zo všeobecnej zásady uvedenej v ustanovení § 3 odst. 2 písm. d) OZ týkajúcej sa toho, že sľub zaväzuje a zmluvy majú byť dodržiavané.

⁸⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J.: Občanské právo hmotné 2, 5. jubilejní aktualizované vydání, Praha: Wolter Kluwer ČR, 2009, str. 182

⁸¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J.: Občanské právo hmotné 2, 5. jubilejní aktualizované vydání, Praha: Wolter Kluwer ČR, 2009, str. 182

⁸² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J.: Občanské právo hmotné 2, 5. jubilejní aktualizované vydání, Praha: Wolter Kluwer ČR, 2009, str. 183

2.4.2 Odvolanie daru

Významným právom darcu z hľadiska právneho vzťahu založeného darovacou zmluvou je jeho právo dar odvolať. Darca tak môže učiniť z dvoch dôvodov, ktorými sú núdza darcu alebo nevďak obdarovaného.

Odvolať dar pre núdzu je oprávnený darca podľa ustanovenia § 2068 OZ v prípade, ak darca upadne po darovaní do takej núdze, že nemá ani na nutnú vlastnú výživu alebo nutnú výživu osoby, ku ktorej výžive je podľa zákona povinný. V takom prípade darca môže odvolať dar a požadovať od obdarovaného, aby mu dar vydal naspäť, alebo zaplatil jeho obvyklú cenu, a to najviac v takom rozsahu, v akom sa darcovi nedostáva prostriedkov k uvedenej výžive. Obdarovaný má však možnosť zbaviť sa tejto povinnosti poskytovaním darcovi toho, čo je k jeho výžive potrebné. Pokiaľ je sám obdarovaný v obdobnej núdzi ako darca, tak mu taká vyššie uvedená povinnosť nenáleží. Záverom by som uviedol, že ak si darca taký stav núdze spôsobil úmyselne alebo z hrubej nedbalosti, tak mu právo odvolať dar z vyššie uvedených dôvodov nenáleží.

Právo odvolať dar pre nevďak je darca oprávnený vykonať za podmienok uvedených v ustanovení § 2072 odst. 1 OZ znejúcim *”ak ublížil obdarovaný darcovi úmyselne alebo z hrubej nedbalosti tak, že zjavne porušil dobré mravy, môže darca, pokiaľ to neprepáčil obdarovanému, od darovacej zmluvy pre jeho nevďak odstúpiť. Ak bol dar už odovzdaný, má darca právo požadovať vydanie celého daru, a pokiaľ to nie je možné, zaplatenie jeho obvyklej ceny.”* V prípade, že to odôvodňujú okolnosti, považuje sa za nevďak voči darcovi tiež zjavné porušenie dobrých mravov voči jeho osobe blízkej.⁸³ Je nevyhnutné spomenúť, že darca môže pre nevďak odvolať dar len do jedného roku odo dňa, kedy obdarovaný darcovi ublížil. Avšak ak sa o tom dozvie darca neskôr, tak do jedného roku odo dňa, kedy sa darca o takej skutočnosti dozvedel. Dedič darcu môže dar odvolať taktiež len najneskôr do jedného roku od smrti darcu.

Vzhľadom k tomu, že proces vrátenia daru nie je ustanoveniami OZ špeciálne upravený, tak sa použijú normy OZ pojednávajúce o bezdôvodnom obohatení. V prípade, ak obdarovaný dar dobrovoľne nevráti, tak sa darca môže obrátiť na súd

⁸³ Vid' rozsudok NS ČR sp. zn. 29 Cdo 228/2000 podľa ktorého sú osoby obdarovanému blízke okrem jeho rodičov a detí aj ďalší príbuzní a súrodenci.

a domáhať sa pred ním svojho práva. V úvahu prichádza napríklad žaloba na vydanie bezdôvodného obohatenia, vlastnícka žaloba, alebo v prípade, že predmetom darovania bola nehnuteľnosť, tak aj žaloba na vypratanie nehnuteľnosti.

2.5 Prevody vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve štátu

Nadobúdanie vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve štátu osobami odlišnými od štátu je spravidla viazané na splnenie špeciálnych podmienok. Tieto špeciálne podmienky sú upravené najmä zákonmi č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v znení neskorších predpisov, č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v znení neskorších predpisov, a č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v znení neskorších predpisov. V rámci nasledujúcich odsekov postupne zhrniem najzásadnejšie body upravené vyššie uvedenými zákonmi významné z hľadiska prevodov pozemku vo vlastníctve štátu.

Zákon o majetku upravuje spôsoby a podmienky hospodárenia s majetkom ČR, vystupovanie štátu v právnych vzťahoch, ako aj postavenie, zriaďovanie a zánik organizačných zložiek ČR. Podľa ustanovenia § 14 odst. 1 Zákona o majetku musí byť majetok využívaný účelne a hospodárne k plneniu funkcií štátu a k výkonu stanovených činností. Navyše osoba, ktorá má k nemu právo hospodárenia, je povinná si počínať tak, aby svojim jednaním tento majetok nepoškodzovala, nedôvodne neznižovala jeho rozsah a hodnotu alebo výnos z neho.⁸⁴

Dôležité podmienky k uskutočneniu prevodu majetku ČR sú stanovené v ustanoveniach § 21 a § 22 Zákona o majetku. Podľa nich je možný prevod vecí zmluvou do vlastníctva fyzickej alebo právnickej osoby⁸⁵ (ak nejde o prevod v rámci predmetu činnosti alebo predaj tovaru v obchode) iba za podmienky trvalej nepotrebnosti⁸⁶ takej veci pre štát. Avšak zo závažných dôvodov a po

⁸⁴ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 162

⁸⁵ Avšak s tým, že takáto vec musí byť najskôr ponúknutá iným organizačným zložkám štátu.

⁸⁶ Podľa ustanovenia § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v znení neskorších predpisov, je nepotrebným majetok najmä majetok, ktorý presahuje potreby príslušnej organizačnej zložky, alebo majetok, na ktorého ponechanie prestal byť verejný záujem a v prípade vecí tiež také veci, ktoré pre stratu alebo pre zastaranie svojich technických a funkčných vlastností alebo pre neprímeranú nákladnosť prevádzky nemôžu slúžiť svojmu účelu.

predchádzajúcom vyjadrení Ministerstva financií je vláda oprávnená povoliť výnimku z podmienky uvedenej v predošlej vete. Všeobecne je ďalej stanovená požiadavka schválenia zmluvy ohľadom prevodu takej veci, a to niektorým Zákonom o majetku určeným ústredným správnym úradom. Pokiaľ je prevod úplatný a ak nie je zvláštnym zákonom stanovené inak, tak cena veci musí byť zjednaná minimálne vo výške v danom mieste a čase obvyklej. Bezúplatne je možné realizovať prevod iba v prípade, ak je to vo verejnom záujme, alebo je to hospodárnejšie ako iný spôsob naloženia veci, prípadne ak tak stanoví zvláštny zákon.

Postavenie a právne pomery štátnych podnikov upravuje Zákon o št. podniku. Z nášho pohľadu je dôležitým ustanovením § 17 odst. 2 takého zákona pojednávajúce o tom, že nakladanie s určeným majetkom štátneho podniku je viazané na schválenie jeho zakladateľa.

Štátny pozemkový úrad, ako správny úrad s celoštátnou pôsobnosťou podriadený Ministerstvu poľnohospodárstva a zriadený Zákonom o SPÚ, je oprávnený nakladať za podmienok stanovených takým zákonom s poľnohospodárskym majetkom. Ustanovením § 9 Zákona o SPÚ je vymedzený okruh osôb oprávnených nadobúdať poľnohospodárske pozemky, ktorými sú fyzické osoby (a to konkrétne (i) občania ČR; (ii) iného členského štátu EÚ; (iii) štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore; (iv) alebo Švajčiarskej konfederácie) alebo právnické osoby (ktoré sú poľnohospodárskym podnikateľom (i) v ČR; (ii) v inom členskom štáte EÚ; (iii) v štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore; (iv) alebo Švajčiarskej konfederácie). Z predchádzajúcej vety vyplýva, že na rozdiel od minulej právnej úpravy podľa ktorej bolo možné previesť poľnohospodárske pozemky len na fyzické osoby, je podľa Zákona o SPÚ možný prevod aj na právnické osoby, avšak za podmienky, že sú poľnohospodárskymi podnikateľmi. Práve vďaka tomu by sa nemali naďalej opakovať situácie, v ktorých figurovali nastrčené fyzické osoby ako kupujúci poľnohospodárskych pozemkov v záujme právnických osôb.⁸⁷

Spôsoby prevodov poľnohospodárskych pozemkov sú uvedené v ustanoveniach § 10 až §13 Zákona o SPÚ. Sú nimi prevod poľnohospodárskeho pozemku na žiadosť obce, jeho oprávneného užívateľa alebo vlastníka stavby, ktorá

⁸⁷ GRACZOVÁ, I.: Nový pozemkový úrad s sebou prináša mnohé zmeny. Dostupné z: EPRAVO.CZ. Články [online]. Praha, © 1999-2016 [vid. 2015-09-07], <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-pozemkovy-urad-s-sebou-prinasi-mnohe-zmeny-89013.html>

sa na pozemku nachádza, prevod poľnohospodárskeho pozemku na žiadosť vlastníka susediaceho pozemku, prevod poľnohospodárskeho pozemku na základe verejnej ponuky a na záver predaj poľnohospodárskeho pozemku v obchodnej verejnej súťaži.

Ustanovenie § 16 Zákona o SPÚ stanovuje podmienky prevodu poľnohospodárskeho pozemku. Zmluva, ako právny titul k prevodu, môže byť uzatvorená len s osobou, ktorá (i) nie je v omeškaní s plnením svojho dlhu voči Štátnemu pozemkovému úradu; (ii) preukázala potvrdením, že nie je v omeškaní s plnením svojho dlhu za privatizovaný majetok; (iii) potvrdí, že nemá v evidenciách daní príslušných orgánov evidovaný nedoplatok; a (iv) nemá nedoplatky na poistnom, sociálnom zabezpečení a príspevku na štátnu politiku zamestnanosti. Splnenie takýchto vyššie uvedených podmienok musí byť v kúpnej zmluve explicitne obsiahnuté. Podotýkam, že návrh na vklad vlastníckeho práva k prevádzanému pozemku do KN má povinnosť podať Štátny pozemkový úrad.

Podľa ustanovenia § 15 odst. 2 Zákona o SPÚ náleží štátu k poľnohospodárskym pozemkom prevedeným podľa takého zákona predkupné právo. Z takého dôvodu je nadobúdateľ v prípade uvažovaného prevodu povinný ponúknuť taký pozemok štátu ku kúpe a to za cenu, za ktorú ho získal od Štátneho pozemkového úradu alebo od Pozemkového fondu ČR. Predkupné právo zaniká zaplatením kúpnej ceny pozemku, avšak najskôr až po uplynutí piatich rokov odo dňa vkladu vlastníckeho práva k pozemku do KN v prospech nadobúdateľa.

2.6 Prevody vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve obcí a krajov

Obligatórne podmienky uskutočnenia prevodu vlastníckeho práva k pozemkom (resp. k nehnuteľnostiam všeobecne) vo vlastníctve obcí a krajov sú uvedené najmä v ustanoveniach § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obciach, v znení neskorších predpisov, a § 18 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajiach, v znení neskorších predpisov.

V súlade s vyššie uvedenými paragrafmi je obec (resp. kraj) povinná zverejniť na úradnej doske jej zámer predat', zameniť alebo darovať nehnuteľný majetok najmenej pätnásť dní (v prípade kraja tridsať dní) pred rozhodnutím príslušného orgánu obce (kraja). Účelom tejto povinnosti je zabezpečiť možnosť vyjadrenia sa

verejnosti a predloženia ponúk k takému zámeru. Vďaka tomu je zaistená istá miera transparentnosti a výnosnosti prípadného predaja. Podotýkam, že nehnuteľnosť musí byť v takom zámere označená v súlade s ustanovením § 8 KatZ. V prípade, ak taký zámer nebude zverejnený vôbec, alebo nebude zverejnený predpísaným spôsobom, tak nastáva sankcia spočívajúca v neplatnosti súvisiaceho právneho jednania.

Vzhľadom na rozdielne spôsoby výkladu Zákona o obciach a Zákona o krajoch nie je úplne jednoznačné, do kompetencie akého orgánu spadá rozhodnutie o vyhlásení takého zámeru. Časť odbornej právnickej obce sa prikláňa k názoru, že k takému rozhodnutiu je kompetentné zastupiteľstvo obce (kraja) a to z dôvodu, že mu zo zákona náleží rozhodovať o samotnom prevode. Odporcovia tohto názoru⁸⁸ sa opierajú o ustanovenie § 102 odst. 3 Zákona o obciach (§ 59 odst. 3 Zákona o krajoch), podľa ktorého rada obce (kraja) zabezpečuje rozhodovanie o ostatných záležitostiach patriacich do samostatnej pôsobnosti obce (kraja), pokiaľ nie sú vyhradené zastupiteľstvu obce (kraja), alebo pokiaľ si ich zastupiteľstvo obce (kraja) nevyhradilo. Podotýkam, že judikatúra sa nakoniec priklonila k druhému z vyššie uvedených názorov (napr. vid' rozsudok NS ČR sp. zn. 30 Cdo 2452/2006). V praxi nastáva často aj situácia, že si zastupiteľstvo takúto záležitosť explicitne vyhradí, alebo ju deleguje na iný orgán obce (kraja) a tým dôjde k odstráneniu prípadných interpretačných nezrovnalostí.

V prípade úplatného prevodu nehnuteľnosti sa cena zjednáva spravidla vo výške, ktorá je v tom mieste a čase obvyklá. Prípadná odchýlka od nej musí byť zdôvodnená. Pokiaľ by došlo k predaju nehnuteľnosti za neodôvodnene výrazne nižšiu cenu, tak to môže dokonca zakladať trestnoprávnu zodpovednosť členov zastupiteľstva spočívajúcu v naplnení skutkovej podstaty trestného činu porušenia povinnosti pri opatrovaní alebo správe cudzieho majetku (vid' rozsudok NS ČR sp. zn. 5 Tdo 827/2012-21).

Samotný prevod podlieha schváleniu zastupiteľstvom obce (kraja), a to v súlade s ustanovením § 85 písm. a) Zákona o obciach (§ 36 odst. 1 písm. a) Zákona o krajoch). Podotýkam, že bez takéhoto schválenia je akékoľvek súvisiace právne jednanie neplatné. Pokiaľ by o takej záležitosti rozhodol výhradne starosta (hejtman) bez vedomia a súhlasu zastupiteľstva, tak by sa dopustil excesu, ktorý by za istých

⁸⁸ Bližšie vid' FUREK, A.: Nakládání s obecným majetkem podle zákona o obcích. Dostupné z: MODERNIOBEC.CZ. Různé [online]. [vid. 2016-04-24], <http://moderniobec.cz/nakladani-s-obecnim-majetkem-podle-zakona-o-obcich/>

podmienok mohol zakladať jeho trestnoprávnu zodpovednosť spočívajúcu v naplnení skutkovej podstaty zneužitia právomoci úradnej osoby (viď rozsudok NS ČR sp. zn. 5 Tdo 1452/2012-52). Ku kompetenciám starostu sa vyjadril aj ÚS ČR nálezhom sp. zn. I. ÚS 2574/14 podľa ktorého *”starosta obce nemôže sám vytvárať vôľu obce, to náleží výhradne zastupiteľstvu obce alebo jej rade. Pokiaľ však už vôľa obce bola v zásadných bodoch vytvorená, je starosta oprávnený konať v intenciách takto vytvorenej vôle.”*

Po riadnom schválení môže dôjsť k prevodu predmetnej nehnuteľnosti zmluvou, ktorá musí byť v súlade s ustanovením § 41 odst. 1 Zákona o obciach (§ 23 odst. 1 Zákona o krajoch) opatrená dološkou, ktorou je potvrdené, že sú podmienky predchádzajúceho zverejnenia a schválenia splnené.

Ako som už uviedol vyššie, tak účelom týchto ustanovení je zabezpečiť maximálnu možnú mieru transparentnosti a hospodárnosti prevodov vlastníckych práv k nehnuteľnostiam vo vlastníctve obcí a krajov, čo sa im podľa môjho názoru do istej miery aj úspešne darí.

2.7 Nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka

Normy OZ umožňujú nadobudnúť vlastnícke právo aj od nevlastníka, a to za podmienok upravených v ustanoveniach § 980 an. OZ (ohľadom vecí zapísaných vo verejnom zozname) a § 1109 an. OZ (ohľadom vecí nezapísaných vo verejnom zozname). Vzhľadom na tému tejto diplomovej práce sa budem v tejto podkapitole bližšie zaoberať iba prípadmi nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka k pozemkom, ako k veciam zapísaným vo verejnom zozname (t.j. v KN). Kľúčovými sú pre nás ustanovenia § 980 až § 986 OZ, ktoré zohľadňujú kritiku ÚS ČR (viď nálezy ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 77/2000, II. ÚS 349/03 a II. ÚS 165/2011, podľa ktorých osobe, ktorá učinila právne jednanie s dôverou v určitý, jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navyše potvrdený údajmi zo štátom vedenej verejnej evidencie, musí byť v materiálnom právnom štáte poskytovaná ochrana) súvisiacu s neexistenciou inštitútov v českom právnom poriadku⁸⁹ umožňujúcich naplnenie

⁸⁹ Uvedené taktiež reflektuje rozsudok NS ČR sp. zn. 30 Cdo 4577/2014

zásady materiálnej publicity v údajoch zapísaných vo verejnom zozname.⁹⁰ Podotýkam, že práve prostredníctvom týchto noriem by mal byť v čo najväčšej možnej miere zaručený súlad medzi zapísaným a skutočným stavom a zároveň by mali byť dostatočne chránené subjekty nadobúdajúce vlastnícke právo v dobrej viere podľa zapísaného stavu vo verejnom zozname.

Z hľadiska upevnenia zásady materiálnej publicity je dôležitým ustanovenie § 980 odst. 1 OZ súvisiace s tým, že nikoho neospravedlňuje neznalosť zapísaného údaje do verejného zoznamu. V predošlej vete uvedené vychádza z princípu, podľa ktorého nie je možné pripustiť, aby ten kto právne jedná v dobrej viere ohľadom údajov zapísaných vo verejnom zozname, bol vo svojej dôvere v ich správnosť sklamaný.⁹¹ Na to nadväzuje vyvrátiteľná domnienka uvedená v ustanovení § 980 odst. 2 OZ stanovujúca, že ak je právo k veci zapísané do verejného zoznamu, tak sa má za to, že bolo zapísané so skutočným stavom. Významným je taktiež princíp prednosti zapísaného vecného práva k cudzej veci pred vecným právom, ktoré nie je z verejného zoznamu zjavné.

Pokiaľ nie je podľa ustanovenia § 984 OZ stav zapísaný vo verejnom zozname v súlade so skutočným právnym stavom, tak svedčí zapísaný stav v prospech osoby, ktorá za úplatu nadobudla vecné právo v dobrej viere od osoby k tomu oprávnenej podľa zapísaného stavu. V takomto prípade sa dobrá viera posudzuje k dobe, kedy k právnemu jednaniu došlo, respektíve k dobe podania návrhu na zápis, ak vzniká vecné právo až zápisom do verejného zoznamu (t.j. napr. v prípade pozemkov).

Avšak je dôležité podotknúť, že ochrana dobrej viery má tiež svoje medze a oprávnení vlastníci majú určitý priestor na ochranu ich vlastníckych práv, a to v súlade so zásadou právo svedčí bdelym (*vigilantibus iura scripta sunt*).⁹² Umožňuje im to napríklad ustanovenie § 985 OZ podľa ktorého, ak nie je stav zapísaný vo verejnom zozname v súlade so skutočným stavom, môže sa osoba, ktorej vecné právo

⁹⁰ EPPICH, L., ŠVADLENA, P.: Nabytí vlastníckeho práva od nevlastníka v novém občanském zákoníku. Dostupné z: EPRAVO.CZ. Články [online]. Praha, © 1999-2016 [vid. 2015-09-19], <http://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-vlastnickeho-prava-od-nevlastnika-v-novem-obcanskem-zakoniku-91846.html>

⁹¹ Dôvodová správa k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Zvláštna časť, k § 980

⁹² EPPICH, L., ŠVADLENA, P.: Nabytí vlastníckeho práva od nevlastníka v novém občanském zákoníku. Dostupné z: EPRAVO.CZ. Články [online]. Praha, © 1999-2016 [vid. 2015-09-19], <http://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-vlastnickeho-prava-od-nevlastnika-v-novem-obcanskem-zakoniku-91846.html>

je dotknuté, domáhať odstránenia nesúladu s tým súvisiaceho.⁹³ Pokiaľ osoba preukáže, že svoje právo takto uplatnila, tak sa to zapíše na jej žiadosť do verejného zoznamu ako poznámka spornosti zápisu,⁹⁴ čím nastáva vylúčenie dobrej viery v zápis uvedený v KN. Rozhodnutie vydané o vecnom práve dotknutej osoby pôsobí voči každému, ktorého právo bolo zapísané do verejného zoznamu po tom, ako taká dotknutá osoba o zápis požiadala. Z takého dôvodu by som každému odporúčal, aby v prípade situácie týkajúcej sa vyššie uvedeného, podal žiadosť o zápis rozporných skutočností. Práve vďaka tomu môže dôjsť k obmedzeniu nežiaducich prevodov od nevlastníkov na tretie osoby.

Názory právnickej obce sa rôznia pri otázke, či je možné uplatniť ustanovenie § 985 OZ vždy, alebo len v situáciách, keď nie je možné aplikovať ustanovenie § 986 OZ, a to v prípadoch mimoknižných vznikov alebo zánikov práv a v prípadoch dodatočných odpadnutí právnych dôvodov vzniku práv (napr. relatívna neplatnosť), avšak nie v prípadoch počiatočnej absencie právnych dôvodov vzniku práv.⁹⁵

Ustanovením § 986 OZ je poskytnutá ochrana vlastníckeho práva v situáciách, kedy nastane zápis práva do verejného zoznamu v prospech iného bez právneho titulu. Osoba takým zápisom dotknutá je oprávnená domáhať sa výmazu takého zápisu a žiadať, aby to bolo vo verejnom zozname poznamenané. V takomto prípade nie je na rozdiel od ustanovenia § 985 OZ podmienkou pre poznámku spornosti podanie žaloby. Vyplýva to z toho, že KN poznámku spornosti vymaže, pokiaľ mu nebolo v lehote dvoch mesiacov od doručenia žiadosti o poznámku spornosti doložené, že žaloba bola skutočne podaná.⁹⁶ Ustanoveniami § 986 odst. 1 a odst. 2 OZ sú stanovené lehoty, pri ktorých dodržaní pôsobí žiadateľovo právo voči všetkým (*erga omnes*) a to tak, že subjektívna lehota činí jeden mesiac a objektívna lehota tri roky.⁹⁷ Vďaka tomuto ustanoveniu je vlastníkom umožnená ochrana pred protiprávnym jednaním tretích osôb alebo pred excesmi katastrálnych úradov.

⁹³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 11

⁹⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 19

⁹⁵ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 170

⁹⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 21

⁹⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 21

Vďaka posilneniu princípu ochrany dobrej viery došlo k zaisteniu väčšej právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv v dobrej viere, a to v súlade s ústavnoprávnymi princípmi, v rámci ktorých je kladený veľký dôraz na princíp proporcionality v porovnaní s ochranou vlastníckeho práva.⁹⁸ Zároveň sú vlastníkom poskytnuté prostriedky k ochrane ich vlastníckeho práva avšak s tým, že sú povinní strážiť si také svoje práva (zásada *vigilantibus iura scripta sunt*).

Ako som načrtol vyššie, tak posilnenie princípu ochrany dobrej viery so sebou okrem výhod spočívajúcich v posilnení postavenia osôb jednajúcich v dobrej viere nesie zároveň potrebu zvýšenej bdelosti oprávnených vlastníkov nehnuteľností. V tomto ohľade sa ponúka otázka, či je takáto zvýšená ochrana dobrej viery na úkor oprávnených vlastníkov primeraná? V tejto súvislosti je zaujímavý starší nález ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 165/11, ktorý vyjadril potrebu primeranosti v tejto problematike nasledovne *”keďže princíp ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa pôsobí proti princípu ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka, je potrebné nájsť praktickú konkordanciu medzi oboma protikladne pôsobiacimi princípmi tak, aby zostalo zachované maximum z oboch, a ak to nie je možné, potom tak, aby bol výsledok zlučiteľný so všeobecnou predstavou spravodlivosti.”*

Významnú úlohu zohráva ustanovenie § 7 OZ prezumujúce poctivosť a dobrú vieru jednajúceho. Z takého dôvodu leží dôkazné bremeno preukázania chýbajúcej dobrej viery na oprávnenom vlastníkovi nehnuteľnosti,⁹⁹ čo môže byť v praxi veľmi náročné a to aj napriek tomu, že súdy by mali dobrú vieru hodnotiť objektívne, tak ako to najnovšie potvrdil rozsudok NS ČR sp. zn. 22 Cdo 910/2015 v znení *”či je držiteľ so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere alebo nie, je potrebné vždy hodnotiť objektívne a nie len zo subjektívneho hľadiska (osobného presvedčenia) samotného účastníka. Je potrebné vždy vziať v úvahu, či držiteľ pri bežnej opatrnosti, ktorú je možné s ohľadom na okolnosti a povahu daného prípadu po každom požadovať, nemal, resp. nemohol mať dôvodné pochybnosti o tom, či mu vec alebo právo patrí.”*

⁹⁸ EPPICH, L., ŠVADLENA, P.: Nabytí vlastníckeho práva od nevlastníka v novém občanském zákoníku. Dostupné z: [EPRAVO.CZ. Články \[online\]. Praha, © 1999-2016 \[vid. 2015-09-19\], http://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-vlastnickeho-prava-od-nevlastnika-v-novem-obcanskem-zakoniku-91846.html](http://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-vlastnickeho-prava-od-nevlastnika-v-novem-obcanskem-zakoniku-91846.html)

⁹⁹ SPÁČIL, O.: Nabývání od neoprávněného. Dostupné z: ASPI, © 2015 [vid. 2016-04-28], Praha: Wolters Kluwer, a.s., LIT47335CZ

Na základe uvedeného vyššie v tejto podkapitole si myslím, a to aj napriek významnej úlohe ustanovenia § 7 OZ, že zvýšená ochrana dobrej viery na úkor oprávnených vlastníkov je primeraná. Avšak je potrebné, aby si všetci jedinci v spoločnosti strážili svoje práva a dbali o ne. V tejto súvislosti je nevyhnutné, aby každý oprávnený vlastník v prípade potreby využil možnosti mu poskytnuté ustanoveniami § 985 a 986 OZ. Z dôvodu, aby bola taká jeho obrana čo najúčinnjšia odporúčam vlastníkovi nehnuteľností, a to vzhľadom na lehoty uvedené v ustanovení § 986 OZ, kontrolovať KN (resp. zápisy o dotknutej nehnuteľnosti) aspoň raz za tri roky.¹⁰⁰ Práve vďaka takému zodpovednému prístupu vlastníkov by sa eliminovalo množstvo prípadných sporov a rizík s nimi súvisiacich.

¹⁰⁰ HINK, M.: Nový občanský zákoník a zásada materiální publicity. Dostupné z: CAK.CZ. Články [online]. Praha, © 2015 [vid. 2015-11-21], <http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=12246>

3. Modus

V tejto kapitole sa budem venovať druhej fáze z dvojfázového procesu nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemkom, a to modu (t.j. spôsobu nadobudnutia vlastníckeho práva). Modom je zápis vlastníckeho práva do katastru nehnuteľností, ktorým dochádza k samotnému prevodu vlastníckeho práva na nového vlastníka.¹⁰¹

V úvode kapitoly rozoberiem históriu katastru nehnuteľností a vymedzím aktuálnu úpravu katastru nehnuteľností, jeho predmet, obsah a spôsoby zápisov do neho.

Ďalej sa budem venovať kľúčovej téme tejto kapitoly, ktorou je vklad a vkladové konanie. Vymedzím a charakterizujem základné zásady vkladového konania s tým, že najviac priestoru budem venovať samotnému vkladovému konaniu, jeho priebehu, účastníkom, skutočnostiam preskúvaným katastrálnym úradom, rozhodnutiam vo vkladovom konaní a vykonaniu vkladu a na záver stručne spomeniem možnosť preskúmania rozhodnutia vo vkladovom konaní.

3.1 História katastru nehnuteľností

V druhej polovici 13. storočia sa začínajú objavovať prvé prostriedky evidencie nehnuteľností - tzv. pozemkové knihy. Ich obsah bol tvorený zápismi o prevodoch vlastníckeho práva a zaťažovaní pozemkov, avšak týkajúcimi sa len vo vzťahu k panskému stavu. K evidencii nehnuteľností poddaných slúžili tzv. gruntovné knihy. Tie sa však začali objavovať takmer o tristo rokov neskôr ako pozemkové knihy, a to v priebehu 16. storočia.

Počas 18. storočia nastalo niekoľko významných reforiem evidencie pôdy, ktorých výsledkami boli postupne Tereziánsky kataster, Jozefský kataster a Tereziánsko - Jozefský kataster. Vyvrcholením tohto procesu bolo spracovanie tzv. stabilného katastru dokončeného v polovici 19. storočia. Jeho veľký význam spočíval najmä v tom, že okrem popisnej časti obsahoval už aj meračskú časť, ktorou

¹⁰¹ Podľa rozsudku NS ČR sp. zn. 29 Cdo 495/2013 nie je z hľadiska účinkov prevodu vlastníckeho práva podstatné, či nehnuteľnosť v dobe uzatvorenia zmluvy, na základe ktorej má byť prevedená, je alebo nie je evidovaná v KN ale to, či predmetná nehnuteľnosť má byť evidovaná v KN alebo nie.

bola katastrálna mapa.¹⁰² Vedenie tohto katastru bolo zverené katastrálnym meračským úradom, ktoré zároveň zaisťovali jeho súlad so skutočným stavom a taktiež súlad s údajmi obsiahnutými v pozemkových knihách.¹⁰³

V roku 1927 bol zákonom č. 177/1927 Sb., o pozemkovom katastru a jeho vedení, zriadený pozemkový kataster, ktorý predstavoval súpis, popis a geometrické zobrazenie všetkých pozemkov v Československej republike. Údaje v ňom vychádzali najmä zo stabilného katastru. Pozostával z meračského operátu, písomného operátu, zbierky listín a úhrnných výkazov.

Po roku 1948 začali strácať pozemkové knihy a pozemkový kataster svoj význam, za čo okrem iného mohlo aj prijatie zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ktorý umožňoval vznik vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam už samotnou zmluvou, čím došlo k opusteniu konštitutívnych účinkov zápisu do pozemkových kníh.¹⁰⁴ Vzhľadom na pokles významu vlastníckych práv k pôde, ktorý bol mimo iné zapríčinený aj v tej dobe novým daňovým systémom a zavedením jednotnej evidencie pôdy, bolo upustené od ďalšieho vedenia a dopĺňovania pozemkového katastru. Avšak neskôr sa ukázalo, že takýto stav evidencie nie je postačujúci a to z dôvodov, že neposkytoval spoľahlivé údaje nielen pre ochranu práv k nehnuteľnostiam, ale ani pre iné ďalšie účely.¹⁰⁵

Zmenu mal priniesť zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ktorým došlo k nahradeniu všetkých dovtedajších systémov evidencie na jeden spoločný evidenčný prostriedok. Aj napriek tomu, že týmto zákonom došlo k posilneniu významu evidencie (napr. rozšírením jej funkcií a prehlásením niektorých jej údajov za záväzné), tak nenastalo úplne obnovenie všetkých princípov, ktoré boli predtým uplatňované pri vedení pozemkových kníh a pozemkového katastru.¹⁰⁶ T.j. nedošlo k obnoveniu intabulačného princípu a z takého dôvodu nemali zápisy do evidencie nehnuteľností konštitutívne účinky. Ďalej nebol znovu zavedený ani princíp

¹⁰² DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplnené vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010, str. 121

¹⁰³ DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplnené vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010, str. 121

¹⁰⁴ DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplnené vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010, str. 122

¹⁰⁵ DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplnené vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010, str. 122

¹⁰⁶ DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplnené vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010, str. 122

materiálnej publicity, čím aj naďalej zostávala dobrá viera v správnosť zápisov v evidencii nedostatočne chránená.

Po roku 1989 nebolo naďalej prakticky možné vychádzať z neúplnej a nedokonalnej evidencie nehnuteľností a taktiež bola potrebná aj samotná zmena princípov, na ktorých bola postavená evidencia. Práve z takého dôvodu začali prípravy komplexnej novelizácie právnej úpravy týkajúcej sa evidencie, ktorých výsledkom boli zákon č. 265/1992 Sb., o zápisoch vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Okrem iného bol týmito zákonmi vrátený do českého právného poriadku intabulačný princíp a taktiež zásada materiálnej publicity.

V súvislosti s prijatím a nadobudnutím účinnosti OZ došlo k zatiaľ poslednej veľkej novelizácii KN, a to zákonom č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v znení neskorších predpisov. S tým súvisí taktiež vydanie nadväzujúcich vyhlášok č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, č. 358/2013 Sb., o poskytovaní údajů z katastru nemovitostí, a č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

3.2 Kataster nehnuteľností

Ustanovenie § 1 odst. 1 KatZ definuje KN ako verejný zoznam obsahujúci súbor údajov o nehnuteľnostiach vymedzených KatZ zahrňujúci ich súpis, popis, ich geometrické a polohové určenie a zápis práv k týmto nehnuteľnostiam.

KN je teda zdrojom informácií slúžiacich k ochrane práv k nehnuteľnostiam, pre účely daní, poplatkov a iných obdobných peňažných plnení. Taktiež je zdrojom informácií potrebných k ochrane životného prostredia, k ochrane nerastného bohatstva, k ochrane záujmov štátnej pamiatkovej starostlivosti, pre rozvoj územia, k oceňovaniu nehnuteľností a ďalej pre účely vedecké, hospodárske a štatistické a pre tvorbu ďalších informačných systémov.

Vyššie uvedené funkcie KN by sa tak dali zatriediť do štyroch základných kategórií, ktorými sú funkcia evidenčná, informačná, ochranná a intabulačná.¹⁰⁷

¹⁰⁷ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 168

Prostřednictvím nich je garantovaná dostatočná právna istota a celková stabilita právnych vzťahov súvisiacich s nehnuteľnosťami.

Štátna správa na úseku zememeračstva a KN je zabezpečovaná (i) Českým úradom zememeračským a katastrálnym ako ústredným orgánom geodézie, kartografie a KN; (ii) katastrálnymi úradmi ako orgánmi pre zememeračstvo a KN v krajoch, s katastrálnymi pracoviskami na územiach okresov, ktoré sú výkonnými orgánmi KN; (iii) Zememeračským úradom; a (iv) Zememeračskými a katastrálnymi inšpektorátmi.

3.2.1 Predmet evidencie katastru nehnuteľností

Predmetom KN sú podľa ustanovenia § 3 odst. 1 KatZ taxatívne (i) pozemky v podobe parciel; (ii) budovy s číslom popisným alebo evidenčným, pokiaľ nie sú súčasťou pozemku alebo práva stavby; (iii) budovy bez čísla popisného alebo evidenčného, pokiaľ nie sú súčasťou pozemku alebo práva stavby, ak sú hlavnou stavbou na pozemku a nejedná sa o drobné stavby; (iv) jednotky vymedzené podľa OZ; (v) jednotky podľa zákona č. 72/1994 Sb., ktorým sa upravujú niektoré spoluvlastnícké vzťahy k budovám a niektoré vlastnícké vzťahy k bytům a nebytovým priestorům a dopĺňujú niektoré zákony (zákon o vlastníctve bytov), v znení neskorších predpisov; (vi) právo stavby; a (vii) nehnuteľnosti, o ktorých to stanoví iný právny predpis. Z vyššie uvedeného vyplýva, že predmetom evidencie naopak nie sú drobné stavby, rozostavané stavby a podzemné stavby.

Nehnuteľnosti sa evidujú v rámci katastrálnych území. Jedná sa o územia historicky vzniknuté a práve z takého dôvodu sa ich hranice nemusia stotožňovať s hranicami správnych obvodov obcí a krajo.

3.2.2 Obsah katastru nehnuteľností a katastrálny operát

Obsah KN je taxatívne vymedzený ustanovením § 4 KatZ, ktorý je okrem iného tvorený hlavne (i) geometrickým a polohovým určením nehnuteľností a katastrálnych území; (ii) druhmi pozemkov, číslami a výmerami parciel, údajmi o budovách; a (iii) údajmi o právach vrátane údajov o vlastníkoch a údajmi o oprávnených z iného práva zapisovaného do KN.

Ďalej tvoria obsah KN údaje o fyzických a právnických osobách. V prípade fyzických osôb sa do neho zapisuje ich (i) meno a priezvisko; (ii) rodné číslo (prípadne dátum narodenia); a (iii) adresa miesta trvalého pobytu (prípadne adresa bydliska). U právnických osôb sa zapisuje ich (i) názov alebo obchodná firma; (ii) identifikačné číslo osoby alebo iný obdobný údaj; a (iii) sídlo.

Obsah KN je usporiadaný v katastrálnych operátoch podľa katastrálnych území. Katastrálny operát pozostáva podľa ustanovenia § 5 odst. 2 KatZ zo (i) súboru geodetických informácií, ktorý obsahuje katastrálnu mapu a jej číselné vyjadrenie; (ii) súboru popisných informácií (z takéhoto súboru sa vykonávajú výstupy, z ktorých najčastejší je výpis z KN označovaný tiež ako list vlastníctva¹⁰⁸); (iii) dokumentácie výsledkov šetrenia a merania pre vedenie a obnovu súboru geodetických informácií, vrátane miestneho a pomiestneho názvoslovie; (iv) zbierky listín, ktorá obsahuje rozhodnutia orgánov verejnej moci, zmluvy a iné listiny, na základe ktorých bol vykonaný zápis do KN; a (v) protokolov o vkladoch, záznamoch, poznámkach a iných skutočnostiach.

3.2.3 Spôsoby zápisov do katastru nehnuteľností

Zápisy ohľadom práv sa podľa ustanovenia § 6 KatZ vykonávajú buď formou vkladu, záznamu alebo poznámky. Také zápisy katastrálne úrady realizujú vždy na základe príslušných návrhov, resp. príslušných listín, či oznámení príslušných subjektov.¹⁰⁹ Z vyššie uvedeného vyplýva, že katastrálne úrady nevykonávajú zápisy na základe vlastného uváženia. V listinách pre zápis práv do KN musia byť nehnuteľnosti označené údajmi v súlade s ustanovením § 8 KatZ. Ak dôjde katastrálnemu úradu návrh alebo iná listina pre zápis práv do KN, vyznačí katastrálny úrad u dotknutých nehnuteľností najneskôr nasledujúci pracovný deň plombou, že práva sú dotknuté zmenou.

Vklad je zápis do KN, ktorým sa zapisujú vecné práva, práva dojednané ako vecné práva, nájom a pacht s tým, že vkladu a samotnému vkladovému konaniu sa budem podrobnejšie venovať v nasledujúcich kapitolách.

¹⁰⁸ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 176

¹⁰⁹ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 177

Záznamom sa zapisujú práva odvodené od vlastníckeho práva (t.j. napríklad (i) právo hospodáriť s majetkom štátu; (ii) správa nehnuteľností vo vlastníctve štátu; (iii) príslušnosť organizačných zložiek štátu a štátnych organizácií hospodáriť s majetkom štátu; atď).¹¹⁰ Má deklaratórny účinok a jeho funkcia je výlučne evidenčná.¹¹¹ Návrh na záznam musí byť doložený listinou dokladajúcou právo, ktoré má byť zapísané. Katastrálny úrad overuje, či je návrh podaný oprávnenou osobou a tiež preveruje správnosť listiny.¹¹²

Poznámkou bývajú v KN zapísané významné informácie týkajúce sa evidovaných nehnuteľností (poznámka k nehnuteľnosti) alebo v katastri zapísaných vlastníkov a iných oprávnených (poznámka k osobe). Nedochoádza ňou k vzniku, zániku alebo zmene práva a má iba informatívnu funkciu. Taxatívny zoznam skutočností zapisovaných poznámkou je uvedený v ustanoveniach § 23 a § 25 KatZ. Taktiež je ustanovením § 24 KatZ špeciálne upravená poznámka spornosti, ktorej právna úprava reaguje na ustanovenia občianskeho zákonníku v súvislosti s nadobudnutím vlastníckeho práva od nevlastníka.¹¹³

3.3 Vklad

Vkladom sa zapisujú do KN všetky vecné práva a práva dojednané ako vecné práva, prípadne nájom a pacht, a to bez ohľadu na spôsob ich vzniku, t.j. či už vzniknú prevodom alebo prechodom.¹¹⁴ V súvislosti s vkladom je dôležité poznamenať, že jeho konštitutívne účinky spojuje OZ výlučne iba so zmluvným vznikom, zánikom alebo zmenou práv k nehnuteľnostiam zapisovaných na základe zmluvy, t.j. v iných prípadoch bude mať vklad iba deklaratórny účinok.¹¹⁵

V súvislosti s tým podotýkam, že vkladom sa teda zapisujú nielen práva k nehnuteľnostiam vzniknuté na základe zmlúv, ale taktiež aj práva, ktoré vznikli,

¹¹⁰ Bližšie vid' ustanovenie § 19 KatZ

¹¹¹ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 182

¹¹² FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 182

¹¹³ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 183

¹¹⁴ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 177-178

¹¹⁵ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 178

zanikli, alebo sa zmenili zo zákona, na základe rozhodnutia verejného orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom alebo spracovaním, ako aj ďalšie práva, ktoré boli na základe predchádzajúcej právnej úpravy zapisované záznamom.¹¹⁶

Taxatívny zoznam práv zapisovaných vkladom je uvedený v ustanovení § 11 KatZ a sú nimi (i) vlastnícke právo; (ii) právo stavby; (iii) vecné bremeno; (iv) záložné právo; (v) budúce záložné právo; (vi) podzáložné právo; (vii) predkupné právo; (viii) budúci výmenok; (ix) prídavné spoluvlastníctvo; (x) správa zvereneckého fondu; (xi) výhrada vlastníckeho práva; (xii) výhrada práva spätnej kúpy; (xiii) výhrada práva spätného predaja; (xiv) zákaz prevodu alebo zaťaženia; (xv) výhrada práva lepšieho kupca; (xvi) dojednanie o kúpe na skúšku; (xvii) nájom (resp. pacht) v prípade ak o to požiada vlastník alebo nájomca (resp. pachtovník) so súhlasom vlastníka; (xviii) vzdanie sa práva na náhradu škody na pozemku; a (xix) rozdelenia práva k nehnuteľnosti na vlastnícke právo k jednotkám.

Je dôležité zdôrazniť, že podľa ustanovenia § 12 KatZ katastrálny úrad vykoná vklad až na základe jeho právoplatného rozhodnutia o jeho povolení. Tzn. jediný právny význam takého rozhodnutia spočíva v tom, že právoplatne povolený vklad je katastrálny úrad povinný vykonať, t.j. zapísať do katastrálneho operátu.¹¹⁷

3.4 Zásady vkladového konania

V tejto podkapitole postupne rozoberiem a stručne charakterizujem vybrané zásady vkladového konania, ktorými sú intabulačná zásada, zásada priority, zásada legality, zásada oficiality, zásada verejnosti (zásada formálnej publicity) s tým, že jednou z najvýznamnejších zásad, ktorou je zásada materiálnej publicity, som sa už zaoberal v podkapitole 2.7 Nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka a z takého dôvodu sa jej v nasledujúcich odsekoch ďalej venovať nebudem.

Intabulačná zásada, ako jedna z kľúčových zásad súvisiacich s prevodmi vlastníckych práv k nehnuteľnostiam, znamená, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti

¹¹⁶ TOMANOVÁ, M.: Podání návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastru nemovitostí od 1. 1. 2014. Dostupné z: EPRAVO.CZ. Články [online]. Praha, © 1999-2016 [vid. 2015-11-22], <http://www.epravo.cz/top/clanky/podani-navrhu-na-vklad-vlastnickeho-prava-do-katastru-nemovitosti-od-1-1-2014-95212.html>

¹¹⁷ BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon: komentář, Praha: C.H. Beck, 2014, str. 54

zapísanej do KN sa nadobúda až zápisom do KN. Intabuláciou sa teda rozumie zápis práva do verejného zoznamu (v našom prípade do KN), čím nastáva dovŕšujúca právna skutočnosť vo veci prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.¹¹⁸ Je zakotvená ustanovením § 1105 OZ a spoločne so zásadou materiálnej publicity a verejnosti zabezpečuje legitimačnú funkciu zápisu.¹¹⁹

Zásada priority, ktorá je vyjadrená v ustanovení § 9 KatZ, znamená, že KN je povinný dodržiavať časové poradie zápisov. Rozhodujúcim pre také poradie je časový okamih, v ktorom bol návrh na zápis doručený KN. Veľký význam má tzv. plomba (označenie skutočnosti, že práva sú dotknuté zmenou), ktorú KN vyznačí u dotknutých nehnuteľností najneskôr nasledujúci pracovný deň v prípade, že mu je doručený návrh alebo iná listina pre zápis práv s tým, že práve prostredníctvom nej je možné zásadu priority účinne realizovať.

Zásada legality súvisí s revíznou činnosťou KN a prejavuje sa tak, že KN je povinný skúmať súlad listín, na základe ktorých má dôjsť k zápisu vecného práva, so zákonom.

Zásada oficiality znamená, že všetky zmeny v KN sa zapisujú z úradnej povinnosti avšak s tým, že vlastníkom nehnuteľností je stanovená povinnosť podľa ustanovenia § 37 odst. 1 písm. d) ohlásiť KN zmeny údajov katastru týkajúce sa ich nehnuteľností formou predloženia listiny, ktorá takú zmenu dokladá, a to do tridsiatich dní odo dňa ich vzniku.

Zásada verejnosti predstavuje možnosť každej osoby nahliadať do KN, zaobstarávať si z neho pre svoju potrebu opisy, výpisy alebo náčrty a získať z neho údaje zo zbierky listín. Navyše je od roku 2004 v prevádzke aplikácia pomocou ktorej je možné nahliadať do KN prostredníctvom internetovej siete. Výhodou tejto aplikácie je jej prístupnosť bez akejkoľvek registrácie a bezplatnosť. Umožňuje vyhľadanie parcely, stavby, jednotky, práva stavby, prídavného spoluvlastníctva, konania, mapy, zobrazenie listu vlastníctva a údajov o katastrálnom území.¹²⁰ Práve možnosť diaľkového nahliadania do KN je v súčasnosti podľa môjho názoru kľúčovou k naplneniu zásady verejnosti.

¹¹⁸ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 290

¹¹⁹ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 290

¹²⁰ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 386

3.5 Vkladové konanie

Vkladové konanie je zákonom upravený proces smerujúci k vkladu práva do KN, ktorý je možné uskutočniť výlučne na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu. Riadi sa ustanoveniami zákona č. 500/2004 Sb., správni rád, v znení neskorších predpisov a to aj napriek tomu, že KatZ na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy na Správny poriadok výslovne neodkazuje. V predchádzajúcej vete uvedené vyplýva z ustanovenia § 1 odst. 1 Správneho poriadku v znení *”tento zákon upravuje postup orgánov moci výkonnej, orgánov územných samosprávnych celkov a iných orgánov, právnických a fyzických osôb, pokiaľ vykonávajú pôsobnosť v oblasti verejnej správy.”* Avšak je dôležité podotknúť, že v určitých prípadoch sú KatZ stanovené isté odchýlky od všeobecnej úpravy konania podľa Správneho poriadku (tzn. Správny poriadok sa neaplikuje výlučne).¹²¹

Vkladové konanie je ukončené vydaním správneho rozhodnutia povoľujúceho vklad (ak sa vklad nezamieta) a práve takéto rozhodnutie je podkladom k vykonaniu samotného vkladu do KN, ktorý má v prípade prevodu konštitutívne účinky.¹²²

3.5.1 Zahájenie vkladového konania a návrh na vklad

Vkladové konanie sa zahajuje buď doručením návrhu účastníkov, alebo doručením rozhodnutia (respektíve potvrdenia) súdu alebo súdneho exekútora o práve, ktoré sa do KN zapisuje.

Návrh na zahájenie vkladového konania sa podáva na stanovenom formulári¹²³ a musí podľa ustanovenia § 14 odst. 1 KatZ obsahovať (i) označenie katastrálneho úradu, ktorému je návrh určený; (ii) dostatočne určité označenie účastníkov vkladového konania; (iii) označenie nehnuteľností a práv, ktoré ním majú byť zapísané do KN alebo z neho vymazané; a (iv) podpis navrhovateľa. Ďalej musí návrh obsahovať v súlade s ustanovením § 15 odst. 1 KatZ prílohy, ktorými sú (i) listina, na základe ktorej má byť zapísané právo do KN, t.j. napr. zmluva, ktorá je ku

¹²¹ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 136

¹²² BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 136

¹²³ Bližšie vid' BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon: komentář, Praha: C.H. Beck, 2014, str. 57-58

dňu podania návrhu na zahájenie vkladového konania platná a účinná ; (ii) úradne overená plná moc, pokiaľ je účastník vkladového konania zastúpený splnomocnencom; (iii) výpis z obchodného alebo iného registru, pokiaľ je účastníkom právnická osoba a nie je možné taký výpis bezplatne získať v českom jazyku prostredníctvom diaľkového prístupu; a (iv) ďalšie listiny, pokiaľ ich potreba vyplýva z iného právneho predpisu, ktorými sú napríklad súhlas príslušného orgánu verejnej moci s delením alebo spájaním pozemkov, ale taktiež napríklad aj súhlas k právnomu jednaniu účastníkov vkladového konania. V prípade, že k návrhu na vklad nie je priložená listina, na základe ktorej má byť zapísané právo do KN, tak sa k podanému návrhu nepríhliada a katastrálny úrad je povinný o tom vyrozumieť navrhovateľa. Pokiaľ trpí návrh na vklad inými nedostatkami, tak katastrálny úrad vyzve navrhovateľa k odstráneniu takých nedostatkov. Ak nedôjde k ich odstráneniu, tak katastrálny úrad následne konanie zastaví.¹²⁴

Vkladové konanie je podľa ustanovenia § 44 odst. 1 Správneho poriadku zahájené dňom, kedy bol návrh na zahájenie vkladového konania doručený miestne príslušnému katastrálnemu úradu. Podľa ÚS ČR je možné podať taký návrh v časovo neobmedzenej lehote a to preto, že ani plynutie času nemôže nič zmeniť na viazanosti prejavov vôle účastníkov zmluvy (viď nález ÚS ČR sp. zn. IV. ÚS 201/96).

Návrh môže byť podaný jedným účastníkom vkladového konania, niektorými z účastníkov, alebo všetkými účastníkmi s tým, že spoločný návrh všetkých účastníkov je katastrálnymi úradmi preferovaný.¹²⁵ V prípade, že návrh nie je podaný všetkými účastníkmi, je katastrálny úrad povinný informovať o zahájení konania ostatných účastníkov, ktorí návrh nepodali.

Pokiaľ nie je osoba (respektíve úkon) oslobodený od správneho poplatku, tak za prijatie návrhu na vklad sa platí správny poplatok vo výške 1.000,- Kč. Hradí sa formou kolkových známok, v hotovosti na katastrálnom úrade, prevodom z účtu, alebo na vybraných katastrálnych úradoch aj kreditnou kartou. Je dôležité podotknúť, že pokiaľ je návrh a vklad zamietnutý, alebo vkladové konanie zastavené, tak sa správny poplatok nevracia a to z dôvodu, že správny poplatok sa vyberá za prijatie

¹²⁴ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 162

¹²⁵ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 152

návrhu na zahájenie vkladového konania a nie za rozhodnutie o povolení vkladu alebo za vklad do KN.¹²⁶

3.5.2 Príslušnosť katastrálneho úradu

Vecná príslušnosť katastrálneho úradu je zakotvená ustanovením § 5 zákona č. 359/1992 Sb., o zememěřických a katastrálních orgánech, v znení neskorších predpisov, v ktorom je uvedený okruh záležitostí spadajúcich do pôsobnosti katastrálnych úradov.

Miestna príslušnosť katastrálneho úradu vyplýva z rozdelenia územnej pôsobnosti katastrálnych úradov stanoveného v prílohe č. 2 k Zákone o ZaKO, t.j. 14 katastrálnych úradov pre každý jeden vyšší územne samosprávny celok.¹²⁷ Základným kritériom k určeniu miestnej príslušnosti katastrálneho úradu pri vkladovom konaní je poloha nehnuteľnosti, t.j. miestne príslušným je katastrálny úrad, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, ktorej sa týka vkladové konanie, nachádza. Pokiaľ nastane situácia, že je podaný návrh na vklad u miestne nepríslušného katastrálneho úradu, tak nedochádza k zahájeniu vkladového konania a miestne nepríslušný katastrálny úrad bez zbytočného odkladu uznesením postúpi návrh miestne príslušnému katastrálnemu úradu a zároveň informuje o takej skutočnosti navrhovateľa.¹²⁸ Vkladové konanie je tak zahájené až dňom doručenia takeého návrhu miestne príslušnému katastrálnemu úradu.

V praxi môže nastať aj situácia, v ktorej je katastrálnemu úradu doručený návrh na vklad týkajúci sa nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obvode jeho pôsobnosti a zároveň aj nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obvode pôsobnosti iného katastrálneho úradu. Vtedy je katastrálny úrad povinný posúdiť, či je vklad navrhovaný na základe oddeliteľného alebo neoddeliteľného právneho jednania a na základe takeého posúdenia sa určí ďalší jeho postup. Pokiaľ je právne jednanie neoddeliteľné, tak príslušným je katastrálny úrad, ktorému bol návrh doručený skôr s tým, že katastrálny úrad, ktorému bol návrh doručený neskôr, zastaví konanie pre jeho bezpredmetnosť.

¹²⁶ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 157

¹²⁷ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 155

¹²⁸ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 155

Ak sa jedná o právne jednanie oddeliteľné, tak katastrálny úrad vedie konanie iba o tej časti návrhu na vklad, ktorá sa týka nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v jeho obvode územnej pôsobnosti a ohľadom zostávajúcej časti návrhu na vklad vedie konanie katastrálny úrad v ktorého územnej pôsobnosti sa nachádza druhá predmetná nehnuteľnosť.¹²⁹

3.5.3 Účastníci vkladového konania

Vzhľadom k tomu, že v Správnom poriadku sú účastníci správneho konania vymedzení veľmi široko¹³⁰ s tým, že také vymedzenie je pre účely vkladového konania nevyhovujúce, tak KatZ špeciálne definuje ustanovením § 13 KatZ účastníkov vkladového konania ako osoby, ktorých právo vzniká, mení sa, alebo sa rozširuje a ďalej ako osoby, ktorých právo zaniká, mení sa, alebo sa obmedzuje. Dôvodom takéhoto vymedzenia je fakt, že vklad môže mať okrem konštitutívneho účinku aj výhradne len deklaratórny účinok. Práve z takéhoto dôvodu sa nemôže vymedzenie účastníkov konania viazať čisto len na účastníctvo v nejakom právnom jednaní.¹³¹ Podľa vymedzenia účastníkov konania podľa KatZ je účastníkom aj osoba, o ktorej práve rozhodol súd, správny úrad, alebo ktorej právo vzniklo zo zákona.¹³²

3.5.4 Skutočnosti skúmané katastrálnym úradom

Preskúmanie vkladových listín a jeho rozsah je upravený v ustanovení § 17 KatZ a rozlišuje sa podľa toho, či je vkladová listina súkromná alebo verejná¹³³ s tým, že v prípade verejných listín je preskúmanie katastrálnym úradom značne obmedzené.

¹²⁹ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 155

¹³⁰ Vid' ustanovenie § 27 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

¹³¹ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 144

¹³² BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 144

¹³³ Důvodová správa k zákonu č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, Zvláštna část, k § 17

Rozsah preskúmania súkromných vkladových listín

Súkromná listina nie je OZ definovaná, avšak na základe výkladu je ju možné vymedziť ako listinu, ktorá nie je verejnou (t.j. listinu, ktorá nebola vydaná orgánom verejnej moci v medziach jeho právomoci, alebo listinu, ktorú za verejnú neprehlási zákon). Pri súkromnej listine neexistuje prezumpcia jej správnosti a pravosti a každý kto sa jej dovoľáva, by mal jej správnosť a pravosť preukázať. Katastrálny úrad preskúmava súkromné listiny z nasledujúcich nižšie uvedených hľadísk:

(i) preskúmanie, či listina spĺňa náležitosti listiny pre zápis do KN

Medzi náležitosti vkladovej listiny patrí najmä správne identifikovanie predmetných nehnuteľností v súlade s ustanovením § 8 KatZ (t.j. v jednotlivých prípadoch napríklad uvedenie parcelného čísla pozemku a katastrálneho územia, uvedenie čísla popisného a evidenčného u budovy, ale aj uvedenie geometrického plánu, ak sa týka vklad len časti pozemku, atď.). Z takého dôvodu je katastrálny úrad povinný skúmať, či je predmetná nehnuteľnosť vo vkladovej listine označená zákonom stanoveným spôsobom.¹³⁴

(ii) preskúmanie, či obsah listiny odôvodňuje navrhovaný vklad

Obsah vkladovej listiny musí odôvodňovať navrhovaný vklad a to najmä spôsobom, že (i) v nej musia byť dostatočne určito identifikované predmetné nehnuteľnosti; (ii) musí spĺňať náležitosti pre ňu stanovené právnym predpisom s tým, že je kladený veľký dôraz na správne a určité označenie účastníkov zmluvy; (iii) kúpna zmluva musí obsahovať povinnosť previesť predmetnú nehnuteľnosť za kúpnu cenu; a (iv) darovacia zmluva musí obsahovať povinnosť bezplatne previesť predmetnú nehnuteľnosť a povinnosť obdarovaného prijať predmetnú nehnuteľnosť; atď.¹³⁵ V prípade, že vkladová listina neobsahuje žiadne právne jednanie (t.j. v prípade zdanlivého právneho jednania), alebo ak dôjde pred

¹³⁴ BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon: komentář, Praha: C.H. Beck, 2014, str. 72

¹³⁵ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 182

rozhodnutím katastrálneho úradu k zrušeniu zmluvy predstavujúcej vkladovú listinu (napríklad odstúpením od nej), tak katastrálny úrad návrh na vklad zamietne.

(iii) preskúmanie, či je právne jednanie uskutočnené v predpísanej forme

Právne jednanie týkajúce sa nehnuteľností musí byť podľa ustanovenia § 560 OZ uskutočnené vždy v písomnej forme. K jeho platnosti je vyžadovaný podpis jednajúceho, a to podľa povahy písomnosti buď vlastnoručný, elektronický alebo v zvláštnych prípadoch mechanický. Pokiaľ jedná viac osôb, tak ich podpis je vyžadovaný na tej istej listine.¹³⁶ Ak je na listine podpis úradne overený, tak katastrálny úrad taký podpis neskúma, avšak ak úradne overený nie je, tak katastrálny úrad považuje taký podpis za pravý pokiaľ (i) listina obsahuje prehlásenie advokáta o pravosti vlastnoručného podpisu; (ii) právnická osoba predložila podpisový vzor s overeným podpisom jednajúcej osoby; alebo (iii) podpísaná osoba uznala pred katastrálnym úradom, že ide o jej vlastný podpis. V prípade, že účastník právneho jednania podpisuje vkladovú listinu v zahraničí a podpis je overený v súlade s právnymi požiadavkami danej krajiny, tak katastrálny úrad je povinný vyžadovať jej superlegalizáciu (respektíve v prípade vybraných krajín jej apostiláciu).¹³⁷

(iv) preskúmanie, či účastník vkladového konania nie je obmedzený právnymi predpismi v oprávnení nakladať s nehnuteľnosťou

Podľa ustanovenia § 1012 OZ má vlastník právo so svojim vlastníctvom ľubovoľne v medziach právneho poriadku nakladať a iné osoby z toho vylúčiť. To však neznamená, že vlastník v takom nakladaní nemôže byť obmedzený zákonom alebo zmluvou. Katastrálny úrad vo vkladovom konaní k zmluvnému obmedzeniu neprihliada a to z dôvodu, že také obmedzenie pôsobí len medzi stranami, ktoré si ho dojednali. V niektorých prípadoch je však možné také zmluvné obmedzenie zapísať do KN s tým, že na základe takého zapísania nastáva povinnosť katastrálneho úradu pri vkladovom konaní k takému zmluvnému obmedzeniu prihliadať.¹³⁸

¹³⁶ Bližšie viď ustanovenie § 560 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹³⁷ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVIČ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 187

¹³⁸ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVIČ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 190

Zákonné obmedzenie nakladania s nehnuteľnosťou je obsiahnuté v celej rade právnych predpisov a ako príklad uvádzam výber niektorých z nich, ktorými sú napríklad Zákon o majetku (napr. ustanovenia § 25 a §26), zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v znení neskorších predpisov (napr. ustanovenie § 335b), alebo zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v znení neskorších predpisov (napr. ustanovenie § 217).

(v) preskúmanie, či k právnemu jednaniu účastníka vkladového konania bol udelený súhlas podľa iného právneho predpisu

Vo vybraných prípadoch sa vyžaduje vyslovenie súhlasu k právnemu jednaniu účastníka vkladového konania s tým, že pokiaľ nie je taký súhlas doložený katastrálnemu úradu, tak vklad nie je možné povoliť a dochádza k jeho zamietnutiu.¹³⁹

V nasledujúcich riadkoch uvádzam demonštratívny zoznam situácií, v ktorých je taký súhlas vyžadovaný. Podľa ustanovenia § 17 odst. 2 Zákona o st. podniku môže s určeným majetkom podnik nakladať iba so schválením zakladateľa. Ďalej podľa ustanovenia § 12 odst. 2 Zákona o majetku je vyžadovaný súhlas Ministerstva financií pri bezplatnom prevode nehnuteľnosti evidovanej v KN v prospech štátu. V samotnom OZ je uvedená celá rada prípadov, v ktorých sa vyžaduje taký súhlas. Sú nimi napríklad súhlas druhého z manželov ako zmluvnej strany v záležitostiach spoločného majetku manželov (ustanovenia § 714, § 723 a 747), súhlas súdu s rozhodnutím poručíka (ustanovenie § 934), súhlas záložného veriteľa k zaťaženiu pozemku právom stavby (ustanovenie § 1241), atď.

(vi) preskúmanie, či z obsahu listiny a z jeho porovnania s doterajšími zápismi v KN nie je zjavný dôvod, pre ktorý by bolo právne jednanie neplatné

Okrem vyššie uvedených skutočností je katastrálny úrad povinný skúmať celý obsah vkladovej listiny a jeho súlad s doterajšími zápismi v KN a to z dôvodu, či z doterajších zápisov v KN nevyplýva zjavný dôvod, pre ktorý by bolo právne jednanie v súvislosti s vkladovou listinou neplatné. Takými dôvodmi môžu byť

¹³⁹ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 192

napríklad najmä neoprávnenie účastníkov vkladového konania nakladať s predmetom právneho jednanja alebo obmedzenie účastníkov vkladového konania v zmluvnej voľnosti týkajúcej sa predmetu právneho jednanja rozhodnutím súdu či iného orgánu verejnej moci.

(vii) preskúmanie, či navrhovaný vklad nadväzuje na doterajšie zápisy v KN

Ide o prejav jedného z princípov vkladového konania a práve jeho dôsledným uplatňovaním je možné zamedziť vzniku nežiaduceho duplicitného vlastníctva (t.j. stavu, kedy zapísané vlastnícke právo svedčí dvom alebo viacerým oprávneným bez toho, aby sa jednalo o spoluvlastníctvo).¹⁴⁰

Aj keď KatZ neumožňuje vznik duplicitného vlastníckeho práva, tak táto problematika zostáva naďalej aktuálna, a to z dôvodu vzniku takýchto stavov v minulosti (najmä pred účinnosťou zákona č. 349/2011 Sb. novelizujúceho Zákon o ZVP) nastávajúcich tak, že katastrálnemu úradu bolo v priebehu doby doručených viacero listín a právoplatných rozhodnutí preukazujúcich vlastnícke právo rôznych osôb k takej istej nehnuteľnosti. Je nevyhnutné zdôrazniť, že podľa predchádzajúcej právnej úpravy mohol nastať zápis duplicitného vlastníctva iba pri zápise práv, ktoré vznikajú zo zákona alebo rozhodnutím štátneho orgánu, t.j. práv v tej dobe zapisovaných formou záznamu. Typickým príkladom listín na základe ktorých najčastejšie dochádzalo k vyššie uvedenému sú napr. rozhodnutia o dedičstve, ako aj listiny o nadobudnutí vlastníctva v privatizácií či reštitúcii.¹⁴¹ Ak takéto listiny spĺňali všetky formálne náležitosti, tak z pohľadu katastrálneho úradu mali rovnakú právnu relevanciu ako aj ostatné listiny. Z vyššie uvedeného vyplýva, že záznamom mohol byť vykonaný duplicitný zápis vlastníckeho práva jednej osoby, a to aj napriek tomu, že iná osoba už bola zapísaná ako vlastník po skôr vykonanom vkladovom konaní.¹⁴²

Tak ako som uviedol vyššie, podľa súčasnej právnej úpravy by naďalej nemali vznikať nové prípady duplicitného vlastníckeho práva, avšak z dôvodu už v minulosti

¹⁴⁰ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 180

¹⁴¹ ULIČNÝ, D., CIGÁNKOVÁ, E.: Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitostem. Dostupné z: EPRAVO.CZ. Články [online]. Praha, © 1999-2016 [vid. 2016-05-04], <http://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>

¹⁴² ULIČNÝ, D., CIGÁNKOVÁ, E.: Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitostem. Dostupné z: EPRAVO.CZ. Články [online]. Praha, © 1999-2016 [vid. 2016-05-04], <http://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>

vzniknutých duplicitných zápisov je táto problematika stále aktuálna. Katastrálny úrad môže vlastníkov na takýto stav upozorniť, avšak nie je v jeho kompetencii riešenie vzniknutej duplicity. To majú výhradne vo svojich rukách vlastníci dotknutých nehnuteľností, a to buď vzájomnou dohodou, jednostranným uznaním vlastníckeho práva alebo súdnou cestou formou podania určovacej žaloby.¹⁴³

Podľa môjho názoru je najmenej vhodným riešením jednostranné uznanie vlastníckeho práva, a to z dôvodu rizika jeho následného spochybnenia. Preto by som dotknutým stranám primárne odporúčal pokúsiť sa uzavrieť písomnú dohodu, t.j. dohodu o narovnaní, resp. dohodu o uznaní vlastníckeho práva. Pokiaľ by nebolo možné dospieť k vyššie uvedenej dohode, tak ako posledné riešenie je možné podať určovaciu žalobu. Avšak zdôrazňujem a upozorňujem, že žalobu je podľa môjho názoru vhodné podať až v prípade, ak má žalujúca strana dostatočné dôkazy preukazujúce jej vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti a to z dôvodu, že ak žalobca neunesie dôkazne bremeno, tak potom súd žalobu zamietne a na základe takej skutočnosti bude v KN, ako vlastník dotknutej nehnuteľnosti, evidovaný naďalej výhradne len žalovaný. Z toho vyplýva, že v niektorých špecifických prípadoch je vhodnejšie byť pasívnejšou stranou a s prípadnou žalobou sa neuponáhľať, t.j. maximálne sa snažiť o uzavretie dohody, resp. počkať, kým nepodá žalobu druhá strana.

Rozsah preskúmania verejných vkladových listín

Verejná listina je podľa OZ listina vydaná orgánom verejnej moci v medziach jeho právomoci alebo listina, ktorú za verejnú prehlási zákon. U verejných listín existuje prezumpcia ich správnosti a pravosti a vzhľadom k tomu, že je možné sa na ich obsah spoľahnúť, môže katastrálny úrad skúmať len časť skutočností skúmaných u súkromných listín.¹⁴⁴

Medzi skúmané skutočnosti tak patrí s ohľadom na výnimky uvedené v nasledujúcich odsekoch nižšie preskúmanie, (i) či listina spĺňa náležitosti listiny pre

¹⁴³ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 180

¹⁴⁴ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 197

zápis do KN; (ii) či obsah listiny odôvodňuje navrhovaný vklad; a (iii) či navrhovaný vklad nadväzuje na doterajšie zápisy v KN.

V prípade verejnej listiny o právnom jednaní, ktorou je vždy notársky zápis, je katastrálny úrad povinný navyše k skúmaným skutočnostiam uvedeným v predchádzajúcom odseku skúmať aj to, či v medziobdobí od spísania notárskeho zápisu nedošlo k situácii obmedzujúcej účastníka vkladového konania v nakladaní s predmetnou nehnuteľnosťou.¹⁴⁵

Pokiaľ sa jedná o rozhodnutie súdu, je preskúmanie najviac obmedzené a skúma sa len, či listina spĺňa náležitosti listiny pre zápis do KN a ďalej či je také rozhodnutie záväzné aj pre osoby, v ktorých prospech v KN doteraz zapísané.

Všetky vyššie uvedené skutočnosti preskúmava katastrálny úrad na základe listín predložených účastníkmi konania (prípadne súdom alebo súdnym exekútorom), doterajších zápisov v KN a na základe údajov zo základných registrov, z agendového informačného systému evidencie obyvateľov a z agendového informačného systému cudzincov a ďalej na základe ďalších informácií poskytnutých vlastníkom nehnuteľnosti a ďalšími účastníkmi vkladového konania. Je dôležité podotknúť, že tieto skutočnosti skúma katastrálny úrad podľa stavu, ktorý existoval v okamihu podania návrhu na vklad, čo zodpovedá tomu, že právne účinky sa viažu späťne k okamihu, kedy návrh na vklad došiel katastrálnemu úradu s tým, že to platí aj v prípade vkladového konania zahájeného bez návrhu dorúčením listiny katastrálnemu úradu od súdu.¹⁴⁶

3.5.5 Prerušenie a zastavenie vkladového konania

Okrem špeciálnych dôvodov prerušenia a zastavenia vkladového konania uvedených v KatZ (ustanovenia § 15 odst. 3 a § 16 odst. 2 KatZ vo veci zastavenia vkladového konania a ustanovenie § 18 odst. 6 a 7 KatZ vo veci prerušenia vkladového konania) sa subsidiárne uplatnia aj ustanovenia § 64 až 66 Správneho poriadku.

¹⁴⁵ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 198

¹⁴⁶ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 199

Častou je situácia, keď návrhu na vklad chýbajú predpísané náležitosti, alebo trpí inými nedostatkami. Vtedy je katastrálny úrad povinný postupovať v súlade s ustanovením § 45 odst. 2 Správneho poriadku, t.j. vyzvať účastníkov k odstráneniu väd a za takým účelom im poskytnúť primeranú lehotu a poučiť ich o následkoch neodstránenia takých väd s tým, že súčasne môže konanie uznesením prerušiť v súlade s ustanovením § 64 odst. 1 písm a) Správneho poriadku.

V prípade, ak účastníci v takej poskytnutej primeranej lehote neodstránia vytknuté vady, tak katastrálny úrad v súlade s ustanovením § 66 odst. 1 písm. c) Správneho poriadku konanie uznesením zastaví.

3.5.6 Rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad

Katastrálny úrad návrh na vklad zamietne, pokiaľ nie sú splnené všetky podmienky potrebné pre jeho vykonanie, väčšinu ktorých som stručne rozobral vo vybraných podkapitolách vyššie. Taktiež katastrálny úrad návrh na vklad zamietne aj vtedy, ak stratí pred povolením vkladu svoje právne účinky. To nastane napríklad v prípade, ak bolo účastníkovi vkladového konania uznesením o predbežnom opatrení uložené, aby nedisponoval s určitou nehnuteľnosťou. Vtedy podľa ustanovenia § 76f odst. 2 OSŘ stráca návrh na vklad práva týkajúceho sa takej nehnuteľnosti, o ktorom doteraz nebolo príslušným orgánom právoplatne rozhodnuté, svoje právne účinky. V predošlej vete uvedené platí aj v situácii, ak účastník učinil právne jednanie týkajúce sa takej nehnuteľnosti skôr, ako sa také uznesenie stalo vykonateľným.

Podľa ustanovenia § 18 odst. 5 KatZ nie je proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu prípustný žiadny opravný prostriedok, prieskumné konanie a ani obnova konania. Prípustná je len žaloba podľa ustanovení OSŘ. Na rozdiel od všeobecnej dvojmesačnej lehoty na podanie žaloby uvedenej v ustanovení § 247 odst. 1 OSŘ stanovuje KatZ na podanie vkladovej žaloby podstatne kratšiu lehotu, a to lehotu v dĺžke tridsiatich dní.¹⁴⁷ Na záver tohto odseku by som ešte dodal, že vkladovej žalobe sa budem navyše stručne venovať v špeciálnej podkapitole.

¹⁴⁷ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou, Praha: Linde Praha, 2014, str. 223

3.5.7 Rozhodnutie o povolení návrhu na vklad

Ak sú podmienky pre vykonanie vkladu splnené, tak katastrálny úrad vklad povolí. Je nevyhnuté uviesť, že také povolenie bude udelené najskôr až po uplynutí dvadsiatich dní po odoslaní informácie o vykonaní tzv. plomby podľa ustanovenia § 16 odst. 1 KatZ, teda odo dňa, kedy bola odoslaná informácia vlastníčkovi a inému oprávnenému o tom, že ohľadom predmetnej nehnuteľnosti bol podaný návrh na vklad a zahájené vkladové konanie.¹⁴⁸ Význam tejto lehoty je ochranný a spočíva v tom, aby osoba, ktorá by sa stala objektom podvodného jednania, po upozornení, že v KN bola vyznačená plomba, mala možnosť brániť sa takému jednaniu.¹⁴⁹ Na druhú stranu bola dĺžka tejto lehoty časťou právnickej obce podrobená kritikou a to z dôvodu, že je ňou neprimerane predĺžená doba trvania vkladového konania.

Podotýkam, že katastrálny úrad môže okrem úplného povolenia vkladu rozhodnúť aj o jeho čiastočnom povolení. V praxi pôjde najčastejšie o prípady oddeliteľného právneho jednania a to napríklad, keď v prevodnej zmluve nie je niektorá z prevádzaných nehnuteľností dostatočne identifikovaná, avšak identifikácia ostatných takých nehnuteľností netrpí takou vadou.¹⁵⁰ V prípade neodstránenia takej vady katastrálny úrad odošle všetkým účastníkom konania písomné rozhodnutie obsahujúce rozhodnutie o čiastočnom povolení vkladu a uznesenie o čiastočnom zastavení vkladového konania. Rozhodnutie, ktorým sa čiastočne vklad povoľuje nadobúda právoplatnosť dňom doručenia poslednému z účastníkov vkladového konania a uznesenie, ktorým sa čiastočne vkladové konanie zastavuje nadobúda právoplatnosť dňom nasledujúcim po márnom uplynutí pätnásťdňovej lehoty pre podanie odvolania bežiacej odo dňa doručenia uznesenia poslednému účastníkovi konania.¹⁵¹

Ak je návrhu na povolenie vkladu v celom rozsahu vyhovie, tak rozhodnutie sa písomne nevyhotovuje a nadobúda právnej moci vykonaním záznamu v predmetnom spise s tým, že podľa ustanovenia § 68 odst. 4 Správneho poriadku

¹⁴⁸ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou, Praha: Linde Praha, 2014, str. 209

¹⁴⁹ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDO VÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 201

¹⁵⁰ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou, Praha: Linde Praha, 2014, str. 211

¹⁵¹ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou, Praha: Linde Praha, 2014, str. 211

také rozhodnutie nie je nutné odôvodniť. V praxi môže ale nastať situácia, kedy je nevyhnutné písomné rozhodnutie vyhotoviť a to napríklad vtedy, keď (i) v priebehu konania došlo k zmene označenia predmetnej nehnuteľnosti (napr. obnovou katastrálneho operátu); (ii) je to žiaduce s ohľadom na okolnosti danej veci; alebo (iii) rozhodnutím je vklad povoľovaný v plnom rozsahu podľa pôvodného návrhu na vklad, avšak nie v plnom rozsahu podľa listiny.¹⁵² Takéto písomné rozhodnutie nadobúda právoplatnosti dňom jeho doručenia poslednému účastníkovi vkladového konania.

Na záver uvádzam, že proti rozhodnutiu o povolení vkladu nie je prípustný žiadny opravný prostriedok, prieskumné konanie, obnova konania a ani žaloba podľa OSŘ. Možnosť obrany je v tomto prípade zaručená až proti samotnému vkladu, a to podľa ustanovenia § 986 OZ, ktorému som sa venoval podrobnejšie v podkapitole 2.7 Nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka.¹⁵³

3.5.8 Vykonanie vkladu

Vkladové konanie pozostáva z dvoch fáz. Prvou fázou je správne konanie smerujúce k povoleniu vkladu a v prípade, že bol vklad povolený, tak nastáva druhá fáza spočívajúca vo vykonaní vkladu, t.j. vykonaní zodpovedajúceho zápisu v katastrálnom operáte.¹⁵⁴ Z predošlej vety vyplýva, že vklad nie je možné vykonať bez predchádzajúceho právoplatného rozhodnutia o jeho povolení.

Podľa ustanovenia § 33 písm. a) KatZ Katastrálny úrad vykoná vklad na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu bez zbytočného odkladu od jeho povolenia. Prostredníctvom tohto ustanovenia by malo dôjsť oproti predchádzajúcej právnej úprave k zrýchleniu samotného procesu vykonania vkladu na dobu nevyhnutne potrebnú (oproti lehote tridsiatich dní platnej podľa predchádzajúcej právnej úpravy).

¹⁵² BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 202-203

¹⁵³ TOMANOVÁ, M.: Podání návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastru nemovitostí od 1. 1. 2014. Dostupné z: EPRAVO.CZ. Články [online]. Praha, © 1999-2016 [vid. 2016-04-03], <http://www.epravo.cz/top/clanky/podani-navrhu-na-vklad-vlastnickeho-prava-do-katastru-nemovitosti-od-1-1-2014-95212.html>

¹⁵⁴ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 293

3.5.9 Preskúmanie rozhodnutia vo vkladovom konaní

Proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu je možné podať žalobu podľa časti piatej OSŘ. Vkladová žaloba musí obsahovať údaje, z ktorých bude vyplývať, kto voči komu a u ktorého súdu žalobu podáva, právne relevantné vymedzenie skutkových okolností, označenie dôkazov, v akom rozsahu sa žalobca domáha prejednávania a rozhodnutia veci a nakoniec v nej musí byť uvedený žalobný petit.¹⁵⁵

O podanej žalobe sa vyznačí v KN upozornenie.¹⁵⁶ Účastníkmi súdneho konania sú tie osoby, ktoré boli účastníkmi konania pred katastrálnym úradom, tzn. účastníkom súdneho konania nie je samotný katastrálny úrad.

Podľa ustanovenia § 250j OSŘ ak dospeje súd k záveru, že o spore má byť rozhodnuté inak, ako rozhodol správny orgán, rozhodne vo veci samej rozsudkom s tým, že takýto rozsudok nahrádza rozhodnutie správneho orgánu v takom rozsahu, v akom je rozsudkom súdu dotknuté. Tzn. pokiaľ súd na základe žaloby povolí vklad, tak jeho rozhodnutie nahrádza rozhodnutie katastrálneho úradu.¹⁵⁷

¹⁵⁵ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou, Praha: Linde Praha, 2014, str. 234

¹⁵⁶ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 205

¹⁵⁷ BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 205

Záver

Inštitút vlastníctva zohrával od nepamäti významnú úlohu v spoločnosti, bez ktorého by nebolo možné dospieť k rozvoju civilizácie do stavu, v akom sa nachádza v súčasnosti. V rámci toho zohrávalo vlastníctvo pozemkov kľúčovú úlohu, a to s ohľadom na špecifické ekonomicko-ekologické vlastnosti pôdy.

V súčasnej dobe, ktorá sa vyznačuje rýchlym technologickým progresom, rastom celkovej svetovej populácie a zvýšenou potrebou naplňať ekonomické požiadavky spoločnosti, majú pozemky a s tým súvisiaca prípadná zmena vlastníctva k nim stále zásadný význam. Z toho pramení zvýšený záujem spoločnosti na regulácii spoločensko-právnych vzťahov súvisiacich s prevodmi vlastníckeho práva k pozemkom, ktorá sa okrem iného prejavuje v prísnejšej forme nadobúdacieho titulu, evidenciou pozemkov, ale aj účinnosťou prevodu vlastníctva k nim nastavujúcou až zápisom vlastníckeho práva do príslušného registra, ktorým je kataster nehnuteľností. Bez v predchádzajúcej vete uvedeného by nebolo možné efektívne naplňať nielen také ekonomické potreby spoločnosti. Z vyššie spomenutých dôvodov považujem tému tejto diplomovej práce za dôležitú a veľmi aktuálnu.

Účelom a cieľom tejto diplomovej práce bola analýza súčasnej právnej úpravy týkajúca sa prevodov vlastníckeho práva k pozemkom s dôrazom na špecifické vlastnosti pôdy, proces uzatvárania prevodných zmlúv a jednotlivé zmluvné typy a v neposlednom rade s dôrazom na vkladové konanie prebiehajúce pred katastrálnym úradom. Tomu zodpovedá rozčlenenie tejto diplomovej práce do troch základných kapitol postupne sa zaoberajúcich vybranými základnými pojmami, postupom smerujúcim k uzatvoreniu prevodných zmlúv a vkladom vlastníckeho práva do katastru nehnuteľností.

Vo vlastníckych vzťahoch je potrebné chápať pôdu ako označenie zemského povrchu. Od ostatných vecí sa pôda odlišuje niektorými svojimi špecifickými vlastnosťami, ktoré súvisia hlavne s jej funkciou, vznikom a obmedzenou rozlohou. Pozemkom je individuálne konkretizovaná časť pôdy, t.j. časť zemského povrchu, oddelená od ostatných pozemkov hranicou. Pozemky sú spravidla evidované vo forme parciel, ktoré sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom.

Nadobudnutie vlastníckeho práva k pozemku pozostáva z dvoch fáz, a to z titulu a modu. Prevodným titulom je platná a účinná písomná zmluva pozostávajúca z aspoň dvojstranného právneho jednanja spĺňajúceho všetky zákonom požadované náležitosti. V súvislosti s nehnuteľnosťami zákon kladie na takú zmluvu sprísnené formálne požiadavky, ktorými sú okrem povinnej písomnej formy, aj povinnosť uvedenia prejavov vôle všetkých jednajúcich osôb na rovnakej listine, ale aj nutnosť nehnuteľnosť dostatočne určito individualizovať aspoň uvedením obce, parcelného čísla a katastrálneho územia, na ktorom sa predmetná nehnuteľnosť nachádza. Takou zmluvou je v praxi najčastejšie kúpna zmluva, avšak okrem nej sú využívanými aj zmluva darovacia alebo zámenná. Každá z týchto zmlúv musí spĺňať ich podstatné náležitosti stanovené príslušnými ustanoveniami OZ.

V prípade prevodu pozemkov vo vlastníctve štátu, krajov a obcí sú oproti prevodom pozemkov v súkromnom vlastníctve kladené príslušnými zákonmi sprísnené požiadavky na účinnosť prevodných zmlúv, a to z dôvodu zvýšeného spoločenského záujmu na transparentné nakladanie s majetkom vo verejnom vlastníctve. Také sprísnené požiadavky považujem za legitímne a nevyhnutné, aby nedošlo k bezdôvodnému nevýhodnému prevodu verejného majetku do súkromného vlastníctva.

S účinnosťou OZ bola významne posilnená ochrana dobrej viery a zásada materiálnej publicity, s čím súvisí aj možnosť pri splnení zákonom požadovaných podmienok nadobudnúť vlastnícke právo od nevlastníka. Právnickú obec také zvýšenie ochrany dobrej viery rozdelilo na dva tábory, avšak podľa môjho názoru je také zvýšenie ochrany dobrej viery primerané. Podotýkam, že z takého dôvodu je potrebné, aby si všetci jedinci v spoločnosti, v tomto prípade oprávnení vlastníci nehnuteľností, strážili svoje práva a dbali o ne. V tejto súvislosti je nevyhnutné, aby v prípade potreby každý oprávnený vlastník využil možnosti mu poskytnuté ustanoveniami § 985 a 986 OZ. Z dôvodu, aby bola taká jeho obrana čo najúčinnnejšia odporúčam vlastníkom nehnuteľností kontrolovať zápisy v katastri nehnuteľností týkajúce sa dotknutej nehnuteľnosti aspoň raz za tri roky.

Modus, ako druhá fáza nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemku, pozostáva z vkladu vlastníckeho práva k pozemku do katastru nehnuteľností s tým, že až takýmto konštitutívnym vkladom dochádza k samotnému prevodu vlastníckeho

práva na nového vlastníka. Vkladu predchádza vkladové konanie, ktoré je ukončené vydaním správneho rozhodnutia povoľujúceho vklad (v prípade, že sa vklad nezamieta) s tým, že práve takéto rozhodnutie je následne podkladom k vykonaniu vkladu do katastru nehnuteľností.

Vkladové konanie sa zahajuje buď doručením návrhu účastníkov, alebo doručením rozhodnutia súdu alebo súdneho exekútora o práve, ktoré sa do katastru nehnuteľností zapisuje. V rámci vkladového konania katastrálny úrad skúma zákonom predpísané skutočnosti podľa stavu, ktorý existoval v okamihu podania návrhu na vklad, čo zodpovedá tomu, že právne účinky sa viažu späť k okamihu, kedy návrh na vklad došiel katastrálnemu úradu. Vďaka takému preskúmaniu stanovených skutočností je zabezpečené, že vklad nebude postihnutý právnymi alebo vecnými nedostatkami, ktoré by mohli mať negatívny dopad na právnu istotu spoločenských vzťahov. Ak sú podmienky pre vykonanie vkladu splnené, tak katastrálny úrad vklad povolí.

Proti rozhodnutiu o povolení vkladu nie je prípustný žiadny opravný prostriedok, prieskumné konanie, obnova konania a ani žaloba podľa OSŘ. Možnosť obrany je v tomto prípade zaručená až proti samotnému vkladu, a to podľa príslušných ustanovení OZ. Pokiaľ bol vklad zamietnutý, tak má účastník vkladového konania právo podať proti takému rozhodnutiu vkladovú žalobu podľa príslušných ustanovení OSŘ.

Súčasnú právnu úpravu regulujúcu prevody vlastníckeho práva považujem za z veľkej časti dostačujúcu a funkčnú. Vďaka nej je zaistená primeraná ochrana vlastníckeho práva týkajúca sa nehnuteľností, ako aj zaistená právna istota v súvislosti s nimi. Za rozporuplnú hodnotím posilnenú ochranu dobrej viery, aj keď mnou je subjektívne vnímaná pozitívne. V súvislosti s ňou je ale dôležité apelovať na spoločnosť, aby si strážila a dbala o svoje práva, pretože jedine v takom prípade bude naplnený zamýšľaný úmysel zákonodarcu. Vzhľadom k tomu, že súčasná právna úprava je účinná len tretí rok, tak na mnoho otázok zodpovie až následná judikatúra súdov, ako aj dlhodobou zaužívaná prax právnickej obce.

Zoznam použitej literatúry a ostatných zdrojov

Knižná literatúra

- BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.: Katastrální zákon. Komentář, Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015
- BAUDYŠ, P.: Katastrální zákon: komentář, Praha: C.H. Beck, 2014
- BĚLOHLÁVEK, A. J., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T.; ŠROTOVÁ, E.: Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících, Plzeň: Aleš Čeněk, 2012
- DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Eva Rozkotová, 2010
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013
- FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014
- JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou, Praha: Linde Praha, 2014
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J.: Občanské právo hmotné 2, 5. jubilejní aktualizované vydání, Praha: Wolter Kluwer ČR, 2009
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek I., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III., Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014
- TICHÝ, L.: Obecná část občanského práva, 1. vydání, Praha: C. H. BECK, 2014
- TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. BECK, 2014
- URFUS, V.: Historické základy novodobého práva soukromého, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 1994

Odborné články a internetové zdroje

- EPPICH, L., ŠVADLENA, P.: Nabytí vlastnického práva od nevlastníka v novém občanském zákoníku. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/nabyti-vlastnickeho-prava-od-nevlastnika-v-novem-obcanskem-zakoniku-91846.html>

- FIALA, P., MAYER, J.: Přejídná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-cedit-84655.html>
- FUREK, A.: Nakládání s obecným majetkem podle zákona o obcích. Dostupné z: <http://moderniobec.cz/nakladani-s-obecnim-majetkem-podle-zakona-o-obcich/>
- GRACZOVÁ, I.: Nový pozemkový úřad s sebou přináší mnohé změny. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-pozemkovy-urad-s-sebou-prinasi-mnohe-zmeny-89013.html>
- HINK, M.: Nový občanský zákoník a zásada materiální publicity. Dostupné z: <http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=12246>
- KUSÁK, M.: Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, Ročník 2005, Číslo 15.
- SLOVENSKÁ AGENTÚRA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA: Pôda. Dostupné z: <https://www.enviroportal.sk/environmentalne-temy/zlozky-zp/poda>
- SPÁČIL, O.: Nabývání od neoprávněného. Dostupné z: ASPI, Praha: Wolters Kluwer, a.s., LIT47335CZ
- TOMANOVÁ, M.: Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí od 1. 1. 2014. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/podani-navrhu-na-vklad-vlastnickeho-prava-do-katastru-nemovitosti-od-1-1-2014-95212.html>
- ULIČNÝ, D., CIGÁNKOVÁ, E.: Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitostem. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti-54082.html>
- ZUKLÍNOVÁ, M.: Definice právního jednání podle (nového) občanského zákoníku I. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/definice-pravniho-jednani-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

Právne predpisy

- Uznesenie č. 2/1993 Sb., Listina základných práv a svobod
- Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 227/2000 Sb., o elektronickom podpisu a o změně některých dalších zákonů, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

Judikatura

- Nález ÚS ČR sp. zn. IV. ÚS 201/96
- Nález ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 77/2000
- Nález ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 349/03
- Nález ÚS ČR sp. zn. I. ÚS 625/2003
- Nález ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 571/2006
- Nález ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 165/2011
- Nález ÚS ČR sp. zn. I. ÚS 2574/14
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 22 Cdo 837/98
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 28 Cdo 133/2001
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1236/2001
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 30 Cdo 2452/2006
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 33 Cdo 1918/2007

- Rozsudok NS ČR sp. zn. 5 Tdo 827/2012-21
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 5 Tdo 1452/2012-52
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 29 Cdo 495/2013
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 28 Cdo 2408/2014
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 30 Cdo 4143/2014
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 28 Cdo 4418/2014
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 30 Cdo 4577/2014
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 22 Cdo 910/2015
- Rozsudok NS ČR sp. zn. 30 Cdo 1730/2015

Abstrakt

Diplomová práca sa zaoberá náležitosťami prevodu vlastníckeho práva k pozemkom. Pozostáva z troch hlavných kapitol. Prvá kapitola definuje jednotlivé základné pojmy relevantné pre túto diplomovú prácu s dôrazom na špecifické vlastnosti pôdy. Druhá kapitola sa venuje prvej fáze z dvojfázového procesu prevodu vlastníckeho práva k pozemkom, a to nadobúdaciemu titulu. Tretia kapitola popisuje druhú fázu z takého vyššie uvedeného procesu, ktorou je zápis vlastníckeho práva do katastru nehnuteľností.

Abstract

The thesis deals with the terms of transfer of the ownership right to land. It is comprised of three main chapters. The first chapter defines the various basic terms relevant to this thesis with emphasis on the specific attributes of the soil. The second chapter is devoted to the first phase of the two-phase process of transfer of the ownership right to land, i.e. the acquisition title. The third chapter describes the second phase of the above mentioned process which is the registration of the ownership right into the Cadastre of Immovables.

Summary

The purpose and objective of this thesis is to analyze the current legislation in connection with the transfer of the ownership right to land with emphasis on the specific attributes of the soil as well as with emphasis on the process of execution of transfer agreements and particular types of contracts and last but not least with the entry procedure before the Cadastre of Immovables.

This thesis is comprised of three main chapters. The first chapter consists of definitions of the various basic terms relevant to this thesis. Such terms are soil, land, parcel, part of the land, adjunct of the land, ownership right and ownership of the land with emphasis on its object, subject and content.

The second chapter is devoted to the first phase of the two-phase process of transfer of the ownership right to land, i.e. the acquisition title. At the beginning of this chapter the juridical act with its requirements as well as the putative juridical act and the invalid juridical act are characterized. Subsequently the most frequent types of transfer agreements are described, i.e. the purchase agreement, the exchange agreement and the donation agreement. The next part of the chapter deals with transfer of the ownership right to land owned by the state, regions and municipalities with main focus on summarization of the terms required for the performance of such transfers. At the end of this chapter the acquisition of the ownership right from a non-entitled person is analyzed.

The third chapter describes the second phase of the above mentioned process which is the registration of the ownership right into the Cadastre of Immovables after which the transfer of the ownership right to land is effective. The first part of the chapter is devoted to the history and definition of the Cadastre of Immovables. Afterwards the entire entry procedure is described, i.e. its principles, parties of such procedure, decisions made within such procedure and execution of such entry.

Názov diplomovej práce v anglickom jazyku

- Transfer of the ownership right to land

Kľúčové slova

- pozemok
- prevod vlastníckeho práva
- vkladové konanie

Key words

- land
- transfer of the ownership right
- entry procedure