

Vlastnické právo II

Nabývání vlastnického práva

Nabytí vlastnického práva je případ, kdy se vlastníkem konkrétní věci stane někdo jiný, kdo jím dosud nebyl.

Vlastnické právo k věci, která již byla v něčím vlastnictví, se nabývá

mezi živými nebo

pro případ smrti dosavadního vlastníka (dědění).

Lze rozlišit nabytí vlastnického práva:

1) **odvozené** (derivativní) - vlastník své vlastnické právo odvozuje od svého předchůdce

- převod;

2) **původní** (originární) - na nabyvatele přešla jinak než převodem (přechod):

- vydržením,

- specifikací cizí věci, resp. smísením,

- přírůstkem,

- nabytím vlastnictví k věcem ztraceným, opuštěným či skrytým (§ 135).

U nabývání vlastnického práva je třeba rozlišovat mezi **právním důvodem** (*titulus*) a **právním způsobem** (*modus*) nabytí vlastnického práva. V mnoha případech se tak vlastnického práva nabývá na základě komplexní právní skutečnosti (někdy hovoříme o završení převodu vlastnického práva).

Jednotlivé nabývací tituly (a mody)

• Nabytí na základě smlouvy

Smlouva je **titulem**, ke kterému většinou musí přistoupit **modus** (např. předání věci, vklad do katastru nemovitostí apod.)

§ 133

(1) *Převádí-li se movitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.*

(2) *Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. 2e)*

(3) *Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, 2d) nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.*

1) Převod věcí **movitých** (§ 133 odst. 1)

• obecně nabytí vlastnictví dochází předáním věci a jejím převzetím.

Může jít o:

- reálné odevzdání z ruky do ruky,

- odevzdání symbolické (klíče od auta, domu),

• při samoobslužném prodeji (§ 614 odst. 3) - zaplacením ceny za vybrané zboží.

2) Převod věcí **nemovitých**

- U nemovitostí, které podléhají evidenci v katastru nemovitostí, je modem **vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí**
- U nemovitostí, které nepodléhají evidenci v katastru nemovitostí, je modem samotná **smlouva** (resp. okamžik její účinnosti)

• **Nabytí vydržením**

Vydržení (§ 134 a násl.) - vydržením může nabýt vlastnické právo k věci pouze oprávněný držitel, věc však musí být předmět, který je způsobilý pro vydržení.

Převodl-li věc na jinou osobu oprávněný držitel, nestane se tato jiná osoba vlastníkem věci, tato jiná osoba si však může ve svůj prospěch do vydržecí doby započítat vydržecí dobu, po kterou měl věc v oprávněné držbě její právní předchůdce (§ 134 odst. 3). Pokud věc převede na jinou osobu neoprávněný držitel, nabyvatel věci se nestane jejím vlastníkem, nýbrž pouze držitelem (oprávněným za podmínek § 130). Za splnění podmínek § 134 může tento oprávněný držitel nabýt věc do vlastnictví vydržením, ale do vydržecí doby si v tomto případě nemůže započítat dobu, po kterou měl věc v držbě jeho právní předchůdce, neboť ten nebyl oprávněným držitelem.

• **Zhotovení věci (výroba)**

Vytvoří-li někdo z vlastní věci novou věc, stane se jejím vlastníkem okamžikem jejího zhotovení.

• **Zpracování (specifikace)**

Jde o případ, kdy je z cizí věci vytvořena nová.

Je-li zpracovatel v **dobré víře**, že měl právo ji zpracovat - vlastníkem se stává ten, jehož podíl (na hodnotě) je větší (nedohodnou-li se jinak). Zpracovatel však má ze zákona povinnost nahradit to, oč se majetek druhého zmenšil. Pokud jsou podíly obou stejné a obě strany se nedohodnou, rozhodne soud na návrh kterékoliv z nich, kdo je vlastníkem věci.

Jde-li o zpracování věci ve **zlé víře**, vlastnictví původního vlastníka k věci nezaniká a může žádat **vrácení věci** a o **uvedení do původního stavu** (*restitutio in integrum*). Není-li navrácení do původního stavu možné nebo účelné, určí soud podle všech okolností, kdo je vlastníkem věci, a jaká náhrada náleží vlastníkovu nebo zpracovateli.

• **Nabytí separací (oddělením přírůstků)**

Přírůstky věci (§ 135a)

Přirozené plody (plody země a mláďata zvířat)

Civilní plody (úroky, dividendy)

Vlastník věci se stává vlastníkem plodů jakožto samostatných věcí v okamžiku jejich oddělení.

Plody ze stromu, jejichž větve přesahují na sousedův pozemek, náleží vlastníkovu věci hlavní (tj. vlastníkovu stromu).

Vlastník věci může projevem vůle přenechat právo separovat plody ve prospěch jiné osoby (nájemce, souseda apod.)

• **Nabytí vlastnického práva k věci ztracené, opuštěné a skryté (§ 135)**

1) **Věci ztracené**

Ztráta věci znamená, že vlastník ztrácí možnost vykonávat vlastnické oprávnění, neztrácí však své vlastnické právo. Nejde o právní úkon, ale o **právní událost**. V úvahu připadá jen u věci movité.

Občanský zákoník neřeší výslovně problematiku ztráty (opuštění) věci, řeší pouze nález ztracené a opuštěné věci. Z nalezené věci samé se však obvykle nepozná, zda je ztracená nebo opuštěná. Je třeba prioritně postupovat podle § 135 jakoby šlo o věc ztracenou. Ze zákona nevyplývá, že by ji nálezce měl vzít do detence. Pokud ji do detence vezme, potom:

a) je povinen věc vydat vlastníkov

b) nezná-li ho, potom je povinen ji vydat obci, na jejímž území k nálezu došlo.

Nálezce má nárok na náhradu nutných výdajů a na nálezné ve výši 10% ceny nálezu.

Přihlásí-li se vlastník do 6 měsíců ode dne předání obci, věc mu je vydána. Jinak jeho vlastnictví zaniká a vlastníkem věci se po uplynutí této lhůty stává obec.

Pokud si nálezce věc ponechal, zůstává vlastníkem původní vlastník. Jestliže nálezce věc dále zcizí, nepřevádí vlastnické právo, ale pouze držbu. V případě, že nový nabyvatel je držitelem v dobré víře, stává se po uplynutí vydržecí doby vlastníkem.

2) **Věci opuštěné**

Opuštění věci je jednostranný neadresovaný právní úkon. Vlastník projevuje vůli nebýt dál vlastníkem a jeho vlastnické právo zaniká.

V úvahu dle platné právní úpravy připadá do úvahy jen u věci movité (například půjde o odhození věci na ulici).

Nalezne-li někdo věc opuštěnou (§ 135 odst. 3), pak vlastníkem je již zpětně k okamžiku opuštění věci obec.

3) **Věci skryté**

Pokud jde o věci skryté, jejichž vlastník není znám (§ 135 odst. 3), posuzují se podobně jako nález věci ztracené.

Jde o věci, z jejichž uložení je patrné, že je vlastník chtěl ukrýt a jejich současný vlastník není znám.

• **Nabytí vlastnického práva rozhodnutím státního orgánu**

Soud rozhoduje o dle občanského zákoníku například v případě zpracování (§ 135b), zřízení stavby na cizím pozemku (§ 135c), rozdělení spoluvlastnictví (§ 142).

Vlastnictví se nabývá v den určený v rozhodnutí soudu nebo dnem právní moci rozhodnutí.

O vlastnickém právu dále může za určitých okolností rozhodnout i pozemkový úřad v rámci restitučního řízení.

Zápisy do katastru nemovitostí

1. Předmět zápisu

Do katastru nemovitostí se zapisují právní vztahy týkající se nemovitostí. V katastru jsou přitom zapsány jen některé právní vztahy, a z nich navíc jen ty, jejichž předmětem je nemovitost.

Z práv týkajících se nemovitostí jsou předmětem zápisu tato práva:

Podle § 1 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. se do katastru zapisují:

- vlastnické právo,
- zástavní právo (logicky také právo podzástavní),
- právo odpovídající věcnému břemeni (ale také i věcné břemeno jako povinnost),
- předkupní právo, pokud má mít věcně právní účinky,

2. Způsob zápisu

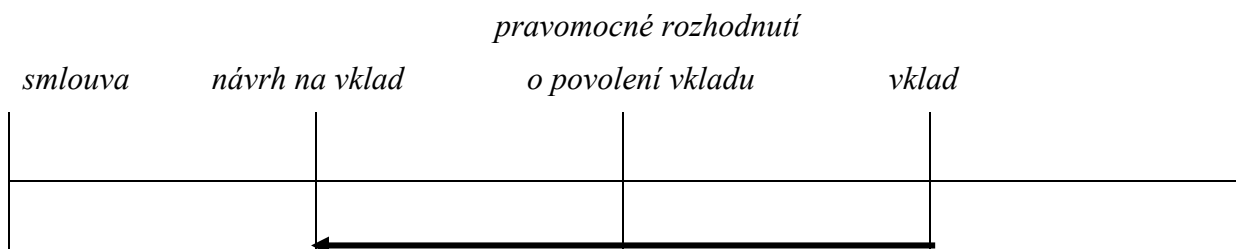
Zápisy do katastru se provádějí různými způsoby. Zápis je obecný pojem, který v sobě skrývá:

- vklad,
- záznam,
- poznámku

a jejich výmaz.

A. Vklad

Nejdůležitějším zápisem je nepochybně **vklad**, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva (má konstitutivní, pravotvorný význam). Věcná práva se do katastru zapisují vkladem práva nebo výmazem vkladu, pokud zákon nestanoví jinak. Tato práva pak vznikají, mění se nebo zanikají **dnem vkladu do katastru**. Důležité je ještě připomenout, že právní účinky vkladu vznikají až na základě **pravomocného rozhodnutí** o jeho povolení s účinky ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.



Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě:

- Smluv o převodu vlastnického práva k nemovitosti

*K tomu uvádí občanský zákoník v § 133 odst. 2, že pokud se převádí nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví **vkladem do katastru nemovitostí** podle zvláštních předpisů (tj. podle zák. č. 265/1992 Sb.), pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (tímto zvláštním zákonem byl např. zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby).*

- Smluv o zřízení zástavního nebo podzástavního práva

- Smluv o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu.
- Smluv o předkupním právu k nemovitostem, má-li toto předkupní právo věcněprávní účinky
- Smluv o převodu bytu a nebytových prostor jako předmětu vlastnictví
- Dohody o vypořádání společného jmění manželů, je-li předmětem vypořádání nemovitost atd.

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný opravný prostředek.

Pokud katastrální úřad návrh na vklad zamítne, doručí rozhodnutí o zamítnutí vkladu všem účastníkům smlouvy nebo jiným oprávněným osobám. Proti tomuto rozhodnutí je přípustná žaloba podle části V. OSŘ.

B. Záznam

Záznamem se zapisuje vznik, změna nebo zánik věcných práv, pokud k němu došlo jednou ze šesti skutečností, které vymezuje § 7 zák. č. 265/1992 Sb. , tj. na základě:

- zákona,
- rozhodnutím státního orgánu,
- příklepem licitátora ve veřejné dražbě,
- vydržením,
- přírůstkem,
- zpracováním.

Jak vyplývá z dikce zákona, záznam **nemá konstitutivní účinek**, příslušný následek již nastal přímo z uvedené právní skutečnosti, do katastru se tento následek zapíše „*post festum*“.

C. Poznámka

Poznámku lze charakterizovat jako úkon katastrálního úřadu, který je určen k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a která **nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva**. Poznámka neslouží k zápisu nějaké změny právního vztahu, má také určitý **signalizační charakter**, oznamuje, že údaje v katastru mohou být dotčeny brzkou změnou, neboť právní vztahy jsou předmětem nějakého řízení.

Do katastru nemovitostí se poznámkou zapisují skutečnosti uvedené v § 9 a násl. zák. č. 265/1992 Sb.