

JUDIKATÚRA**Ústavného súdu Českej republiky vo vzťahu k vlastníctvu nehnuteľností**
(dostupná na webových stránkach ÚS ČR <http://nalus.usoud.cz>)

PL. ÚS 16/93 - Sbíрка nálezů a usnesení ÚS ČR (ďalej len „Sb.“) 1

Ustanovenie § 120 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého "stavba nie je súčasťou pozemku" je nutné interpretovať v nadväznosti na ods. 1, to znamená, že stavba nie je súčasťou pozemku vtedy, ak ide o stavbu, ktoré je vecou nehnuteľnou alebo ak ide o stavbu, ktorá je vecou hnutel'nou, a ktorá nie je funkčne alebo fyzicky spojená s pozemkom a možno ju od neho oddeliť, bez toho aby došlo k znehodnoteniu pozemku. Melioračné zariadenia, umiestnené pod povrchom pozemku, teda nie sú stavbou v zmysle § 120 ods. 2 Obč. zákonníka, ale súčasťou pozemku podľa § 120 ods. 1 Obč. zákonníka.

II. ÚS 190/94 Sb. 4

Obsah vlastníctva tvorí zväzok tzv. subjektívnych vlastníckych práv. Podstatné miesto medzi nimi zaujíma právo s vecou nakladať (ius disponendi), t.j. oprávnenie vlastníka určovať ďalšie právne osudy veci, napr. vec predať, vypožičať a tiež prenajať. Dispozičné právo vlastnícke je možné výnimočne obmedzovať zákonom, no takéto obmedzenie sa musí vzťahovať rovným spôsobom na všetkých vlastníkov, pretože musí rešpektovať zásadu, podľa ktorej vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký obsah a ochranu.

Na základe ustanovenia § 3 ods. 1 Obč. zákonníka, podľa ktorého výkon práv nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi, nemožno aktom aplikácie práva konštituovať doteraz neexistujúce povinnosti vlastníka.

I. ÚS 86/95 Sb. 5

Zmena výlučného vlastníctva jedného z manželov by bola možná iba za predpokladu, že by došlo k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníctva medzi manželmi (napr. darovaním). Dohoda podľa § 143a Obč. zákonníka sa netýka jednotlivých častí majetku, ale znamená iba rozšírenie alebo zúženie všeobecného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ktorý je upravený v § 143 Obč. zákonníka.

Dohoda podľa § 143a Obč. zákonníka sa môže týkať iba majetku nadobudnutého v budúcnosti (teda po uzavretí tejto dohody), nemôže však zahŕňať majetok, ktorý bol nadobudnutý pred jej uzavretím. Nemožno teda takouto dohodou spätne meniť vlastníctvo už nadobudnuté.

II. ÚS 219/95 Sb. 5

Pretože vydržanie nie je uvedené medzi výnimkami v § 143 Obč. zákonníka, má Ústavný súd za to, že ak sa stane oprávnený držiteľ vydržiteľom veci, prejde táto vec do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, pokiaľ manželia žijú v trvajúcom manželstve za existujúceho bezpodielového spoluvlastníctva.

IV. ÚS 35/96 Sb. 6

K jednej a tej istej veci nemôže mať vlastnícke právo viac osôb, pokiaľ nejde o spoluvlastníctvo (exkluzivita ako definičný znak vlastníctva). Nemôže teda byť súčasne štát

vlastníkom zo zákona a občan zo zmluvy. Ak nie je takáto situácia možná, pričom musí existovať riešenie, musí mať prioritu právo, ktoré vzniklo prvé.

Ak nemohlo ku konfiškácii majetku dôjsť bez príslušného správneho rozhodnutia, potom majetok riadne nadobudnutý pred takýmto rozhodnutím treťou osobou nemôže byť konfiškáciou dotknutý, lebo v okamžiku konfiškácie už nešlo o majetok zradcu alebo nepriateľa, ktorý by podliehal režimu príslušného dekrétu. (K prechodu dochádzalo až správnym rozhodnutím, aj keď k okamžiku účinnosti dekrétu)

II. ÚS 303/95 Sb. 7

Vlastníctvo nadobúdané podľa § 9 ods. 1 a § 11 ods. 1 zák. č. 427/1990 Zb. o prevodoch vlastníctva štátu k niektorým veciam na iné právnické osoby (tzv. malá privatizácia), nie je vlastníctvom nadobúdaným na základe inej skutočnosti, ale zmluvou, kde štát je len stranou a kde príklep je akceptáciou ponuky, to znamená formálnou a záväznou deklaráciou toho, že došlo ku konsenzu. Nemožno totiž neprihliadať na povahu veci, ktorá je určená prvkom dobrovoľnosti a rovnoprávnym postavením oboch subjektov dražby. Ostatne aj § 1. § 2 a iné uvedeného zákona hovorí výslovne o prevode.

II. ÚS 103/96 Sb. 8

Právoplatnosťou rozhodnutia bývalých národných výborov o pridelení pozemku do osobného užívania vzniklo fyzickým osobám právo, aby s nimi bola uzavretá dohoda o osobnom užívaní pozemkov a štátu vznikla povinnosť takúto dohodu uzavrieť. Skutočnosť, že prideľovaný pozemok nebol v tzv. socialistickom spoločenskom vlastníctve, nemala vplyv na neúčinnosť rozhodnutia – rozhodnutie bolo rozhodnutím orgánu štátnej správy, prejavom štátnej moci a nie prejavom vôle štátu ako vlastníka.

Ak fyzickej osobe svedčilo právo osobného užívania pozemku ku dňu 31. 12. 1991, dňom 1. 1. 1992 sa premenilo priamo ex lege na právo vlastnícke. V tomto okamžiku došlo súčasne k zániku vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (štátu alebo iného subjektu).

III. ÚS 329/97 Sb. 10

Podľa skôr uznávaných zásad o tzv. socialistickom vlastníctve majetok československého štátu bol zverovaný rôznym (socialistickým) organizáciám do tzv. operatívnej správy, ktorá však plne vlastnícke právo k nemu nevyčerpávala a vo svojej podstate znamenala len právo jeho užívania spolu s prípadným právom na výťažok; v dôsledku toho dispozícia s takýmto majetkom formou scudzenia (mimo prevod do obvyklej správy inej organizácie) bola spravidla vylúčená a pokiaľ ako výnimka bola prípustná, bola podmienená spravidla predchádzajúcim schválením nadriadených zložiek a radom podmienok, ktoré sa však nikdy nedotýkali právneho postavenia (subjektivity) československého štátu ako vlastníka.

IV. ÚS 403/98 Sb. 12

Aj svojej dobe poplatné, často svojvoľne uplatňované ustanovenie § 453 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v znení platnom do 31. 12. 1991, stanovilo určité pravidlá, ktorých nedodržanie nutne viedlo k tomu, že k prechodu vlastníctva veci na štát nemohlo dôjsť. Ak teda došlo k zabráneniu majetku štátom bez právneho dôvodu, lebo sťažovateľka nestratila svoj spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam, nič nebránilo tomu, aby sa svojho

nároku domáhala žalobou, opierajúc sa o všeobecné predpisy občianskoprávne. Inými slovami existencia špeciálnych reštitučných predpisov nevylučuje v takomto prípade postup podľa všeobecného právneho predpisu.

I ÚS 363/98 Sb. 13

Súdy neposkytli stanoveným spôsobom ochranu právam sťažovateľa, pokiaľ neuznali naliehavý právny záujem na určenie vlastníctva sťažovateľa bez podrobnejšieho rozboru a odkázali ho na postup podľa zákona č. 229/1991 Zb.. Súdy ďalej prekročili návrh účastníka, ktorý nepožaduje vydanie svojej veci, ale len úradné zistenie, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností. Návrh na úradné zistenie v tak závažnej veci, ako je správny zápis v katastri nehnuteľností, sa nepochybné javí ako dostatočný právny záujem.

II ÚS 105/98 Sb. 13

Nárok na vydanie veci ako takej sa podľa reštitučných predpisov posudzuje vždy podľa skutočného a právneho stavu v dobe jej odobratia pôvodným vlastníkom a ich prevedenia na štát. Vlastné vydanie veci je potom modifikované jej súčasným stavom.

Byt ako časť nehnuteľnosti zdieľal právny osud celej nehnuteľnosti a vyčlenením v samostatný subjekt – nehnuteľnosť – nestratil pôvodné a určujúce znaky svojho prechodu na štát, preto je treba dovodiť, že tzv. ponuková povinnosť sa nevzťahovala iba na nehnuteľnosti ako celok, ale sa vzťahovala i na ich časti.

I. ÚS 265/98 Sb. 16

Osoba oprávnená z predkupného práva by mohla voči zaviazanej osobe uplatňovať nárok na náhradu škody za podmienok § 420 Obč. zákonníka. Vzhľadom na záväzkovú (osobnú) povahu predkupného práva sa však oprávnená osoba nemôže proti nadobúdateľovi scudzenej veci s úspechom domáhať toho, aby jej nadobúdateľ kúpenú vec ponúkol na kúpu. (Je to možné iba u predkupného práva vecnej povahy, napr. zákonného predk. práva v prípade spoluvlastníctva alebo aj zmluvného predkupného práva dohodnutého ako vecné právo viaznuce na nehnuteľnosti a zapísané v katastri).

I. ÚS 331/98 Sb. 18

S ohľadom na § 133 ods. 2 Obč. zákonníka je nutné oddeliť záväzkovoprávne (obligačné) účinky predaja vyvolané kúpnu zmluvou od vecnoprávnych (vecných) účinkov vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorým sa konštituuje vlastníctvo k nehnuteľnej veci; k účinkom vkladu, ktoré sú s ním bezprostredne spojené, môže dôjsť iba následne po účinkoch vyvolaných zmluvou, lebo ku vkladu dochádza práve na základe zmluvy. Podľa názoru Ústavného súdu je preto zrejmé, že sa zmluvné strany prevodu nemôžu od tejto zásady odchýliť a časovú následnosť záväzkovoprávnych a vecnoprávnych účinkov fakticky zameniť.

Vzhľadom na to, že kúpna zmluva zakladá synalagmatický právny vzťah obsahujúci vzájomné plnenia, t.j. konkrétne vzájomné práva a povinnosti oboch strán s následkami zániku práv jedného z účastníkov pri vzniku práv druhého účastníka či zániku povinnosti jej splnením, je aj zánik práv a povinností zo záväzkového vzťahu účastníkov kúpnej zmluvy viazaný - v súdnej veci - na podmienku, ktorej splnenie je nemožné, teda na podmienku, že účinnosť zmluvy nastáva vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Podľa § 36 ods. 1 Obč. zákonníka sa k takejto podmienke neprihliada. Preto nie je možné súhlasiť so

záverom katastrálneho úradu, ktorý vychádza "zo zistenia", že predmetná kúpna zmluva nie je ku dňu podania návrhu na vklad účinná, lebo účinnosť má nadobudnúť až dňom, kedy katastrálny úrad vloží podľa nej právo do katastra nehnuteľností. Za splniteľnú odkladaciu podmienku, s ktorou rozhodnutie Katastrálneho úradu v Ústí nad Labem v podstate operuje, nemožno považovať parafrázu ustanovenia § 47 ods. 1 a § 133 ods. 2 Obč. zákonníka (obsiahnutú v kúpnej zmluve), že "platnosť tejto zmluvy nastáva dňom podpisu zmluvných strán; jej účinnosť vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností".

Možno dodať, že podľa poznatkov súdnej praxe nie je bežné, že by účastníci zmluvy v nej dohodli - čo do účinnosti zmluvy - tzv. odkladaciu podmienku. Pravidlom býva opak, lebo obvykle sa v zmluvách rôzne parafrázuje text § 133 ods. 2 (príp. § 47 ods. 1) Obč. zákonníka. Typická býva dohoda, že "zmluva nadobúda účinnosť vkladom do katastra". Takáto dohoda je však z hľadiska ňou zamýšľaných účinkov spochybniteľná; ak je zmluva perfektná, potom je aj účinná bez ohľadu na to, že samotné vlastníctvo sa nadobúda až intabuláciou, t.j. vkladom do katastra.

I. ÚS 28/99 Sb. 18

Ústavný súd považuje za neprípustné vyvodzovať neexistenciu pozemkov, ktoré boli postupom predvídaným v § 1 reštitučného zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových, štátom odňaté, zo samotného ich následného rozdelenia, zlúčenia, preparcelovania, resp. prečíslovania. Skutočnosť, že ako časti zemského povrchu oddelené od zbytku zemského povrchu hranicami boli pozemky postupom doby v operátoch evidencie nehnuteľností, prípadne v operátoch katastra nehnuteľností evidované pod rôznymi parcelnými číslami a s rozmanitým geometrickým určením, neznamená, že sa na ich hmotnom substráte, ktorým je samotná pôda ako produkt prírody vzniklý bez pričinenia človeka, ktorý je z ekonomického hľadiska nenahraditeľný, nerozmnožiteľný a nezastupiteľný, čokoľvek zmenilo. Nemožno preto vylúčiť vydanie zostávajúceho pozemku ako veci v právnom zmysle, ktorá čo do svojej pôdnej podstaty bola predmetom rozdeľovania, zlučovania a preparcelovania, a to aj vtedy, ak v porovnaní so stavom evidencie nehnuteľností v dobe jej odňatia ide z kvantitatívneho a evidenčného pohľadu o "časť veci" štátom odňatej pôvodným vlastníkom.

II. ÚS 78/98 Sb. 18

Telovýchovné alebo športové zariadenia, určené územným plánom, tvoria uzavreté a samostatné areály výhradne pre športovo-rekreačné aktivity. Pri posudzovaní jednotlivých stavieb nachádzajúcich sa v športovom zariadení sa jedná z technického hľadiska o stavebné objekty, ktoré sú síce schopné samostatnej stavebnej existencie a samostatného plnenia určitej vymedzenej funkcie, ale z hľadiska fungovania a prevádzkovania športu v areáli nemôžu byť osamostatnené v zmysle ukončenia ich doterajších funkcií, ak nemá dôjsť ku kolapsu športovej činnosti. Pre vzájomnú previazanosť funkcií medzi jednotlivými objektmi sa jedná o súbor objektov stavby, lebo ako stavbu je nutné chápať celý športový areál. Podľa reštitučných zákonov je nutné vychádzať z priority vlastníckeho vzťahu k celku. Telovýchovný areál nemožno deliť, patrí jednému vlastníckemu subjektu. Nikto nemôže pre seba vlastnícky reklamovať jeho časť len preto, že si na ňom postavil nejakú stavbu.

II. ÚS 77/2000 Sb. 21

Ochrany vlastníckeho práva sa môže dovolávať aj ten, kto tvrdí, že je vlastníkom, hoci právny stav evidencie nehnuteľností svedčí niekomu inému. Taký návrh nemožno bez ďalšieho hodnotiť ako návrh podaný niekým zjavne neoprávneným.

Z právneho vzťahu vznikajú práva a povinnosti, ktoré sa týkajú iba strán tohto vzťahu. Vzťah medzi zmluvnými stranami, vrátane odstúpenia od zmluvy, sa v takomto prípade môže prejaviť opäť len medzi zmluvnými stranami, a nemôže mať vplyv na postavenie tretích osôb, ktoré v dobrej viere nadobudli vlastnícke právo k veci, ktorá bola predmetom takejto zmluvy.

IV. ÚS 22/01 Sb. 22

Pokiaľ stavebník zriadi na základe dohody s vlastníkom pozemku stavbu na pozemku, ktorý je podľa tejto dohody oprávnený užívať len dočasne, stráca po uplynutí dohodnutej doby (prípadne po inom spôsobe zániku práva) právo mať na tomto pozemku umiestnenú stavbu, a neoprávnené tak zasahuje do vlastníckeho práva vlastníka pozemku, ktorý sa môže domáhať odstránenia stavby. V prípade, že stavebník umiestni stavbu na základe nájomného práva k pozemku, ktoré môže byť stranami vypovedané, ide o zvláštny prípad dočasného užívania pozemku; ak zanikne nájomné právo, zanikne tiež občianskoprávne oprávnenie mať na cudzom pozemku stavbu. Neposkytnutie ochrany právu vlastníka pozemku, ktorý pozemok prenechal inému len dočasne, by bolo neprípustným obmedzením jeho práva. Aj v týchto prípadoch je však súd povinný zaoberať sa tvrdením, že výkon práv vlastníka je v rozpore s § 3 Obč. zákonníka, teda v rozpore s dobrými mravmi.

IV. ÚS 42/01 Sb. 26

Parkovisko predstavované pozemkom, ktorého povrch bol spracovaný spevnením povrchu za účelom parkovania automobilov, nie je z hľadiska občianskoprávneho stavbou (stavba ako jedinečný výsledok určitej stavebnej činnosti), a samotná skutočnosť spracovania povrchu pozemku niekoľkými vrstvami stavebného materiálu tak nebráni jeho vydaniu. Spevnenú asfaltovú plochu - parkovisko - preto nemožno v reštitučných veciach považovať za stavbu brániacu vydaniu pozemku podľa § 11 ods. 1 písm. c) zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, v znení neskorších predpisov.

II. ÚS 623/2000 Sb. 26

Samotným zrušením výroku o prepadnutí majetku v zmysle zákona č. 119/1990 Zb., o súdnej rehabilitácii, v znení neskorších predpisov, nedošlo k obnoveniu vlastníckeho práva. Dôvodom existencie reštitučných predpisov je umožniť nápravu niektorých majetkových krívd, pretože ich náprava podľa všeobecných predpisov občianskeho práva by nebola možná, a to napr. z dôvodu, že je nutné čeliť námietke vydržania alebo v prípade reivindikačnej žaloby je nutné preukázať existenciu vlastníckeho práva, k jeho obnoveniu ale zrušením výroku o prepadnutí majetku nedošlo, a oprávnená osoba sa vlastníkom veci stáva opäť až úspešným uplatnením svojich nárokov v zmysle špeciálnych reštitučných predpisov.

II. ÚS 389/01 Sb. 29

Súd zistil, že podľa kolaudačného rozhodnutia z roku 1928 boli priestory kolaudované ako priestory nebytové. Uvedené skutkové zistenie nebolo následne spochybnené. Ak teda na základe dohody o užívaní bytu nebol pridelený byt, ale v dôsledku pochybenia ONV

nebytový priestor, nemohlo vedľajšej účastníčke (prídelcovi) vzniknúť právo osobného užívania bytu, a nemohlo sa teda následne transformovať na právo nájmu.

Interpretácia § 3 ods. 1 Obč. zákonníka všeobecným súdom, ktorá vopred predpokladá na strane oprávneného vlastníka možnú rozpornosť konania s dobrými mravmi, neúmerne rozširuje právo úvahy súdu v danej veci a v skutočnosti eliminuje dispozičné právo vlastníka. Vlastník je významne obmedzený z hľadiska možnosti využívať obsah svojho vlastníckeho práva v tej jeho obsahovej zložke, ktorá súvisí s právom vlastníka užívať vec, ktorú vlastní (došlo k jeho obmedzeniu až na mieru naplňajúcu pojem tzv. holého vlastníctva), a je nútený riešiť sociálnu situáciu vedľajšej účastníčky spôsobenú pochybením štátu.

I. ÚS 483/01 Sb. 30

Český právny poriadok vychádza de lege lata z princípu superficies solo non cedit. Za tejto situácie je umiestnenie stavby na cudzom pozemku nepochybne obmedzením vlastníckeho práva vlastníka pozemku, a preto je treba dôsledne dbať na existenciu adekvátneho práva vlastníka stavby umiestniť ju na cudzom pozemku, teda na oprávnenosť stavby. Je chybou zamieňať nepovolenú (resp. povolenú) stavbu a neoprávnenú (resp. oprávnenú) stavbu. Absencia príslušného práva stavebníka k cudziemu pozemku nutne musí viesť k záveru, že ide o neoprávnenú stavbu. Pri rozhodovaní o režime neoprávnenej stavby možno pripustiť rozdiely medzi stavbou nehnuteľnou a hnuteľnou a v nadväznosti na charakter stavby aplikovať buď ustanovenie § 135c alebo § 126 Obč. zákonníka. Je notoriou, že stavba je nehnuteľnosťou iba vtedy, ak je spojená so zemou pevným základom (§ 119 ods. 2 Obč. zákonníka). Či ide o stavbu spojenú so zemou pevným základom alebo nie, je treba vždy posúdiť podľa okolností konkrétneho prípadu. Pritom "spojenie veci so zemou pevným základom" je možno stručne charakterizovať tak, že vec nesmie byť oddeliteľná od zeme, bez toho aby došlo k porušeniu veci. Pevné spojenie veci so zemou musí byť zároveň také, aby bolo schopné odolať najmä účinkom prírodných vplyvov danej lokality na vec a účinkom vlastného pôsobenia veci. Z hľadiska stavebného je pevný základ základovou priestorovou konštrukciou geometricky a fyzikálne jednoznačne vymedzenou a definovanou, a to pre konkrétny stavebný objekt, v konkrétnej lokalite a v konkrétnych vnútorných a vonkajších podmienkach. Je zrejmé, že posúdenie existencie pevného základu konkrétnej stavby je otázkou odbornou, ku ktorej súd spravidla nemá dostatok odborných znalostí, a preto je treba v rámci dokazovania vykonať dôkaz znaleckým posudkom či odborným vyjadrením. Dôkaz znaleckým posudkom vrátane prípadného vypočutia znalca je súd oprávnený hodnotiť podľa § 132 Obč. súdneho poriadku, teda predovšetkým podľa zásady voľného hodnotenia dôkazov. Hodnoteniu súdu však nemôžu podliehať odborné znalecké závery v zmysle ich správnosti, súd môže hodnotiť presvedčivosť posudku čo do jeho úplnosti vo vzťahu k zadaniu, logické odôvodnenie znaleckého nálezu a jeho súlad s ostatnými vykonanými dôkazmi.

I. ÚS 437/02 Sb. 31

Ústavný súd vyložil ustanovenie § 446 Obchodného zákonníka (podľa ktorého kupujúci nadobúda vlastnícke právo aj v prípade, keď predávajúci nie je vlastníkom predávaného tovaru, ibaže v čase, keď kupujúci mal vlastnícke právo nadobudnúť, vedel že predávajúci nie je vlastníkom a že nie je ani oprávnený s tovarom nakladať za účelom jeho predaja) ako zákonnú medzu ochrany vlastníckeho práva tam, kde je treba uprednostniť dobrú vieru nadobúdateľa. Aj keď formulácia dobrej viery v ustanovení § 466 Obch. zákonníka v znení do 31. 12. 2000 bola koncipovaná veľmi široko, je pri výklade tohto ustanovenia treba vždy šetriť podstatu a zmysel vlastníckeho práva pôvodného vlastníka a jeho ochrany podľa

čl. 11 Listiny základných práv a slobôd. Také obmedzenie je preto súčasne treba interpretovať tak, aby bola ešte vôbec šetrená podstata vlastníckeho práva a aby také obmedzenie nebolo zneužívané k iným účelom, resp. aby také zneužívanie nebolo zo strany súdu prijatým výkladom tolerované či aprobované.

I. ÚS 754/01 Sb. 31

Reštitučný zákon č. 229/1991 Zb. sleduje v prvom rade ten cieľ, aby bol pôvodný majetok oprávneným osobám reálne vydaný. Iba výnimočne, ak sú bez všetkých pochybností splnené predpoklady stanovené týmto zákonom v § 11, pozemky vydať nemožno. Ak bol pozemok po prevode alebo prechode do vlastníctva štátu zastavaný, uvádza zákon v § 11 ods. 1 písm. c) celkom šesť samostatných výnimiek, za ktorých splnenia možno i zastavaný pozemok vydať. Za zastavanú časť pozemku sa pritom považuje časť, na ktorej stojí stavba, a časť pozemku s takou stavbou bezprostredne súvisiaca a nevyhnutne nutná k prevádzkovaniu stavby. Sú to najmä otázky bezprostrednej súvislosti a nevyhnutnej nutnosti, ktoré musia byť v každom jednotlivom prípade vždy starostlivo a zodpovedne, s primárnym účelom zákona o pôde skúmané a vyložené. Podľa názoru Ústavného súdu nemožno totiž dané ustanovenie interpretovať príliš extenzívne a vyvodzovať, že ak ide o "ucelený" rekreačný areál, nemožno ho vydať, nech je akokoľvek rozsiahly, a zahrnúť sem všetky plochy ho tvoriace, vrátane (okrem iného) voľného priestranstva s okrasnou zeleňou, porastom borovic a detským ihriskom. Čo sa týka asfaltovej parkovacej plochy, tú nemožno považovať za stavbu brániacu vydaniu pozemku.

II. ÚS 482/02 Sb. 33

Ustanovenie čl. 11 ods. 3 Listiny základných práv a slobôd pripúšťa obmedzenie vlastníckeho práva. S ohľadom na povinnosť šetriť podstatu a zmysel vlastníckeho práva nesmie byť vlastnícke právo takto obmedzené vo väčšej než primeranej miere.

Rozhodnutie, ktorým je podľa § 88 ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku nariadené odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia na cudzom pozemku bez súhlasu jeho vlastníka, sleduje legitímny cieľ spočívajúci v záujme na zachovaní stavebnej disciplíny, na ochrane životného prostredia a na ochrane vlastníckeho práva vlastníka pozemku. Stanovenie povinnosti odstrániť "čiernu" a "neoprávnenú" stavbu je zásahom primeraným sledovaným cieľom, lebo iným opatrením by nemohli byť dosiahnuté. Nejde totiž o sankciu, ktorá by sa alternatívne ponúkala, napr. vedľa pokuty za priestupok proti stavebnému poriadku, ale o opatrenie, ktorého cieľom je navrátenie územia do pôvodného stavu.

I. ÚS 599/03 Sb. 34

Aj z právneho stavu platného v dobe zriadenia stavby z ustanovení občianskeho zákonníka (§ 489 občianskeho zákonníka, v znení platnom do 31. 12. 1982) vyplývalo, že i tzv. súkromné vlastníctvo bolo chránené proti neoprávneným zásahom. Tým skôr je však nevyhnutné poskytnúť ochranu vlastníckemu právu teraz. Opierať v súčasnej dobe súdne rozhodnutie o názor, že neoprávnenú stavbu - hoci v dobe, kedy vznikala - mohol zriadiť iba občan, a nie socialistická organizácia, by vo svojich dôsledkoch znamenalo umožniť zjavnú diskrimináciu subjektu občianskoprávných vzťahov i v štáte demokratickom, čo prirodzene nemožno pripustiť.

III. ÚS 455/03 Sb. 36

Verejný záujem (záujem všeobecne prospešný) v zmysle čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd (v SR v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR) nemožno vo všeobecnej rovine vidieť iba v záujme štátu alebo štátnych inštitúcií, ale aj v potrebe spoločnosti (spravodlivo) vymedziť práva vlastníkov pri ich vzájomnej kolízii, ktorá nastáva v prípade tzv. neoprávnených stavieb (§ 135c Občianskeho zákonníka).

Pri posudzovaní prípadov neoprávnených stavieb, k zriadeniu ktorých došlo úmyselným protiprávnym konaním stavebníka, je povinnosťou súdov brať do úvahy, že v záujme spoločnosti nie je ochrana takéhoto „neoprávneného“ stavebníka, ale majiteľa pozemku (inak by sa totiž vytváralo povedomie o „výhodnosti“ nedodržovania práv ostatných so všetkými nežiadúcimi dôsledkami). O postupe podľa § 135c Občianskeho zákonníka treba preto uvažovať spravidla vždy, a výnimku môžu tvoriť prípady, keď na strane stavebníka existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

II. ÚS 528/02 Sb. 36

Ústavný súd zastáva názor, že v spore o určenie vlastníctva, ktorý sa opiera o tvrdenú neexistenciu listiny preukazujúcej prechod vlastníctva na štát, ku ktorému malo dôjsť pred desiatkami rokov, nemožno trvať na tom, že jediným dôkazom o existencii listiny je listina samotná. Postup súdu, pokiaľ z iných dôkazov, ktoré nepriamo preukazujú jej existenciu, vyvodil, že existovala, považuje Ústavný súd za ústavne konformný.

Nemožno vyvodiť naliehavý právny záujem na určení vlastníctva tam, kde podľa reštitučného zákona bolo možné uplatniť nárok na vrátenie majetku, a z nejakých dôvodov takejto požiadavke nebolo vyhovené. Tieto predpisy totiž vychádzali z predpokladu, že majetok ktorý v rozhodnej dobe prešiel na štát, bez ohľadu na to, či na základe platného titulu, sa stal vlastníctvom štátu.

II. ÚS 114/04 Sb. 36

Podľa čl. 1 Ústavy Českej republiky je Česká republika zvrchovaný, jednotný a demokratický právny štát založený na úcte k právam a slobodám človeka a občana. Jedným zo základných pilierov právneho štátu je právna istota. Pod týmto zorným uhlom musia byť posudzované spory o vlastníctvo najmä tam, kde dôvody k jeho spochybneniu sa nenachádzajú v súčasnosti, ale v udalostiach, ktoré sa stali pred desiatkami rokov.

V predmetnej veci vlastníci, ktorí užívali predmet vlastníctva nerušene 40 rokov, sú náhle konfrontovaní so situáciou, že ich vlastnícke právo je spochybnované na základe okolností, ktoré nijako neovplyvňovali a ich obsah ani nemohli poznať. Naopak so všetkých okolností, ktoré im boli známe, si mohli urobiť jediný možný záver, že svoje práva nadobudli v súlade s platnými zákonmi.

Ich dobrá viera, že právo nadobudli od štátu v súlade so zákonom, musí byť chránená a nemožno v záujme právnej istoty pripustiť výklad absolútnej neplatnosti právnych úkonov, ktoré naprieč desaťročiami vracajú právne vzťahy do dávnej minulosti.

Nemožno pripustiť taký výklad všeobecných predpisov, ktorý by viedol k rozšíreniu majetkových reštitúcií nad rámec nárokov vyplývajúcich z reštitučných predpisov. Taký záver nie je v rozpore so skôr vysloveným názorom, že existencia reštitučných predpisov nebráni uplatňovať majetkové práva podľa predpisov všeobecných. Tento záver totiž platí len pre tie prípady, kedy nebolo možné uplatniť nárok podľa reštitučných predpisov.

I. ÚS 696/02 Sb. 37

Právo opustiť vec (ius derelinquendi) je súčasťou obsahu vlastníckeho práva a jeho podstatou je prejav vôle vlastníka (hoci aj konkludentný) nebyť naďalej vlastníkom veci. Samotné fyzické opustenie veci takýto následok nemôže vyvolať, ak nie je výrazom vôle zameranej na zánik vlastníckeho práva. Animus derelinquendi nemožno vyvodzovať iba z toho, že sa dedičia de facto neujali vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, tzn. nespĺnomocnili žiadnu osobu k výkonu správy nehnuteľností, bez toho aby bolo naisto postavené, že obsahom ich vôle bol zánik vlastníckeho práva. Štátne orgány musia spoľahlivo zisťovať, či vôľa vlastníka skutočne smeruje k derelikcii jeho majetku.

I. ÚS 353/04 Sb. 37

Pri strete dvoch základných práv musia všeobecné súdy najprv rozpoznať, ktoré základné práva jednotlivých účastníkov sporu sú v hre, a potom, s prihliadnutím ku všetkým rozhodným okolnostiam daného prípadu, musia súdy rozhodnúť tak, aby, ak je to možné, zostalo zachované z oboch základných práv čo najviac, a ak to nie je možné, potom dať prednosť tomu základnému právu, v ktorého prospech svedčí všeobecná idea spravodlivosti, resp. všeobecný princíp.

Bolo by v rozpore so všeobecnou ideou spravodlivosti, t.j. so všeobecným prirodzenoprávnym princípom pacta sunt servanda, poskytovať nositeľovi vlastníckeho práva ochranu na úkor toho, v koho prospech má byť zo zmluvy (a v skutočnosti už dávno malo byť) plnené tak, aby vlastnícke právo svedčilo jemu samotnému.

Všeobecné súdy celkom prehliadli existenciu základného práva sťažovateľa na legitímne očakávanie nadobudnutia majetku, ktorého ochranu mali vážiť rovnako, ako zvažovali ochranu vlastníckeho práva vedľajšieho účastníka. Bolo namieste poskytnúť ochranu základnému právu sťažovateľa cez aplikáciu § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

IV. ÚS 298/05 Sb. 38

Existencia špeciálnych reštitučných zákonov bráni tým osobám, ktoré v dôsledku neuplatnenia alebo neúspešného uplatnenia reštitučných nárokov podľa týchto predpisov sa svojho vlastníckeho práva nedomohli, domáhať sa ho podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka, teda napr. aj cestou určovacej žaloby.

PL. ÚS – st. 21/05 Sb. 39

Tvrdením vlastníckeho práva, najmä toho, ktoré vyžaduje záznam do katastra nehnuteľností, v prípade absencie legitímneho očakávania na strane žalobcu nie je naplnená preventívna funkcia žaloby podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku, a teda nie je daná ani naliehavosť právneho záujmu na jej podaní.

Žalobou o určenie vlastníckeho práva nemožno obchádzať zmysel a účel reštitučného zákonodarstva. Nemožno sa účinne domáhať podľa všeobecných predpisov ani ochrany vlastníckeho práva k zániku ktorého došlo pred 25. 2. 1948 a zvláštny reštitučný predpis nestanovil spôsob zmiernenia alebo nápravy tejto majetkovej ujmy.

II. ÚS 14/04 Sb. 40

Ústavný súd zdôrazňuje pojmový rozdiel medzi ochranou vlastníckeho práva v situáciách jeho bezprostredného a aktuálneho ohrozenia pred uvedením do neistoty v existujúcich a spravidla aj vykonávaných vlastníckych vzťahoch a zneužitím procesného prostriedku k takej ochrane určeného pre to, aby bolo dosiahnuté obnovenie vlastníckeho

práva už zaniklého spochybnením skutočností, za ktorých k zániku došlo. Zatiaľ čo totiž v prvom prípade je daná aktívna legitímácia na takomto určení, v druhom prípade ju vyvodit' nemožno, a teda nie sú splnené ani podmienky pre prejednanie takej žaloby.

PL. ÚS 75/04 Sb. 41

Ústavný súd v konaní vo veci sp. zn. I. ÚS 437/02 (Sb. 31) sformuloval ústavne konformný výklad ustanovenia § 446 obchodného zákonníka, v znení účinnom do 31. 12. 2000.

A *minori ad maius* teda platí konštatovanie, podľa ktorého ak bola pre ustanovenie dikcie § 446 obchodného zákonníka obsahujúceho zvýšenú ochranu dobrej viery na úkor ochrany práva vlastníckeho nájdená ústavne konformná interpretácia, potom o to viac v kolízii princípov ochrany dobrej viery a vlastníckeho práva treba za ústavne konformnú považovať dikciu § 446 obchodného zákonníka, v znení zákona č. 370/2000 Sb., ktorý zákonnú ochranu vlastníckeho práva výslovným zvýšením požiadaviek na existenciu dobrej viery kupujúceho zvýšil.

II. ÚS 349/03 Sb. 42

Ústavný súd sa zaoberal námietkou sťažovateľky, podľa ktorej kúpnu zmluva na predmetnú nehnuteľnosť uzavrela v dobrej viere, spoliehajúc sa na správnosť údajov obsiahnutých v katastri nehnuteľností. Sťažovateľka tak konfrontovala absolútnu povahu vlastníckeho práva a právnu zásadu „*nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet*“ (nikto nemôže na iného previesť viac práv, než sám má) a ústavným princípom právnej istoty.

Ochrana, ktorú poskytuje nadobúdateľovi dobrá viera, nie je takej intenzity, aby zabránila vlastníckovi nehnuteľnosti účinne uplatňovať svoje absolútne právo. Inými slovami, pokiaľ zápis v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, má táto prevahu nad katastrom.

Kataster nehnuteľností Českej republiky nie je založený na takých zásadách, ktoré by umožňovali konať v plnú dôveru v jeho obsah, a nie je tak naplnená jedna z jeho základných funkcií, ktorú od neho občania právom očakávajú.

I. ÚS 374/04 Sb. 43

Na základe § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemožno aktom aplikácie práva konštituovať doteraz neexistujúcu povinnosť vlastníkov. Pri užívaní bytu bez právneho dôvodu nemožno uloženie povinnosti oprávneným nájsť povinným náhradný byt považovať za obmedzenie vlastníckeho práva, ale ide o založenie novej povinnosti vlastníkom, čo nie je v súlade s ustanovením § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

I. ÚS 687/05 Sb. 44

Ochrana vlastníckeho práva nemožno zužovať iba na ochranu konkrétnych subjektívnych oprávnení vlastníka, je treba ju poskytnúť tiež k zabezpečeniu výkonu

vlastníckeho práva, vrátane plnenia prípadných povinností spojených s vlastníctvom. Ide o výron konštrukcie vlastníckeho práva, vyjadreného dikciou „Vlastníctvo zaväzuje.“ Z tohto dôvodu je nevyhnutné vytvoriť vlastníčkovi dostatočný priestor, t.j. poskytnúť mu adekvátnu súdnu ochranu, aj preto, aby svoje povinnosti mohol riadne plniť. Z tohto pohľadu má vlastníč aktívnu vecnú legitimáciu na podanie žaloby na vypratanie bytu voči neoprávnenému užívateľovi, aj keď k tomuto bytu svedčí právo nájmu inej osobe a táto osoba by sa tiež mohla domáhať jeho vypratania.

PL. ÚS 78/06 Sb. 47

Odstúpením od zmluvy podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa – ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak – zmluva od začiatku ruší, ale iba s účinkami medzi jej účastníkmi. Vlastnícke právo ďalších nadobúdateľov, pokiaľ svoje vlastnícke právo nadobudli v dobrej viere, než došlo k odstúpeniu od zmluvy, požíva ochranu v súlade s čl. 11 Listiny základných práv a slobôd a s ústavnými princípmi právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv vyvierajúcimi z pojmu demokratickeho právneho štátu v zmysle čl. 1 ods. 1 Ústavy Českej republiky, a nezaniká.

II. ÚS 268/06 Sb. 48

Vlastnícke právo náleží svojou povahou do kategórie „základných“ práv a slobôd jednotlivca („core-rights“), a tvorí teda jadro personálnej autonómie jednotlivca vo vzťahu k verejnej moci.

Ústavne konformné obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba vo verejnom záujme, na základe zákona a za náhradu, pričom miera a rozsah obmedzenia musí byť proporcionálna vo vzťahu k cieľu, ktorý obmedzenie sleduje, a prostriedkom, ktorými je obmedzenie dosahované. Tam, kde jedna z týchto podmienok núteného obmedzenia vlastníckeho práva absentuje (napríklad zákon nepredpokladá poskytnutie kompenzácie za jeho obmedzenie), jedná sa o neústavné porušenie vlastníckeho práva. V takýchto prípadoch možno ústavne konformne obmedziť vlastnícke právo iba so súhlasom vlastníka, preto ak existuje v zákone verejnoprávny inštitút obmedzujúci vlastnícke právo, bez toho, aby s týmto obmedzením bolo spojené poskytnutie náhrady, je nevyhnutnou podmienkou jeho ústavnej konformity súhlas vyjadrený vlastníkom.

Tak je tomu v prípade tzv. verejne prístupných účelových komunikácií definovaných v ustanovení § 7 ods. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemných komunikáciách (v SR zákon č. 135/1961 o pozemných komunikáciách – cestný zákon), v ktorých prípade je vlastnícke právo obmedzené tým, že vlastníč musí strpieť všeobecné užívanie pozemku ako komunikácie a umožniť naň verejný prístup. Zákon o pozemných komunikáciách však toto obmedzenie nespája s poskytnutím finančnej náhrady. Jediný ústavne konformný výklad v takomto prípade je ten, že s obmedzením vlastníckeho práva musí vlastníč príslušného pozemku súhlasiť. Okrem nevyhnutného súhlasu vlastníka je podmienkou verejného užívania súkromného pozemku tiež existencia nutnej a ničím nenahraditeľnej komunikačnej potreby. Tým je rešpektovaná nevyhnutná podmienka proporcionality obmedzenia – ak existuje spôsob, ako dosiahnuť sledovaný cieľ (zabezpečenie komunikačného spojenia), bez toho, aby došlo k obmedzeniu vlastníckeho práva, treba dať pred obmedzením vlastníckeho práva prednosť tomuto spôsobu.

Obmedzenie vlastníckeho práva k pozemku vo forme verejného prístupu na tento pozemok je spôsobilé prechádzať z vlastníka na vlastníka, pričom nie je potrebný súhlas

nového vlastníka, pokiaľ bol súhlas udelený predchádzajúcimi vlastníkmi. To platí iste tam, kde dochádza k prevodu vlastníckeho práva medzi súkromnými subjektmi a kde nový vlastník preberá pozemok s vedomím, že vlastnícke právo je už takto obmedzené. Tento záver však nemožno vzťahovať na prípad tých, ktorí nadobudli vlastnícke právo k pozemku od mesta (obce) v reštitúcii. V takomto prípade je totiž nevyhnutné prihliadať k tomu, že predchádzajúcim vlastníkom bola verejnoprávna korporácia, ktorej prístup je k otázke verejného užívania pozemku iste veľmi odlišný od postojov rýdzo súkromného vlastníka pozemku. Bolo by proti zmyslu vlastníckej reštitúcie, pokiaľ by reštituenti síce získali vlastnícke právo, avšak zaťažené verejným užívaním pozemku.

I. ÚS 1560/07 Sb. 48

Ústavný súd vo svojej konštantnej judikatúre už mnohokrát preukázal, že netoleruje orgánom verejnej moci a predovšetkým všeobecným súdom prepjate formalistický postup v konaní za použitia v podstate sofistického odôvodňovania zjavnej nespravodlivosti.

Každý úkon orgánu verejnej moci je totiž nutné v prvom rade posudzovať podľa jeho obsahu a následkov, ktoré spôsobil či môže spôsobiť, a to bez ohľadu na jeho označenie a na prípadné formálne či materiálne nedostatky.

Ústavne konformné riešenie daného prípadu vyžaduje, aby bol vzatý do úvahy práve charakter minulého nedemokratického totalitného režimu, ktorý priamo a úmyselne zapríčinil, že možnosť faktického nakladania s akýmkoľvek majetkom pre jedinca žijúceho v tzv. kapitalistickej cudzine bola úplne iluzórna. Neplatí síce, že by pre obdobie totalitného režimu nebolo možné inštitút derelikcie (opustenia veci) použiť; vždy je však treba prihliadnuť ku konkrétnym okolnostiam tej ktorej veci.

Po novembri 1989 došlo v Československu, teraz v Českej (i Slovenskej) republike, k závažným politickým a ekonomickým zmenám. V ich dôsledku bol zavedený nový hodnotový systém modernej demokratickej spoločnosti, ktorého pohľadom treba vykladať i staré právne normy, pokiaľ doteraz existujú. To znamená aj povinnosť poskytovať náležitú ochranu vlastníckemu právu, ktoré patrí medzi základné ľudské práva. Každý musí mať v demokratickom právnom štáte istotu, že nestratí svoje vlastnícke právo v konaní, ktorého účastníkom ani nebol. Forma určovacej žaloby k ochrane práv vlastníka, ak k vydaniu „vyhlásenia o opustení veci vlastníkom a prechode vlastníckeho práva na štát“ orgánom štátu došlo až v roku 1991, teda mimo rozhodného obdobia, stanoveného reštitučnými predpismi, je v takomto prípade namieste.

II. ÚS 625/05 Sb. 48

Na základe § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého výkon práv nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi, nemožno aktom aplikácie práva konštituovať doteraz neexistujúce povinnosti vlastníkov. Dispozičné povinnosti vlastníkov možno síce výnimočne obmedziť zákonom, avšak za predpokladu, že toto obmedzenie rešpektuje zásadu, podľa ktorej vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký obsah a ochranu. Pri užívaní bytu bez právneho dôvodu nemožno uloženie povinnosti oprávneným (žalobcom) nájsť povinným (žalovaným) náhradné ubytovanie považovať za obmedzenie vlastníckeho práva, ale sa jedná o založenie novej povinnosti vlastníkom, čo nie je v súlade s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zákon pripustil obmedzenie vlastníckeho práva v prípadoch uvedených v § 711 až 712 Občianskeho zákonníka, ktoré sa však celkom nepochybne viažu na nájom bytu, a nie na prípad povinnosti vypratať byt užívaný bez právneho dôvodu.

IV. ÚS 1735/07 Sb. 51

O hospodárení so spoločnou vecou zásadne rozhodujú spoluvlastníci, ktorých podiely predstavujú väčšinu. Majorizáciu je však možno rešpektovať iba v prípadoch, v ktorých nie je výsledok v extrémnom nesúlade s princípmi spravodlivosti a neporušuje základné práva menšinových spoluvlastníkov.

Výkon práv v súlade s dobrými mravmi predstavuje princíp, ktorý v odôvodnených prípadoch dovoľuje zmierniť tvrdosť zákona a dáva sudcovi priestor pre uplatnenie pravidiel slušnosti. Pojem „dobré mravy“ treba chápať aj ako príkaz sudcovi rozhodovať *paeter legem* či dokonca *contra legem*, pokiaľ ide o reprobáciu (odmietnutie, neuznanie, právnu neprípustnosť) konania priečiaceho sa dobrým mravom.

Výkon žiadneho práva, právo väčšinového spoluvlastníka na nakladanie so spoločnou vecou nevynímajúc, nesmie byť pláštikom zakrývajúcim nemravnosť.

Pokiaľ je nájomné dohodnuté väčšinovým spoluvlastníkom vo výške, ktorá je númerne nízka (navyše sobe personálne a ekonomicky prepojenej s väčšinovým spoluvlastníkom), je tým zasiahnutá samotná podstata vlastníckeho práva menšinového spoluvlastníka; fakticky je menšinový spoluvlastník svojho práva zbavený.

I. ÚS 143/07 Sb. 52

Ak všeobecné sudy rozhodli bez ďalšieho tak, že vlastníkom predmetných nehnuteľností sú žalobcovia, bez toho aby pritom rešpektovali záver, že vzťah medzi zmluvnými stranami nemôže mať vplyv na riadne nadobudnuté vlastnícke právo tretích osôb, porušili vo vzťahu k sťažovateľovi čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, ktorý zabezpečuje ochranu vlastníctva.

Aj keď závery nálezu Ústavného súdu sp. zn. PL ÚS 78/06 sa týkajú odstúpenia od zmluvy, možno ich vzťahovať i na prípad, kedy prvá kúpna zmluva alebo iný nadobúdací titul boli zrušené z iného dôvodu než odstúpením (napr. kúpna zmluva, ktorou záložný veriteľ predal nehnuteľnosti, bola neplatná).

I. ÚS 566/07 Sb. 54

Účelom stanoviska Ústavného súdu sp. zn. PL ÚS 21/05 je vylúčiť obchádzanie zmyslu a účelu reštitučného zákonodarstva prostredníctvom žalôb na určenie vlastníckeho práva. Tam, kde určovacia žaloba k obchádzaniu reštitučných predpisov neslúži, nemožno jej použitie *apriori* vylúčiť.

IV. ÚS 42/09 Sb. 55

Je neprípustné, aby vlastnícke právo sťažovateľov konajúcich v dobrej viere vo verejnoprávnu evidenciu, za ktorej správnosť zodpovedá štát, a legitímne sa domnievajúcich, že sú vlastníkami predmetných pozemkov, bolo mnoho rokov po uplynutí lehoty na podanie reštitučného návrhu spochybnené súdmi (t. j. inými štátnymi orgánmi v inom konaní) práve odkazom na údajnú možnosť dosiahnuť reštitúciu.

I. ÚS 2576/10 Sb. 61

Aj keď v kúpnej zmluve sporné pozemky výslovne uvedené neboli, pokiaľ štátny orgán (príslušné stredisko geodézie) osvedčil, že právni predchodcovia sťažovateľky nadobudli sporné pozemky, boli právni predchodcovia sťažovateľky v dobrej viere, že sporné pozemky nadobudli do vlastníctva, a teda došlo k vydržaniu sporných pozemkov.

II. ÚS 165/11 Sb. 61

Akokoľvek princíp ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa pôsobí proti princípu ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka, je nevyhnutné nájsť praktickú konkordanciu medzi oboma protikladne pôsobiacimi princípmi tak, aby zostalo zachované maximum z oboch, a ak to nie je možné, potom tak, aby výsledok bol zlučiteľný so všeobecnou predstavou spravodlivosti.

Osobe, ktorá urobila určitý právny úkon s dôverou v určitý, jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navyše potvrdený údajmi z verejnej, štátom vedenej evidencie, musí byť v materiálnom právnom štáte poskytovaná ochrana.

I. ÚS 3061/11 Sb. 66

Ak nadobudla sťažovateľka na základe kúpnej zmluvy nehnuteľnosti od predávajúceho, ktorý v dobe jej uzavretia odvodzoval svoje vlastnícke právo k nim od neplatnej zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, bolo povinnosťou všeobecných súdov, aby sa v konaní o určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam riadne zaoberali otázkou dobrej viery sťažovateľky, a to s ohľadom na všetky okolnosti, za ktorých ich nadobudla.

Ústavný súd v žiadnom prípade nehodlá absolutizovať zásadu *nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet*, avšak z hľadiska ochrany vlastníckeho práva nepovažuje za žiadúce jej prelomenie. Preto akcentuje nevyhnutnosť náležitého posúdenia a prísneho hodnotenia dobrej viery nadobúdateľky.

I. ÚS 3314/11 Sb. 67

Keďže osoby konajúce v dobrej viere v pravdivosť a úplnosť údajov katastra nehnuteľností stále nie sú zodpovedajúcim spôsobom chránené, **musia všeobecné súdy samy – v dôsledku dlhodobej nečinnosti zákonodarcu – poskytnúť ochranu vlastníckemu právu v dobrej viere konajúcich osôb.** Teda musí byť zaručená ochrana dobrej viery v pravdivosť a úplnosť zápisov vo verejnej knihe, a to zásadne každého, kto nadobudol právo od osoby zapísanej ako vlastníak vo verejnej knihe, aj keby sa neskôr ukázalo, že táto osoba vlastníkom nebola.

I. ÚS 4365/12 Sb. 70

Nemožno spravodlivo a rozumne právnej predchodkyni sťažovateľa vyčítať, že rezignovala na chránenie svojho majetku nachádzajúceho sa v užívaní totalitného štátu.

Ústavný súd poukazuje na zmysel požiadavky nájsť patričnú intenzitu, ktorou je naplnené hľadisko pomeru plochy kúpeného a skutočne držaného pozemku. Všeobecne totiž platí, že – v zásade – čím vyšší bude rozdiel medzi výmerou kúpeného a skutočne držaného pozemku, tým viac bude dobrá viera objektívne znižovaná. Bude totiž možné argumentovať, že bežne opatrný nadobúdateľ by si toho ktorého rozdielu v plochách musel všimnúť (i z hľadiska jeho veku, vzhľadu pozemku a iné).

IV. ÚS 4684/12 Sb. 71

Ak dochádza k stretu princípu ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa a princípu ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka, je nevyhnutné nájsť praktickú konkordanciu medzi oboma týmito princípmi tak, aby zostalo zachované maximum z oboch, a ak to nie je možné, potom tak, aby výsledok bol zlučiteľný so všeobecnou predstavou spravodlivosti. **V materiálnom právnom štáte nemožno *a priori*, bez starostlivého zhodnotenia konkrétnych okolností prípadu, odoprieť ochranu osobe, ktorá urobila určitý porávny úkon s dôverou v určitý skutkový stav, potvrdený údajmi z verejnej, štátom vedenej evidencie.**

I. ÚS 2219/12 Sb. 73

Aj podľa úpravy účinnej do 31. 12. 2013 bolo možné nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľností od nevlastníka, a to na základe dobrej viery nadobúdateľa v zápis v katastri nehnuteľností. Táto dobrá viera nadobúdateľa musí všeobecne požívať totožnú ústavnú ochranu ako vlastnícke právo pôvodného vlastníka, lebo vychádza z fundamentálnych princíпов právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv a súvisí tiež s nevyhnutnou dôverou jednotlivcov v akty verejnej moci. **Dochádza tak v takých prípadoch ku kolízii doch základných práv, a to práva dobromyselného nadobúdateľa na ochranu majetku v zmysle čl. 1 Dodatočného protokolu k európskemu Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a vlastníckeho práva pôvodného vlastníka podľa čl. 11 Listiny.** Ak nemožno v konkrétnom prípade zachovať maximum z oboch základných práv, treba túto kolíziu riešiť v súlade so všeobecnou ideou spravodlivosti, pričom je nevyhnutné zvažovať ako všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv (prípady dobromyselného nadobudnutia nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľností od nevlastníka), tak i individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu.

III. ÚS 1404/11 Sb. 73

Súčasťou ústavných záruk spravodlivého procesu podľa čl. 36 listiny základných práv a slobôd je požiadavka, aby rozhodnutia súdov boli náležitým spôsobom odôvodnené.

Z rozsudku, ktorým bolo vyhovené žalobe na určenie vlastníctva, musí vždy jednoznačne vyplývať právny dôvod, od ktorého sa odvodzuje vlastnícke právo konkrétnej osoby k určitej veci.

IV. ÚS 402/15 Sb. 77

Odvolací ani dovolací soud sa v prejednávanej veci nezaoberali otázkou dobrej viery na strane sťažovateľky. Tieto súdy teda ani nevážili možnosť pôsobenia dobrej viery sťažovateľky v zmysle judikatúry Ústavného súdu a naplnenie dobrej viery sťažovateľky s ohľadom na všetky okolnosti prípadu nehodnotili. Už týmto ich postupom došlo k porušeniu práva sťažovateľky na spravodlivý proces a na ochranu majetku. **V nadväznosti na judikatúru sp. zn. I. ÚS 2219/12, II. ÚS 165/11, I. ÚS 143/07 Ústavný súd zdôrazňuje, že ústavný súd netvrdil, že dobrá viera je jedným zo spôsobov nadobudnutia vlastníctva, a nevytvoril teda nový spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva, ako je mu podsúvané.** Ústavný súd iba argumentoval, že dobrej viere treba dať prednosť pred tvrdenými nárokmi predchádzajúcich vlastníkov, resp. tieto záležitosti pomerovať (por. i nález sp. zn. PL. ÚS 75/04.

III. ÚS 247/14, ze dne 28. 1. 2016

Odvolací soud (na základě závazného právního názoru dovolacího soudu, kterým bylo předchozí rozhodnutí odvolacího soudu zrušeno a věc mu vrácena k novému řízení) a následně Nejvyšší soud nezohlednily a nezkoumaly otázku dobré víry stěžovatelů. To je v rozporu s čl. 89 odst. 2 Ústavy, neboť **Ústavní soud zastává ve své nálezné judikatuře konstantní názor, že je třeba při posouzení nabytí vlastnictví k nemovitostem, zapsaným v katastru nemovitostí, od nevladníka, důsledně zvažovat a hodnotit existenci dobré víry nového nabyvatele. Absencí posouzení dobré víry nabyvatele nemovitosti tak došlo k upřednostnění principu, že nikdo nemůže na jiného převést více práv než sám má před principem právní jistoty, ochrany dobré víry a důvěry v akty státu.**

Postupem Nejvyššího soudu, který opakovaně odmítá respektovat názor Ústavního soudu, došlo k porušení ustanovení čl. 89 odst. 2 Ústavy, podle něhož jsou vykonatelná rozhodnutí Ústavního soudu závazná pro všechny orgány i osoby. „Svérázným“ přehodnocováním obsahu nálezů Ústavního soudu se Nejvyšší soud dopouští postupu ultra vires, neboť k takovému jednání ho právní řád nikterak neopravňuje.

IV. ÚS 405/16, ze dne 19. 7. 2016

Obecné soudy poruší právo na ochranu majetku a na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 ve spojení s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neposoudí-li otázku střetu práva vlastníckého a práva na ochranu dobré víry nabyvatelů nemovitosti a odmítnou-li mu v odůvodněných případech poskytnout ochranu, jak to vyžaduje ustálený právní názor Ústavního soudu. Takový postup je v rozporu s čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky a právním státě je nepřijatelný.

III. ÚS 1594/16, ze dne 1. 11. 2016

Obecné soudy poruší právo na ochranu vlastníckého práva a na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 ve spojení s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neposoudí-li existenci dobré víry nabyvatele nemovitosti v údaj, dle něhož byl jako

vlastník předmětné nemovitosti zapsán ten, který na něj vlastnické právo převedl. Takový postup se dostává do rozporu s čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky s ohledem na ustálený právní názor Ústavního soudu, který vyžaduje, aby při posouzení sporu o určení vlastnictví k nemovitosti nabyté od neoprávněného, byla zvažována otázka střetu práva vlastnického a práva na ochranu dobré víry v právním styku; jinak se postup obecných soudů dostává do rozporu s požadavkem ochrany takových ústavních hodnot, jako jsou respekt k právům a svobodám jiných účastníků právního styku, či obecněji hodnota veřejného pořádku

Je nepřípustné, aby obecné soudy při rozhodování o takových otázkách přehlížely existenci jiného právního názoru Ústavního soudu, neboť to s ohledem na postavení Ústavního soudu jako soudního orgánu ochrany ústavnosti podle čl. 83 Ústavy České republiky znamená současně nerespektování jak jejich povinnosti poskytovat ochranu základním právům a svobodám ve smyslu čl. 4 Ústavy České republiky, tak vázanosti vykonatelným rozhodnutím Ústavního soudu podle čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky.

Vypracoval JUDr. Čirč s aktualizáciou k 29. 1. 2017

AKTUÁLNA JUDIKATÚRA

Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vo vzťahu k vlastníctvu nehnuteľností

R 30/93

Ak je viac dedičov a pred skončením dedičského konania nakladala s vecou, ktorá je predmetom dedenia a darovaciu zmluvu uzavrela iba sama pozostalá manželka, ide o právny úkon v rozpore s ustanovením § 130 ods. 1 O. z. (teraz § 123 O.z.) a v dôsledku toho neplatný podľa § 39 O. z.

R 72/94

Pri posudzovaní, či sú dané podmienky pre poskytnutie ochrany podľa § 127 ods. 1 Obč. zákonníka treba pojem "nad mieru primeranú pomerom" vykladať tak, že určuje hranicu medzi dovoleným správaním (od optimálneho stavu po stav ešte prípustný) a nedovoleným správaním (nad prípustnú mieru) a to nielen vo vzťahu ku konkrétnym pomerom v danom mieste a čase, ale aj vo vzťahu k objektívne žiadúcim pomerom.

R 44/96

Neplatnosť právneho úkonu o prevode vlastníctva nie je okolnosťou vylučujúcou nadobudnutie vlastníctva vydržaním.

R 54/97

Spoluvlastník, ktorý nesúhlasí s takým hospodárením so spoločnou vecou, ktoré určilo rozhodnutie spoluvlastníkov väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov (tzv. majoritný princíp), nemôže sa domáhať na súde rozhodnutia o inom hospodárení s touto vecou (toto právo má len vtedy, ak sa nedosiahne väčšina alebo dohoda spoluvlastníkov). Prehlasovaný spoluvlastník sa musí rozhodnutiu väčšiny podriadiť.

R 43/97

"Primeranou náhradou" pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (§ 142 ods. 1 tretia veta O.z.) je príslušný podiel všeobecnej ceny veci.

R 29/99

Za demoláciu stavby v zmysle § 14 zákona č. 403/1990 Zb. , kedy vec prestáva existovať v zmysle práva, treba považovať takú deštrukciu pôvodnej stavby, po ktorej prestalo byť poznateľné dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. Ak na mieste takto zdemolovanej stavby bola postavená nová stavba, i keď druhovo zhodná, v takomto prípade nejde o zhodnotenie stavby v zmysle § 10 ods. 1 a ods. 3 zákona č. 403/1990 Zb., ale o zriadenie novej stavby na pozemku na mieste pôvodnej zaniknutej stavby.

R 6/99

Určenia priebehu hraníc sa v administratívnom konaní (§ 48 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z.) možno domáhať v prípadoch, ak nedošlo súčasne aj k porušeniu vlastníckeho práva a pôvodnú hranicu medzi susediacimi pozemkami treba len rekonštruovať. Ak však došlo k porušeniu vlastníckeho práva, vlastník má právo domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva aj návrhom na určenie hranice medzi jeho pozemkom a pozemkom susediacim; v takom prípade totiž ide o určenie, komu z vlastníkov susediacich pozemkov patrí sporná plocha.

R 100/99

Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa, pre ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo podľa § 142 ods. 2 O. z. sú okolnosti prevažne subjektívneho charakteru tak na strane žalovaného (najmä jeho zdravotný stav, vek a sociálna situácia, stav jeho odkázanosti na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možností uspokojiť svoje bytové

potreby inde, osobné väzby na nehnuteľnosť), ako aj na strane žalobcu (najmä ak mu ide len o vyriešenie užívacích vzťahov, pričom otázka zániku spoluvlastníctva nemá pre neho prioritu alebo že vec má v úmysle predať).

R 27/99

Ak skorší kupujúci užíval spornú nehnuteľnosť nerušene počas doby potrebnej na nadobudnutie vlastníctva vydržaním a bez toho, aby sa dozvedel, že vlastníctvo k nej na základe neskoršej zmluvy nadobudol niekto iný, skoršiemu kupujúcemu vydržacia doba riadne uplynula a po jej uplynutí nadobudol vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti uvedeným spôsobom.

Vklad vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti na právnych predchodcov žalovaného bez ďalšieho nespôsobil prerušenie dobromyseľnosti právneho predchodcu žalobcu v tom, že mu sporná nehnuteľnosť patrí na základe kúpy v čase platnosti obyčajového práva.

R 112/2000

Ak boli splnené všetky predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vydržaním podľa Občianskeho zákonníka z roku 1950, nemožno už splnenie predpokladov pre vydržanie posudzovať podľa neskoršie platných právnych predpisov.

R 87/2001

Ak predávajúci porušil zmluvnú povinnosť vyplývajúcu z kúpnej zmluvy, podľa ktorej v katastri nehnuteľností nebolo vložené vlastnícke právo a tú istú nehnuteľnosť ďalšou zmluvou prevedie na iného, nemá toto porušenie za následok neplatnosť v poradí druhej kúpnej zmluvy v zmysle § 39 O.z., podľa ktorej bol v katastri nehnuteľností povolený vklad vlastníckeho práva. Ten, kto bol dvojitém scudzením poškodený, má nárok na náhradu vzniknutej mu škody podľa všeobecných ustanovení o zodpovednosti za škodu (§ 420n O.z.).

R 4/2001

Nájomcom bytu v rodinnom dome vo vlastníctve obce (mesta) nevznikol právny nárok na prevod vlastníctva bytu ani podľa pôvodného znenia zákona č. 182/1993 Z. z., ani podľa tohto zákona v znení zákona č. 151/1995 Z. z.; podľa pôvodného znenia tohto zákona totiž obce nemali povinnosť previesť vlastníctvo bytu na nájomcu a podľa novelizovaného znenia sa zákon na predaj bytov v rodinnom dome nevzťahuje.

R 83/2002

Vlastníkom nehnuteľnosti sa počínajúc dňom 1. januára 1992 stane osoba, ktorá má nehnuteľnosť v oprávnenej držbe nepretržite po dobu 10 rokov, a to i v prípade, že sa stala oprávneným držiteľom pred 1. januárom 1992; do doby oprávnenej držby pre vydržanie treba započítať aj dobu pred týmto dňom.

R 62/2004

Štátny podnik nemôže mať naliehavý právny záujem na určení, že štát je vlastníkom sporných vecí (§ 80 písm. c) O.s.p.); môže sa len domáhať, že má k týmto veciam právo hospodárenia.

R 66/2004

Pod nesplatenou časťou ceny v zmysle ustanovenia § 18 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do 31. júla 1995, bolo treba rozumieť časť dohodnutej ceny, rovnajúcej sa zrážke zo zistenej ceny (t.j. ceny určenej podľa § 18 ods. 1 uvedeného zákona) vo výške 30%.

R 14/2005

O neoprávnené zadržovanie v zmysle ustanovenia § 126 Občianskeho zákonníka nejde, ak vec zadržáva colný úrad na základe vykonateľného rozhodnutia o zaistení tovaru v zmysle § 80 písm. a) bodu 3 zákona č. 180/1996 Z. z. v znení platnom do 30. júna 2001 v spojení s § 43 ods. 1 písm. b) Správneho poriadku.

V konaní o vydanie veci súd nemôže preskúmať správnosť rozhodnutia správneho orgánu o zaistení veci; týmto rozhodnutím je viazaný podľa ustanovenia § 135 ods. 2 O.s.p. a je povinný z neho vychádzať.

R 27/2005

Vydržaním môže nadobudnúť vlastnícke právo aj maloletý, ktorý prostredníctvom úkonov rodičov pri správe jeho majetku vstúpil do dobromyseľnej držby a vykonával ju.

R 4/2006

Spracovaním (§ 135b ods. 1 Občianskeho zákonníka) nie je možné nadobudnúť vlastníctvo iba časti cudzej veci (stavby).

R 59/2007

Rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal vznik účinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci (§ 47 Občianskeho zákonníka). Účinky vkladu podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajú v nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t. j. vo vecnoprávných následkoch, a nie v obligačnoprávných následkoch (v účinnosti) zmluvy, ktoré nastali platným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy (§ 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Viazanosť účastníkov ich prejavmi vôle, smerujúcimi k prevodu vlastníckeho práva, sa vzťahuje aj na dedičov zomrelého účastníka.

R 60/2007

Ak rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností nenadobudlo právoplatnosť za života prevodcu (a právne účinky vkladu nenastali ku dňu podania návrhu na

vklad alebo v deň uvedený v návrhu na vklad), nehnuteľnosti boli v čase smrti prevodcu v jeho vlastníctve a patria do dedičstva po ňom.

R 3/2008

Prenajímateľ môže previesť byt v zmysle ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. po rozvoze manželstva na toho z bývalých manželov, ktorého súd po zrušení práva spoločného nájmu určí za výlučného nájomníka v zmysle ustanovenia § 705 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

R 30/2008

Dohodou o rozšírení alebo zúžení rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov, uzavretou podľa § 143a ods. 1 Občianskeho zákonníka, nemožno meniť už existujúce vlastnícke vzťahy.

R 31/2008

Určenia priebehu hraníc sa v administratívnom konaní možno domáhať iba v prípadoch, ak nedošlo súčasne aj k porušeniu vlastníckeho práva a pôvodnú hranicu medzi susediacimi pozemkami treba len rekonštruovať.

R 14/2009

Dodatočné zrušenie nadobúdacieho titulu (príkľepu) svedčiaceho v prospech vydražiteľa nemá za následok súčasne aj zánik vlastníckeho práva ďalších nadobúdateľov nehnuteľností, ktorí ju získali v dobrej viere.

R 55/2009

Rozsudok súdu negatívne určujúci, že žalovaní nie sú vlastníckmi nehnuteľnosti, nemôže zlepšiť právne postavenie žalobkyne, ktorá svoje vlastnícke právo nepreukazuje na ňu znejúcim tzv. nadobúdacím titulom a dosiaľ nebola zapísaná ako vlastníčka predmetnej nehnuteľnosti v evidencii právnych vzťahov k nehnuteľnostiam. Na podaní žaloby, predmetom ktorej je takéto určenie, nemá žalobkyňa naliehavý právny záujem [§ 80 písm. c) O. s. p.]

R 38/2010

Neoprávnené odvedenie vody z prameňa na susediacom pozemku na pozemok vlastníka je zásahom do vlastníctva v zmysle § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Pre úspešnosť žaloby vlastníka, ktorou sa domáha uloženia povinnosti zdržať sa takého neoprávneného konania, sa nevyžaduje, aby išlo o zásah „nad mieru primeranú pomerom“ alebo „vážne ohrozujúci výkon práv vlastníka“ (§ 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

R 39/2010

Skutočnosť, že k prevzatiu veci cirkvi došlo v rozhodnom období postupom, ktorý mal základ iba v zrejmej administratívnej nesprávnomi vykonania zápisu do pozemkovej knihy a nevykazoval znaky násilného aktu zmocnenia sa cudzej veci štátom v rozpore so zásadami demokratickej spoločnosti, nezakladá dôvod na vydanie veci v zmysle § 4 ods. 2 písm. h) zákona č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam, a preto nevyklučuje možnosť, aby sa cirkev domáhala svojich vlastníckych práv žalobou podľa všeobecných predpisov.

R 52/2010

Sama skutočnosť, že prebieha konanie o (excindačnej) žalobe na vylúčenie veci zo súpisu konkurznej podstaty, nezakladá bez ďalšieho nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobcu [§ 80 písm. c) O. s. p.] na určení, že je vlastníkom tejto veci.

R 32/2011

V konaní o žalobe, ktorou sa dedič domáha určenia, že určitá vec patrí do dedičstva po poručiťovi, ide o posúdenie, či poručiťel bol v čase smrti vlastníkom tejto veci. Navrhované určenie sa tu vzťahuje k okamihu smrti poručiťela a okolnosti, ktoré nastali po tomto okamihu nemôžu mať vplyv na rozhodnutie súdu.

R 31/2013

Kto v čase pred dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu previedol na tretiu osobu vec nadobudnutú na základe tohto právneho úkonu, disponoval s vecou ako vlastníka a jeho dispozícia mala právne účinky prevodu vlastníctva.

Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nemá vplyv na právne postavenie tretích osôb, ktoré dobromyseľne nadobudli vlastníctvo od účastníka relatívne neplatného právneho úkonu v čase, ktorý predchádzal dovolaniu sa relatívnej neplatnosti.

R 40/2013

Pokiaľ už bola v občianskoprávnom konaní právoplatne vyriešená určitá otázka hmotnoprávneho vzťahu účastníkov, je súd v inom konaní, v ktorom má tú istú otázku posúdiť ako prejudiciálnu, viazaný jej skorším posúdením.

R 61/2014

Ak ten, vec ktorého bola dražená v rámci dobrovoľnej dražby, nebol jej vlastníkom, nestal sa vydražiteľ príklepom a zaplatením ceny dosiahnutej vydražením vlastníkom draženej veci, a to ani v prípade, že bol inak zachovaný postup podľa § 10 až 33 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

R 125/2014

Sama skutočnosť, že s účinnosťou od 1. decembra 2000 boli zrušené ustanovenia § 2 až § 9 zákona č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam, nemá za následok zánik oprávnenej držby toho, kto je v katastri nehnuteľností vedený ako vlastník držanej nehnuteľnosti.

R 136/2014

Dôvodom hodným osobitného zreteľa, pre ktorý súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo prikázaním veci alebo jej predajom a rozdelením výťažku (§ 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka), môže byť aj skutočnosť, že v dotknutej nehnuteľnosti má maloleté dieťa spoluvlastníkov vytvorený svoj domov.

R 3/2015

Ak nebol zachovaný postup upravený ustanoveniami § 175a až § 175zd Občianskeho súdneho poriadku, nemožno ho obchádzať žalobou, ktorou sa právny nástupca poručiteľa domáha určenia, že je (spolu)vlastníkom veci patriacej do dedičstva.

R 73/2015

Oprávneným držiteľom nehnuteľnosti, ktorý je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že je jej vlastníkom, nemôže byť ten, kto do jej držby vstúpil za účinnosti Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 1991 na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola registrovaná štátnym notárstvom v zmysle zákona č. 95/1963 Zb. o štátnom notárstve a o konaní pred štátnym notárstvom (notársky poriadok).

R 74/2015

Oprávneným držiteľom nehnuteľnosti, ktorý je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že je jej vlastníkom, nemôže byť ten, kto do jej držby vstúpil za účinnosti Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 1991 na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola uzatvorená v písomnej forme.

AKTUÁLNA JUDIKATÚRA
Najvyššieho súdu Českej republiky vo vzťahu k vlastníctvu nehnuteľností

R 44/93

Ak boli v dobe, kedy došlo k uzavretiu manželstva, už vykonané na stavbe prvky dlhodobej životnosti (najmä zvislé a vodorovné nové konštrukcie, konštrukcia strechy a schodišťa) a prípadne väčšina prvkov ostatných, možno z toho spravidla vyvodiť, že už potom za trvania manželstva **je dokončovaná už hotová vec**; v takom prípade stavba do bezpodielového spoluvlastníctva manželov nepatrí.

R 44/93

Dohoda o založení podielového spoluvlastníctva k stavbe môže byť platne uzavretá v dobe, ktorá časovo predchádza **vzniku stavby ako veci**, spôsobilej byť predmetom práv a povinností.

R 7/87

Príslušnosť veci môže byť prevedená na nového nadobúdateľa, a to buď zároveň s vecou hlavnou alebo nezávisle na tomto prevode; **neprechádza však vždy bez ďalšieho** na nadobúdateľa veci hlavnej. V zmluve o prevode nehnuteľností musia byť preto vedľa hlavnej veci uvedené a riadne identifikované tiež veci, ktoré sú jej príslušenstvom. Súčasti veci hlavnej však prechádzajú na nového nadobúdateľa veci hlavnej, aj keď nebudú výslovne uvedené v zmluve o prevode veci hlavnej.

R 27/96

Ani skôr platný všeobecný zákonník občiansky z roku 1811, ani skôr platný všeobecný knihovný zákon (zákon č. 95/1871 ř.z.) neobsahovali ustanovenie, ktoré by limitovalo dobu, v ktorej by malo dôjsť k zápisu prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do pozemkovej knihy a po jej uplynutí by sa malo za to, že prevodná zmluva stráca záväznosť či účinnosť. Vzhľadom na ustanovenie § 562 skôr platného **zákona č. 141/1950 Zb. dovърšili sa dňom účinnosti tohto zákona podmienky pre prevod vlastníctva** nehnuteľnosti u zmlúv, ktoré boli platne uzavreté pred týmto dňom a neboli do tej doby vyznačené vo verejnej knihe.

R 23/97

Stavbou, ktorú má na zreteli ustanovenie § 10 ods. 4 zák. č. 403/1990 Zb., možno rozumieť iba takú stavbu, ktorú nemožno bez nežiadúcich ťažkostí, spočívajúcich najmä v neúmerných nákladoch, v technickej náročnosti, v nebezpečenstve nadmerného poškodenia alebo znehodnotenia, premiestniť z pozemku, na ktorom stojí, na iné miesto, **teda stavbu relatívne trvalého charakteru.**

R 15/97

Pokiaľ bolo podľa ustanovenia § 19 ods. 1 skôr platnej vyhlášky č. 90/1984 o správe národného majetku, k účinnosti hospodárskej zmluvy o prevode vlastníctva národného majetku treba schválenie príslušného ústredného orgánu štátnej správy (ministerstva), nemožno za takéto schválenie považovať udelenie tzv. "predbežného súhlasu" pred uzavretím hospodárskej zmluvy.

R 26/98

Žaloba o vydanie časti pozemku je presná a určitá nielen vtedy, ak je časť pozemku označená v pripojenom geometrickom pláne, ale tiež vtedy, ak je identifikovaná iným spôsobom, nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, akej časti pozemku sa žaloba týka. **Časť pozemku - skôr evidovaná ako samostatná pozemková parcela, neskôr zlúčená s inými pozemkami - je v žalobe náležite identifikovaná** tiež uvedením **údajov** z evidencie v **pozemkovej knihe.**

R 35/98

K nadobudnutiu vlastníctva k poľnohospodárskemu majetku **prídelcom** podľa dekrétu prezidenta republiky č. 12/1945 Zb. **sa nevyžadoval vklad** do pozemkových kníh.

R 7/99

Garáž pod povrchom pozemku je v zmysle ustanovenia § 8 ods. 3 zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách (v znení neskorších predpisov), **stavbou** umiestnenou **na pozemku**.

R 15/99

Primeranú náhradu podľa ustanovenia § 142 ods. 1 vety druhej O. z. súd určí zodpovedajúcim **podielom z ceny celej veci**, nie cenou, za ktorú by bolo možné predať spoluvlastnícky podiel.

R 23/99

Rybník nie je v zmysle občianskoprávnom samostatnou vecou, s ktorou by mohlo byť nakladané oddelene od pozemkov tvoriacich jeho dno a brehy; preto nemôže byť ani stavbou v zmysle ustanovenia § 2 ods. 1 písm. c) zákona č. 172/1991 Zb., o prechode niektorých vecí z majetku Českej republiky do vlastníctva obcí.

R 53/99

V konaní, v ktorom sa žalobca domáha vypratania nehnuteľnosti, **môže súd predbežne posúdiť** otázku **platnosti zmlúv**, **aj keď účastníkmi konania nie sú všetky osoby**, ktoré zmluvu uzavreli.

R 54/2000

Rozsudok, ktorým súd voči osobe zapísanej ako vlastníka nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností (žalovanému) určí, že **štátny podnik** (žalobca) **má** k tejto nehnuteľnosti **právo hospodárenia**, je spôsobilým podkladom pre zmenu zápisu vlastníckych vzťahov v katastri nehnuteľností, pokiaľ, že na jeho základe **sa zapíše do katastra vlastnícke právo štátu** a právo hospodárenia príslušného štátneho podniku.

R 31/2000

Pojem "hospodárenie so spoločnou vecou" v zmysle § 139 ods. 2 Obč. zákonníka zahŕňa aj užívanie spoločnej veci jej spoluvlastníkmi.

R 63/2000

Ak štát v dobe konania dražby prevádzkovej jednotky **nebol vlastníkom domu**, v ktorom sa nachádzali nebytové priestory tvoriace túto jednotku, potom **zmluva o nájme** týchto priestorov, uzavretá s vydražiteľom podľa § 15 ods. 1 zákona č. 427/1990 Zb. je právnym **úkonom absolútne neplatným**.

R 69/2000

Rozsudok, ktorým bola zamietnutá žaloba, ktorou sa žalobca domáhal určenia vlastníctva k veci, pretože súd dospel k záveru, že **žalobca vlastníkom nie je**, je v tomto závere **záväzný** a súd je povinný z neho v inom konaní medzi tými istými účastníkmi vychádzať.

R 49/2000

Právo na vydanie vecí (§ 126 O. z.) - ak ide o nehnuteľnosť - sa realizuje v súdnom konaní, v ktorom nie je uplatňovaný nárok podľa zvláštneho ("reštitučného") predpisu, **žalobou o vypratanie nehnuteľnosti**.

R 61/2000

Cenu nehnuteľnosti, ktorá bola súčasťou spoločného majetku manželov, je treba pri jeho vyporiadaní stanoviť s **prihliadnutím k prípadnej existencii práva bývania** bývalého spoluvlastníka (rozvedeného manžela). Ak sa dostane pri vyporiadaní jednému z rozvedených manželov náhrady vyššej, prichádza do úvahy tiež posúdenie, **či neodopriet ochranu práva bývania** pre rozpor s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 O. z.).

R 13/2000

Pri posudzovaní otázky, či ide o **neoprávnenú stavbu** v zmysle občianskeho zákonníka, je treba vychádzať z právnej úpravy platnej **v okamžiku vzniku stavby** ako veci v právnom zmysle. O neoprávnenú stavbu nemôže ísť vtedy, ak bola táto stavba zriadená pred 1. 1. 1992 tzv. socialistickou organizáciou. !!!

R 72/2000

Ak zriadil stavebník na základe dohody s vlastníkom pozemku stavbu na pozemku, ktorý je podľa tejto dohody oprávnený užívať len **dočasne**, je povinný po uplynutí dohodnutej doby **stavbu odstrániť** (§ 126 ods. 1 O. z.).

R 40/2000

Spôsobilým predmetom **vydržania** je aj pozemok, ktorý je **časťou parcely**.

R 5/2001

Pri úvahe o tom, či vypratanie bytu má byť výnimočne viazané na zabezpečenie bytovej náhrady (§ 3 ods. 1 O. z.), nemožno opomenúť okolnosť, že vypratávaný, ktorý v byte dlhodobo býva v presvedčení, že mu svedčí platný titul bývania, **nedostatky tohoto titulu nespôsobil**.

R 25/2001

Verejná dražba (organizovaná podľa zák. č. 427/1990 Zb.) je **zvlášť upraveným procesom uzatvárania zmluvy** a súčasne i špecifickým procesom uzavretia zmluvy. Výmera parcely nie je súčasťou údajov nevyhnutne nutných k identifikácii pozemku ako určitého predmetu právneho vzťahu. Chybné uvedenie tejto výmery pri dražbe pozemku nezakladá absolútnu neplatnosť zmluvy zavŕšenej príklepom licitátora, môže však byť dôvodom relatívnej neplatnosti tejto zmluvy pre omyl v podstatnej vlastnosti veci (§ 49a O. z.).

R 42/2001

Ak s tým súhlasí vlastník pozemku, možno pri rozhodovaní podľa § 135c Obč. zákonníka **pozemok** zastavaný neoprávnenou stavbou prikázať za náhradu **do vlastníctva stavebníka**, a to aj proti jeho vôli.

R 19/2001

Rozhodnutie podielových spoluvlastníkov, ktorým bol niektorý zo spoluvlastníkov vylúčený z užívania spoločnej veci, **nemusí obsahovať určenie náhrady** za toto vylúčenie.

R 26/2001

Ak na cudzom pozemku bola za účinnosti zákona č. 141/1950 Zb., občianskeho zákonníka, postavená trvalá (nehnuteľná) stavba, bez toho, aby pre stavebníka bolo zriadené právo stavby, **posudzuje sa vzťah** medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku vzniklý stavbou na cudzom pozemku pred 1. aprílom 1964 podľa zákona č. 141/1950 Zb.

R 57/2001

Obec, ako vlastník susednej nehnuteľnosti, je oprávnená domáhať sa podľa ustanovenia § 127 ods. 1 O. z. **aj ochrany pred obťažovaním hlukom** (príp. vibráciami).

R 18/2001

Ak podá vlastník žalobu o vypratanie nehnuteľnosti proti oprávnenému držiteľovi, dochádza **dňom začatia konania k zastaveniu behu vydržacej doby**; okolnosť, kedy bola žaloba doručená oprávnenému držiteľovi, tu nie je rozhodná.

R 65/2002

Rozsudok, ktorým proti štátnemu podniku, ktorý vykonával právo hospodárenia k veci, ku ktorej je ako vlastník v katastri nehnuteľností zapísaný štát, súd v dobe do 30. 6. 2002 (do rozh. dov. súdu) **určil, že vlastníkom tejto veci je žalobca** (osoba od štátu odlišná), je spôsobilým **podkladom pre zmenu zápisu** vlastníckych vzťahov v katastri nehnuteľností.

R 20/2002

Ak štát prevzal pozemok bez právneho dôvodu alebo na základe neplatného právneho úkonu, nestal sa jeho vlastníkom a k tomuto pozemku **nemohlo byť platne zriadené právo osobného užívania pozemku** (§ 39, § 199 ods. 1 O. z. v znení účinnom do 31. 12. 1991). !!!

R 32/2002

K **žalobe** na usporiadanie pomerov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby podľa § 135c ods. 3 O. z. je vecne legitimovaný **i vlastník neoprávnenej stavby**.

R 23/2003

Právo na ochranu proti neoprávnenej stavbe sa nepremlčuje.

Pri rozhodovaní **o odstránení neoprávnenej stavby súd prihliada** najmä k povahe a rozsahu hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby vznikla, k tomu, či vlastník stavby a

jeho rodina v stavbe bývajú alebo nie, aký je rozsah zastavaného pozemku ako aj k tomu, či vlastník stavby vedel, že stavia na cudzom pozemku. Súd musí porovnať hospodársku a inú stratu, ktorá by odstránením stavby vznikla, so záujmom na ďalšom využití stavby. Je treba prihliadnuť aj k dôvodom, pre ktoré vlastník pozemku riadne nezakročil proti neoprávnenej stavbe v dobe jej realizácie a pokiaľ vlastník pozemku o neoprávnenej stavbe vedel, tiež k dobe, ktorá od zriadenia stavby uplynula.

R 44/2003

K 1. 4. 1964 sa stala zmluva o prevode nehnuteľnosti účinnou, aj keď strany nepožiadali o súhlas ONV k prevodu podľa zákona č. 65/1951 Zb.

R 75/2004

Ak príslušenstvo hlavnej veci tvorí nehnuteľnosť, môže dôjsť k jej prevodu na iného zmluvou, **len ak bola v tejto zmluve vyjadrená vôľa previesť aj príslušenstvo**. Iba písomné vyjadrenie vôle previesť príslušenstvo veci vytvára predpoklady pre skúmanie, či táto vôľa bola vyjadrená dostatočne určite pre to, aby mohla vyvolať právne účinky sledované účastníkmi.

R 81/2005

Ten, na koho správca konkurznej podstaty v rámci speňažovania (§ 27 zákona č. 328/1991 Zb. v znení neskorších predpisov) previedol majetok spísaný do konkurznej podstaty ako vlastníctvo úpadcu, sa stáva vlastníkom takéhoto majetku bez ohľadu na to, že neskôr vyšlo najavo, že majetok v dobe speňaženia vlastnícky patril niekomu inému.

R 87/2005

Pestovateľský materiál ((sadenice stromkov) vysadený v prevádzkovej lesnej škôlke nie je trvalým porastom a teda súčasťou pozemku.

R 14/2006

Ak sa domáha žalobca ochrany pred obťažovaním včelami nad mieru primeranú pomerom, treba žalobný návrh formulovať tak, že žalovaný **je povinný zdržať sa obťažovania žalobcu včelami z chovu na (v žalobe uvedenom) pozemku žalovaného, prenikajúcimi na (v žalobe uvedenú) nehnuteľnosť žalobcu**. Ak súd zistí, že dochádza k obťažovaniu žalobcu nad mieru primeranú pomerom (príp. že ide o vážne ohrozenie výkonu jeho práva), žalobe vyhovie; v odôvodnení rozsudku vyloží mieru obťažovania, ktorá je ešte v danej veci primeraná pomerom, a mieru obťažovania v danej veci.

R 19/2006

Kúpna zmluva, ktorou správca konkurznej podstaty speňažil majetok vo vlastníctve osoby odlišnej od úpadcu, bez toho aby ho spísal do konkurznej podstaty, je absolútne neplatná (§ 39 Obč. zák.).

R 23/2006

Ak bolo zriadenie stavby tzv. socialistickou organizáciou na cudzom pozemku po 1. 4. 1964 od začiatku neoprávnené, je treba vykonať jej vyporiadanie podľa § 135c Obč. zák., aj keď išlo o stavbu zriadenú pred 1. 1. 1992.

R 40/2006

Odstúpením od zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti zaniká právny titul, na základe ktorého nadobudol účastník zmluvy vlastnícke právo, a obnovuje sa pôvodný stav aj v prípade, že nadobúdateľ, skôr než došlo k odstúpeniu od zmluvy, nehnuteľnosť previedol na ďalšiu osobu.

Obdobne aj R 46/2007

Pozn. – prekonané PL. ÚS 78/06

R 72/2006

Oprávnený držiteľ práva osobného užívania pozemku mal k 1. 1. 1992 rovnaké práva ako osobný užívateľ pozemku; preto sa jeho právo k uvedenému dátumu zmenilo podľa § 872 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka na právo vlastnícke.

R 37/2007

Povinnosť nájomcu vrátiť (vydať) prenajímateľovi vec, ktorú užíval na základe neplatnej zmluvy, nie je povinnosťou vzájomne podmienenou povinnosti prenajímateľa vrátiť nájomcovi úhradu (nájomné), ktoré prenajímateľovi podľa takejto zmluvy zaplatil za užívanie veci.

R 76/2007

Miestna komunikácia môže byť samostatnou vecou v občianskoprávnom zmysle.

[Rc 6/2010 \(vlastníctví\)](#)

Odepření ochrany výkonu vlastnického práva, který je uplatňován v rozporu s dobrými mravy žalobou na vyklizení bytu (nebo nemovitosti sloužící k bydlení), se podle okolností daného případu projeví buď zamítnutím žaloby, nebo tím, že vyklizení bude podmíněno zajištěním bytové náhrady.

(Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2009, sp. zn. Cpjn 6/2009)

[K rozhodnutí o vyklizení bytu vydanému v rozhodčím řízení](#)

Spor o vyklizení bytu je sporem vyplývajícím z občianskoprávních vztahů účastníků, který obecně - v intencích § 7 odst. 1 o. s. ř. - podléhá soudní pravomoci a lze jej projednat v řízení před rozhodci.

Soudní praxe dovodila, že meze možnosti platně uzavřít rozhodčí doložku jsou zákonem dány týmiž okolnostmi, jimiž je omezena možnost uzavřít a schválit soudní smír. To znamená, že rozhodčí smlouvu nelze platně uzavřít ve věcech, u nichž jejich povaha nepřipouští uzavření smíru. Není pochyb, že v řízení o vyklizení bytu soudní smír uzavřít lze. V řízení o vyklizení bytu jde o ochranu vlastnického práva, do něhož bylo neoprávněně zasaženo, a kterého se nelze domáhat vydáním věci, ale vyklizením bytu. Neoprávněný zásah do vlastnického práva se obecně vzato promítá i do majetkové sféry dotčeného subjektu. Jedná se tedy o subjektivní majetkové právo vlastníka (popř. jeho oprávněného držitele či detentora), s nímž může jeho nositel nakládat a o kterém se rozhoduje ve sporném řízení, v němž účastníci mohou uzavřít smír.

podle usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 476/2009, ze dne 23. 9. 2010

20.10.2010 00:00

K občanskoprávním námitkám vzneseným v územním a stavebním řízení

O žalobách podle § 127 odst. 1 obč. zák., jakož i o občanskoprávních námitkách vznesených v územním a stavebním řízení ohledně budoucích imisí se Nejvyšší soud několikrát vyslovil již za účinnosti původního stavebního zákona v tom směru, že stavební úřad posoudí námitky účastníků územního či stavebního řízení, týkající se budoucího obtěžování výhledem, kouřem, hlučností, prašností, zápachem, zastínění pozemků a staveb apod., ve své pravomoci, aniž by s nimi odkazoval účastníky na soud.

Totéž lze vztáhnout i na současnou právní úpravu. Samotná skutečnost, že stavební úřad účastníka odkázal na soud, však nezakládala a ani podle nové právní úpravy nezakládá pravomoc soudu. Za současné právní úpravy v důsledku změny procesních předpisů, má-li soud za to, že měl ve věci rozhodnout stavební úřad, postoupí věc k rozhodnutí zvláštnímu senátu zřízenému podle zákona č. 131/2002, Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů. Zde již tedy neplatí, že soud v takovém případě řízení zastaví a věc postoupí stavebnímu úřadu, ale vyvolá tzv. kompetenční spor.

Podle usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zák. č. 131/2002, Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 29. září 2006, sp. zn. Konf. 32/2005, odkáže-li stavební úřad účastníky řízení s občanskoprávní námitkou na soud postupem podle § 137 odst. 2 zák. č. 50/1976 Sb., stavebního zákona, je věcí soudu, aby - má-li za to, že pravomoc soudu není dána - vyvolal kompetenční spor (§ 1 zák. č. 131/2002, Sb.) svým vlastním návrhem. Zastavení řízení pro nedostatek pravomoci soudu podle § 104 o. s. ř. a postoupení věci správnímu orgánu tu nemá místa.

podle usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3125/2008, ze dne 31. 8. 2010

ÚS: K omezení vlastnického práva dle zák. č. 114/1992 Sb.

PŘÁVNÍ VĚTY

Ústavní soud při respektování principu minimalizace zásahů judikoval již ve svém nálezu ze dne 3. 2. 1999 sp. zn. Pl. ÚS 19/98 (N 19/13 SbNU 131; 38/1999 Sb.), že z mnoha myslitelných výkladů zákona je třeba v každém případě použít pouze takový, který respektuje ústavní principy (je-li takovýto výklad možný), a ke zrušení ustanovení zákona pro neústavnost přistoupit teprve, nelze-li dotčené ustanovení použít, aniž by byla porušena ústavnost.

Ústavní soud konstatuje, že existuje možnost ústavně konformního výkladu ustanovení § 68 odst. 3 a 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

V případě výzvy dle § 68 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny se jedná o individuální správní akt. Je tak aplikovatelný zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (včetně obligatorních náležitostí rozhodnutí správního orgánu, tj. mimo jiné včetně konkretizace požadovaného opatření) skýtající vlastníkovi (nájemci) pozemku procesní ochranu jeho hmotných práv, přičemž posléze přichází v úvahu soudněsprávní ochrana, což koresponduje se základním právem jednotlivce dle čl. 36 odst. 1 a 2 Listiny základních práv a svobod domáhat se ochrany svého práva před soudem a jiným orgánem a což odpovídá též čl. 4 Ústavy.

Z ustanovení § 68 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny sice nelze dovodit, jakou podobu mohou zásahy na zlepšení přírodního prostředí mít, nicméně v tom nelze shledávat protiústavnost. Tato premisa plyne totiž z povahy věci, je nezbytná pro dosažení sledovaného legitimního cíle zachování druhového bohatství přírody a udržení systému ekologické stability; v tomto směru je tedy ústavně konformní.

Ustanovení § 68 zákona o ochraně přírody a krajiny stanoví povinnost vlastníků a nájemců pozemků zlepšovat (dle svých možností) stav dochovaného přírodního a krajinného prostředí, aby (v budoucnu) nebyl dotčen stav, toliko který je z hlediska ochrany životního prostředí příznivý. Jde o rovinu prevence, ovšem nejen o ni, neboť § 68 citovaného zákona míří – logicky – tím spíše na stav, kdy již došlo k dotčení druhového bohatství a systému ekologické stability na pozemcích vlastníků a nájemců (arg. a minori ad maius). Jedná se o legitimní, ústavně konformní cíl (veřejný zájem) na ochraně životního prostředí.

Ustanovení článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod má ve výrazu „náhrada“ na mysli náhradu jakékoliv újmy vlastníka způsobené omezením jeho vlastnického práva. Dle Ústavního soudu je tedy nutno ústavně konformně, tj. v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a v souladu s předchozí nálezovou judikaturou, interpretovat § 68 odst. 4 větu třetí zákona o ochraně přírody a krajiny tak, že je jím kromě práva na náhradu škody konkretizováno ústavní právo vlastníka na náhradu za omezení jeho vlastnického práva.

podle nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl.ÚS 8/08, ze dne 08.07.2010

K objasnění otázky vlastnického práva ve správním řízení

Odvolací soud v odůvodnění svého rozsudku uvedl, že teprve na základě určení vlastnictví předmětných pozemků by bylo možné uvažovat o případných finančních nárocích mezi účastníky. V tomto ohledu je možné dát odvolacímu soudu za pravdu, ale nelze s ním souhlasit, pokud jde o tvrzení, že je třeba vyčkat objasnění otázky vlastnického práva ve správním řízení. V dané věci bylo na odvolacím soudu, aby se s problematikou vlastnictví vypořádal coby s otázkou předběžnou. Tvrdí-li odvolací soud, že měl být katastrálním úřadem zvolen postup předpokládaný ust. § 14 katastrálního zákona, není tato úvaha přílehlavá, když citované ustanovení se týká obnovy katastrálního operátu, s jehož pomocí nelze řešit vlastnické spory. Tím, že odvolací soud nedospěl k jednoznačnému závěru, kdo byl v rozhodném období vlastníkem předmětných pozemků (jejich částí), a naopak dovedl, že otázka vlastnického práva má být zodpovězena ve správním řízení, se dopustil nesprávného právního posouzení.

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 798/2010, ze dne 17. 8. 2010

20.08.2010 00:01

K zamítnutí žaloby na zřízení práva cesty

I. Samotný tvrzený záměr vlastníka stavět na pozemku, který má sloužit vlastníku stavby k přístupu k ní, k zamítnutí žaloby na zřízení práva cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. nestačí, nenavazují-li na něj jeho další věrohodné kroky svědčící o opravdovosti úmyslu vlastníka pozemku realizovat takovou stavbu v dohledné době, vymezené určitými časovými údaji, případně kroky, na základě kterých již bylo s realizací stavby v souladu s právními předpisy započato.

Za minimální požadavek v tomto směru lze považovat zejména, aby vlastník pozemku zahájil stavební řízení o povolení stavby, jež by v případě započetí s její výstavbou neumožňovalo zřízení práva cesty ke stavbě, popř. aby bylo zahájeno řízení o změně územního plánu s obdobným dopadem na možnost zřízení práva cesty pro případ, že by jeho návrhu příslušný stavební úřad vyhověl.

II. Sama existence výprosy není důvodem, který by zásadně bránil možnosti vlastníka pozemku zřídit stavbu na užívaném pozemku.

III. Je-li přístup k určité stavbě možný jen přes cizí pozemek, ne vždy je to postačující důvod ke zřízení práva cesty. Soud je povinen porovnávat újmy, které by zřízení věcného břemene přineslo vlastníkovu pozemku, s výhodami vyplývajícími z věcného břemene pro vlastníka stavby.

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2411/2008, ze dne 25. 2. 2010

13.08.2010 00:00

K vyklizení bytu pronajatého na dobu určitou

I. Pro účely zamítnutí žaloby na vyklizení bytu (užívaného bez právního důvodu po zániku nájmu uplynutím doby, na níž byl sjednán) podle § 3 odst. 1 obč. zák. není v daném případě právně významná okolnost, že v době rozhodování soudu prvního stupně neměli nájemci žádný dluh na nájemném. Řádné placení nájemného (a záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu) je jedna za základních povinností nájemce a nejde tudíž o žádný nadstandard, který by snad nájemce poskytoval pronajímateli a který by mu (navíc) zakládal právo „na pokračování“ nájemního vztahu i po uplynutí sjednané doby nájmu. Z tohoto hlediska je pak nerozhodné, zda pronajímatelem je obec či zda jde o jiného pronajímatele.

Šlo-li v tomto případě o nájemní poměr na (relativně krátkou) dobu určitou, nejsou ani v laické veřejnosti – vzhledem k charakteru takového nájemního poměru – žádné pochybnosti o tom, že takový nájemní poměr zásadně končí uplynutím sjednané doby nájmu, a to i v případě, kdy nájemce po dobu trvání tohoto nájemního poměru řádně platil sjednané nájemné. V tomto směru tedy nelze uvažovat o legitimním očekávání nájemců. V dané věci žalovaní nájemci museli od počátku vědět, že jde o nájemní poměr na dobu určitou, který zásadně skončí uplynutím sjednané doby nájmu, a že tudíž po uplynutí doby nájmu jim nájemní poměr k bytu již nesvědčí. Žalovanými namítané okolnosti nemohou tak být dostačující pro odeprání ochrany vlastnického práva pronajímatele podle § 3 odst. 1 obč. zák.

II. Nejde-li v daném případě ze strany pronajímatele o výkon práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. (viz výklad obsažený v předchozím odstavci), nelze už z tohoto důvodu vyklizení bytu vázat na zajištění bytové náhrady; vzhledem k existenci nájemního poměru na (relativně krátkou) dobu určitou nemohli žalovaní žít v přesvědčení, že jim i po uplynutí sjednané doby nájmu svědčí platný titul k bydlení. Navíc jde-li o užívání bytu po skončení nájmu sjednaného na dobu určitou, nelze zásadně vyklizení bytu vázat na zajištění bytové náhrady. Na tom nemohou nic změnit ani okolnosti vztahující se k sociálním, popřípadě zdravotním důvodům na straně žalovaných, na nichž odvolací soud založil svůj právní názor na otázku bytové náhrady pro žalované (ve skutečnosti však současně nezohlednil okolnosti na straně žalobce).

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2402/2009, ze dne 29. 6. 2010

K přechodu součásti a příslušenství hlavní věci

I. Součást hlavní věci přechází na nabyvatele hlavní věci bez dalšího, tj. i když není tak výslovně uvedena a identifikována (individualizována) ve smlouvě o převodu hlavní věci. Vědomí nabyvatele hlavní věci o tom, zda spolu s hlavní věcí nabývá její součást, není právně rozhodné.

II. Tvoří-li věc příslušenství hlavní věci, platí jako obecná zásada, že příslušenství sdílí právní osud hlavní věci, s výjimkou případů, ve kterých by smluvní strany uplatnění této zásady v konkrétní smlouvě u příslušenství vzájemně vyloučily. Je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost, požaduje se, aby ve smlouvě byla navíc vyjádřena vůle převést věc i s příslušenstvím.

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 4869/2009, ze dne 24.6.2010

K původně samostatné věci jako součástí věci

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží, a to nejen fyzicky, ale i funkčně, a co nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, a to rovněž nejen fyzicky nebo technicky, ale také funkčně; znehodnocením věci se rovněž rozumí funkční újma, která má za následek ztrátu její peněžité hodnoty nebo jiné poškození, pro které není schopna zcela nebo zčásti sloužit svému původnímu účelu.

Součástí věci se může stát i původně samostatná věc, je-li spojena s jinou věcí. Zpravidla půjde o fyzické spojení, nelze však zcela vyloučit, že jedinou věcí v právním smyslu mohou být věci, které takto spojeny nebudou. Nutnou podmínkou pro to, aby původní samostatná věc mohla být v případě volnějšího spojení s jinou věcí považována za součást věci, je, aby nadále byla v samostatných funkčních vazbách pouze s touto jedinou věcí. Vstupuje-li objekt do samostatných funkčních vazeb s jinými objekty, aniž by pro tyto vazby byla nutná existence celku vyššího řádu, jde o samostatný objekt. Má-li tedy určitá věc, která je spojená s jinou věcí, vazby k dalším věcem, aniž by k těmto vazbám bylo zapotřebí existence této jiné věci, nemůže být součástí věci.

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 4869/2009, ze dne 24.06.2010

Ke sporu o hranice, resp. výměru pozemku či parcely

I. Vlastnické právo k parcele je upraveno občanským zákoníkem (§ 123 a násl.) a projednání a rozhodnutí o žalobě na určení tohoto práva je v pravomoci soudu. Samotná skutečnost, že žalobce navrhuje, aby jako předběžná otázka byl posouzen průběh hranice mezi pozemky nebo že zpochybňuje správnost postupu katastrálního úřadu při určení výměry parcely, ještě neznamená, že by projednání a rozhodnutí sporu nebylo v pravomoci soudu.

Pozemek, definovaný pro účely katastrálního zákona jeho ustanovením § 27 písm. a) jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, je - v podobě části zemského povrchu - ve smyslu § 119 odst. 2 obč. zák. věcí nemovitou, tedy samostatným předmětem občanskoprávních (zde vlastnických) vztahů; nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné. Evidence parcely v katastru nemovitostí je věcí katastrálního úřadu, soud nemůže určovat, jakou výměru má parcela evidovaná v katastru, resp. kudy mají vést její hranice.

Vznikne-li spor o hranice pozemku či parcely, nemůže se žalobce u soudu domáhat opravy výměry parcely v katastru nemovitostí ani určení průběhu hranice mezi parcelami či pozemky. V takovém případě je třeba sporný pozemek (jeho část) vymezit geometrickým plánem a vlastnictví takto identifikovaného pozemku může být předmětem soudního řízení. Samotná okolnost, že jako předběžnou otázku je třeba v tomto řízení řešit skutečný průběh hranice mezi sousedícími pozemky ještě neznamená, že by šlo o řízení o určení průběhu sporné hranice, které soudu nepřísluší.

Rozhodování ve sporu o průběhu objektivně zjistitelné hranice mezi pozemky je tudíž v pravomoci soudu. Žalobní návrh je třeba formulovat tak, že jde o spor o určení vlastnictví,

příp. o vyklizení přesně určené části pozemku. Jestliže se žalobce domáhá určení průběhu hranice mezi pozemky, musí soud žalobce poučit o nutnosti upravit žalobní návrh (petit) tak, aby odpovídal § 126 odst. 1 obč. zák., příp. žalobě na určení vlastnictví.

II. V žalobách o vydání pozemku, popř. o povinnosti uzavřít dohodu o vydání pozemku, je třeba v tzv. petitu vždy řádně identifikovat pozemek, který se má stát předmětem zápisu v katastru nemovitostí. Nezbytnými identifikačními údaji, které musí být v petitu resp. v enunciátu rozsudku soudu uvedeny, jsou parcelní číslo pozemku a označení katastrálního území, v němž se pozemek nachází. Jde-li o existující pozemek geometricky vymezený v operátech katastrálního úřadu, rozloha či výměra takového pozemku nemusí být uváděna. Byť však jde o identifikační údaj nadbytečný, je-li užít, musí odpovídat skutečnosti. Jestliže v žalobě uvedená výměra skutečnosti neodpovídá, je třeba učinit závěr, že taková parcela není v katastru nemovitostí evidována a nelze tedy určit její vlastnictví.

Jestliže žalobce uvádí nesprávnou výměru parcely jen nedopatřením, bude na místě odstraňování vad žaloby podle § 43 odst. 1 o. s. ř.; nejde však o vadu, která by bránila pokračování v řízení. Neopraví-li žalobce návrh nebo uvádí-li jinou než v katastru nemovitostí evidovanou výměru parcely úmyslně, aby tak dosáhl opravy údajů katastru, soud žalobu zamítne, neboť nelze určit vlastnické právo k parcele vymezené jinak než údaji katastru nemovitostí (taková parcela neexistuje).

podle usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2028/2008, ze dne 2. 3. 2010

K elektrické přípojce jako samostatné věci

Podle § 45 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) vlastníkem elektrické přípojky je ten, kdo uhradil náklady na její zřízení; z toho se jasně podává, že přípojka je samostatnou věcí a že jejím vlastníkem může být osoba, která není vlastníkem pozemku. V době, kdy byla předmětná přípojka zřízena, platil zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon); také ten počítal s vlastnictvím elektrické přípojky (viz § 35).

Je-li podle zákona určitý objekt samostatným předmětem vlastnictví, nemůže být součástí jiné věci.

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4420/2009, ze dne 7. 1. 2010

K určení vlastnictví u staveb majících povahu vodních děl

I. Vodovod ve smyslu zákona o vodovodech a kanalizacích představuje hromadnou věc, která se skládá z vodovodního řadu a vodárenských objektů; zákon zjevně předpokládá, že jejich vlastníky mohou být subjekty odlišné, neboť odlišuje vlastníka vodovodního řadu a vlastníka vodárenských objektů.

Jestliže zákon č. 274/2001 Sb. počítá s tím, že vlastníky vodovodního řadu a vodárenských objektů mohou být odlišné subjekty, vyplývá z toho závěr, že vodovodní řad je samostatnou

stavbou ve smyslu občanského práva a samostatnými stavbami jsou i vodárenské objekty. Proto samotná okolnost, že na vodovodní řad jsou připojeny vodárenské objekty, nečiní z těchto věcí věc jedinou v právním režimu hlavní věci a její součástí potud, že vodovodní řad by představoval věc hlavní a vodárenské objekty jeho součástí, a to bez ohledu na funkční propojenost.

Z obdobných principů vycházela i předchozí právní úprava.

II. Určení a stanovení vlastnického režimu ke stavbám, majícím povahu vodních děl ve smyslu uvedeného zákona, neupravuje zákon č. 274/2001 Sb., ale je nutno vycházet z obecných občanskoprávních předpisů. Zákon č. 274/2001 Sb. toliko v § 3 odst. 3 upravuje toliko vlastnictví vodovodní a kanalizační přípojky, ale žádným způsobem neřeší, kdo je vlastníkem staveb majících povahu vodních děl podle zákona č. 274/2001 Sb., pouze počítá s možným odděleným vlastnickým režimem vodovodního řadu a vodárenských objektů.

K převzetí nemovitosti státem v rozhodném období bez uchopení držby

Přešla-li nemovitost na stát v rozhodném období bez právního důvodu, nelze návrhu na její vydání, příp. na určení vlastnictví k ní, uplatněnému podle obecných předpisů, vyhovět; to však platí jen pro nemovitost, která na stát skutečně přešla (jejíž držby se stát chopil). Jinak řečeno, převzal-li stát nemovitost v rozhodném období bez právního důvodu (tedy jen formálně), aniž by se její držby chopil, lze návrhu na její vydání, příp. na určení vlastnictví k ní, uplatněnému podle obecných předpisů, vyhovět (srov. 22 Cdo 25/2006).

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4505/2008, ze dne 1. 7. 2009

K předmětu vindikační žaloby (věci zastupitelné)

Předmětem vindikační žaloby mohou být jen takové věci, které lze odlišit od jiných věcí téhož druhu, tedy i věci zastupitelné, lze-li je individualizovat, např. i bankovky určené identifikačními znaky.

Jestliže se zde žalobkyně domáhá „vydání“ částky 240 000,- USD, jež byly na účet žalované bezhotovostně převedeny, je zřejmé, že předmět řízení není individualizován natolik, aby se mohlo jednat o poskytnutí ochrany žalobkyni prostřednictvím vindikační žaloby.

Žalobními tvrzeními žalobkyně vystihuje svůj nárok právně podřaditelný žalobě z bezdůvodného obohacení, přičemž v procesní rovině se takový nárok – jsou-li předmětem bezdůvodného obohacení peněžní prostředky – realizuje požadavkem na zaplacení peněžité částky, nikoliv na její „vydání“.

Potud mezi žalobními tvrzeními a žalobním návrhem existuje rozpor, jehož odstranění je v dalším řízení namístež postupem podle § 43 OSŘ prostřednictvím poučovací povinnosti adresované soudem žalobkyni, byť se zdůrazněním, že nebude-li žalobkyně na výzvu soudu v daném případě reagovat (nebo nebude reagovat způsobem, jenž povede k odstranění rozporu mezi žalobními tvrzeními a petitem), nebude namístež odmítnutí žaloby, ale uvedená

skutečnost by se promítla do věcného posouzení žalobkyní uplatněného nároku.

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3336/2006, ze dne 31. 3. 2009

K negatorní žalobě vlastníka účelové komunikace

Ochrana práva obecného užívání pozemních komunikací přísluší správním orgánům. V pravomoci soud je však rozhodovat o ochraně vlastnického práva, pokud není výslovně svěřena jinému orgánu (§ 7 odst. 1 OSŘ). Je tedy nutno rozlišovat případ, kdy soud by měl podle žaloby ve výroku rozhodnout o ochraně práva osobního užívání pozemní komunikace, od případu, kdy soud rozhoduje o právu vlastníka na ochranu podle § 126 odst. 1 ObčZ.

Vlastnická žaloba podle § 126 odst. 1 ObčZ však nemůže být úspěšná proti tomu, kdo do práva vlastníka zasahuje na základě svého práva, které může být právem věcným (věcné břemeno, právo zástavní a zadržovací), právem obligačním (například právo nájemní) anebo může vyplývat ze zákona (například právo obecného užívání, tzv. legální věcná břemena) nebo úředního rozhodnutí. V této souvislosti se hovoří o tzv. námitkách proti vlastnickým žalobám. Jde-li o námitku proti vlastnické žalobě vyplývající z veřejnoprávních vztahů, posoudí ji soud jako předběžnou otázku (§ 135 odst. 2 OSŘ). Tak je tomu i v případě, že v řízení o negatorní žalobě, kterou se žalobce brání proti přecházení přes jeho pozemek, žalovaný vznese námitku, že přes pozemek přechází na základě práva obecného užívání pozemní komunikace.

Pokud vlastník pozemku uplatňuje negatorní žalobu proti žalovanému, který přes jeho pozemek přechází nebo projíždí, a žalovaný se brání tvrzením, že jde o účelovou komunikaci, posoudí soud otázku, zda o takovou komunikaci jde, jako předběžnou, pokud ovšem o ní již nerozhodl správní orgán, z jehož rozhodnutí by bylo třeba vycházet (§ 135 odst. 2 OSŘ). Pokud se však žalobce bude domáhat, aby žalovanému byla uložena povinnost strpět užívání jeho pozemku žalobcem (příp. uplatní jiný obdobný návrh) a toto právo bude opírat o existenci účelové komunikace, nebo dokonce bude žádat o určení, že jde (příp. nejde) o takovou komunikaci, bude třeba řízení zastavit a věc postoupit příslušnému silničnímu správnímu orgánu.

podle usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4777/2007, ze dne 5. 11. 2008

K odstranění části stavby po zániku práva k cizímu pozemku

Jde-li o stavbu zřízenou na cizím pozemku na základě práva, které je časově omezené nebo může být kdykoliv vypovězeno, může se vlastník pozemku po zániku práva vlastníka stavby mít na cizím pozemku stavbu domáhat jejího odstranění podle § 126 odst. 1 ObčZ. Pokud na cizí pozemek zasahuje neoprávněně jen část cizí stavby, lze se domáhat odstranění této části; v takovém případě nelze žalovanému nařídit odstranění celé stavby (budovy), ale jen té části, která leží na pozemku žalobce.

Ten, kdo vědomě staví na cizím pozemku na základě časově omezeného práva, případně na základě práva, které může kdykoliv zaniknout v důsledku výpovědi, na sebe bere rizika spojená s odstraněním stavby po zániku práva mít stavbu na cizím pozemku. Samotná

okolnost, že na sousední pozemek takto zasahuje jen část budovy a že by její odstranění bylo pro vlastníka budovy neekonomické, není důvodem pro zamítnutí žaloby.

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1120/2006, ze dne 28. 1. 2009

K určení vlastnictví zůstavitele k věci podléhající restitučním přepisům

Pokud se žalobce nebo jeho právní předchůdce mohl domáhat vydání věci v restitučním řízení, nemá naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva svého předchůdce (který pozbyl věc za podmínek uvedených v restitučních předpisech) ke dni jeho úmrtí.

podle rozsudku velkého senátu Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 154/2006, ze dne 15. 10. 2008

K reivindikační žalobě na vydání nemovité věci (pozemku)

Za žalobu vindikační (reivindikační) je právní teorií a praxí pokládána zejména žaloba vlastníka věci na vydání a odevzdání proti tomu, kdo mu ji neprávem zadržuje. Žalobou na vydání věci se tedy vlastník věci domáhá na tom, kdo mu tuto věc neoprávněně zadržuje, aby mu ji vydal do jeho (vlastnickovy) moci. Vydání nemovité věci (pozemku) ve smyslu uchopení se její držby pak znamená její předání do dispozice vlastníka resp. její zpřístupnění tak, aby ji mohl ovládat (užívat).

Domáhá – li se vlastník vydání (vindikace) ve smyslu uchopení se držby nemovité věci (pozemku), musí znít žalobní petit na jeho vyklizení. Procesně právní teorie pak v souvislosti s tím dovozuje, že nemovitost je vyklizena tehdy, jestliže z ní povinný nejen odstraní všechny v ní (na ní) umístěné věci, nýbrž až tehdy, kdy ji učinil přístupnou oprávněnému (předal mu klíče, odstraní uzávěry, apod.).

Jestliže tedy žalobkyně v projednávané věci vindikační žalobou sleduje uchopení se držby pozemků v situaci, kdy jí žalovaní vlastním užíváním pozemků neumožňují, aby je sama užívala (zajíždějí tam auty, mají tam psy a bazén, sklízí ovoce, věší prádlo a vstupní branku uzamkli), nelze zúžit výklad pojmu ochrany vlastnického práva prostřednictvím vindikační žaloby tak, že ji lze spojovat pouze s trvalým umístěním movitých věcí na předmětných pozemcích.

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3206/2006, ze dne 14. 8. 2008

K určení vlastnictví k rozestavěné stavbě – součásti pozemku

Podle ustálené soudní praxe je „pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již jen k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. K tomu u nadzemních staveb dochází vytvořením stavu, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.“

Je-li rozestavěná stavba (dosud) součástí pozemku, není věcí v právním smyslu - nemovitou stavbou spojenou se zemí pevným základem ve smyslu § 119 odst. 2 ObčZ. Taková stavba nemůže být předmětem občanskoprávního vztahu, tedy ani práva vlastnického; nelze proto

určit, kdo je vlastníkem takové stavby. Určení vlastnického práva je možné jen u věci, která je (samostatnou) věcí ve smyslu práva.

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5515/2007, ze dne 16. 7. 2008

K vlastnictví povrchových a podzemních vod

Povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují; práva k těmto vodám upravuje tento zákon (§ 3 odst. 1 vodního zákona č. 254/2001 Sb.). Vlastníkem povrchových vod, o které v řízení jde, tak není ani stát; jde o tzv. res extra commercium.

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1244/2007, ze dne 4. 6. 2008

Pozn. V SR to neplatí – vlastníkom je štát

K negatorní žalobě na odstranění výsledku stavebních prací

Podmínkou pro úspěch negatorní žaloby, kterou se žalobce domáhá odstranění výsledku stavebních prací z jeho pozemku podle § 126 odst. 1 ObčZ, je kromě jiného to, že výsledek neoprávněného zásahu není stavbou ve smyslu občanského práva; pokud by stavbou byl, bylo by možno žádat jeho odstranění jen v rámci žaloby na vypořádání neoprávněné stavby podle § 135c ObčZ.

Posouzení toho, zda jde o žalobu na vypořádání neoprávněné stavby nebo o negatorní žalobu, vychází z žalobního návrhu a zejména z žalobních tvrzení; o žalobu negatorní jde v případě, že žalobci se domáhají odstranění objektu popsaného tak, že je zřejmé, že nejde o samostatnou stavbu ve smyslu občanského práva, nebo o součást takové stavby.

V řízení o negatorní žalobě je pasivně legitimován ten, kdo do práva žalobce neoprávněně zasáhl, v řízení o vypořádání neoprávněné stavby je to vlastník této stavby.

podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1382/2007, ze dne 17. 3. 2008

31 Cdo 2772/2000 (R 75/2004)

Ak je príslušenstvom hlavnej veci nehnuteľnosť (pôjde najmä o tzv. vedľajšie stavby na prevádzanom pozemku), je základným predpokladom k tomu, aby mohlo k prevodu príslušenstva vôbec dôjsť, vyjadrenie vôle toto príslušenstvo previesť, a to v písomnej forme.

31 Cdo 1096/2000 (odkaz na R 5/2001)

Vypratanie po zabezpečení bytovej náhrady môže vyplynúť aj zo situácií, keď žalovanému síce bytová náhrada priamo ani analogicky nesvedčí, ale napriek tomu možno žalobe vyhovieť - vzhľadom na konkrétne okolnosti - len za predpokladu priznania bytovej náhrady. Rozhodnutie, ktorým bola povinnosť vypratať byt s odkazom na § 3 ods. 1 Obč. zák., nemožno chápať tak, že žalovanému bolo založené právo, ktoré doteraz nemal, ale tak, že žalobcovi bolo odopreté právo, ktoré získal, totiž právo na bezpodmienečné vypratanie žalovaného v lehote plynúcej od právoplatnosti rozhodnutia.

31 Cdo 1222/2001

Oprávnená osoba, ktorej nehnuteľnosti prevzal štát v rozhodnej dobe bez právneho dôvodu, sa nemôže domáhať ochrany vlastníckeho práva podľa všeobecných predpisov (najmä podľa § 126 ods. 1 Obč. zák.), a to ani formou určenia vlastníckeho práva podľa § 80 písm. c) O.s.p., ak mohla žiadať vydanie veci podľa § 6 ods. 1 písm. p) zákona o pôde.

31 Cdo 606/2004

Pri posudzovaní otázky, či ide o neoprávnenú stavbu, treba vychádzať z právnej úpravy platnej v okamžiku vzniku stavby ako veci v právnom zmysle; no otázku, či možno stavbu, postavenú bez občianskoprávneho titulu stavebníka k zastavanému pozemku, vyporiadať podľa § 135c) Obč. zák. treba posúdiť podľa právnej úpravy platnej v dobe vyporiadania. Vyporiadanie stavby postavenej po 1. 4. 1964 a pred 1. 1. 1992 niekým iným než občanom (teda aj socialistickou organizáciou) na cudzom pozemku bez občianskoprávneho titulu sa tak po tomto dni riadi § 135c ods. 1 Obč. zák.

[K otázke nabytí veci od nevlastníka v dobré víře](#)**31 Odo 1424/2006, ze dne 9.12.2009**

Velký senát občianskoprávneho a obchodného kolegia Nejvyššího soudu uzavírá, že podle jeho přesvědčení rozhodnutí Ústavního soudu nevedou k jednoznačnému posunu judikatury směrem naznačeným v nálezu Ústavního soudu z 25. února 2009 (sp. zn. I. ÚS 143/07). Za určující pro další postup obecných soudů v obdobných případech má přitom nález pléna Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, jenž je rozhodovací činností tříčlenných senátů Ústavního soudu nadřazen a z nějž tak radikální pojetí principu ochrany dobré víry neplyne. Přitom z nálezu Ústavního soudu ze dne 29. listopadu 2007 (sp. zn. II. ÚS 1747/2007) se podává, že interpretace nálezu pléna Ústavního soudu v rozhodovací praxi jeho tříčlenných senátů se pohybuje v rámci srovnání s případy obdobnými účinkům odstoupení od smlouvy, nálezem pléna posuzovaným. Situace, kdy určitá osoba nabývá věc v dobré víře od osoby jednající s ní na základě právního úkonu neplatného pro obcházení

zákona (zde na základě neplatné plné moci k prodeji zástavy), s případem rozebraným nálezem pléna srovnatelná není (nejde o obdobu účinku odstoupení od smlouvy nebo zrušení smlouvy).

Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu proto neshledal důvod ke změně ustálené judikatury obecných soudů, zejména ke změně rozhodovací praxe opírající se o závěry obsažené v R 23/2005, maje za to, že i nadále platí, že plná moc, kterou zástavní dlužník udělí zástavnímu věřiteli k prodeji zastavené nemovitosti za účelem splacení zajištěné pohledávky, je pro obcházení zákona neplatným právním úkonem (§ 39 obč. zák.). Kupní smlouva o prodeji nemovitostí uzavřená na základě takové plné moci je absolutně neplatným právním úkonem. **Další nabyvatel nemovitosti (další kupující) převedené touto kupní smlouvou se nestává vlastníkem nemovitosti jen na základě toho, že při uzavření další kupní smlouvy jednal v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí.**

[Nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka do 31. prosince 2013](#)
31 Cdo 1168/2013, ze dne 12. 11. 2014

Při řešení otázky nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka je potřeba daný problém vnímat z pohledu systému tehdy (do 31. prosince 2013) reglementované výšece soukromoprávních vztahů. Tím, že zákonodárce upravil institut držby, právní důsledky vyplývající z plynutí času, časově vymezil podmínku pro vydržení nemovité věci lhůtou deseti let atd., zcela jasně a zřetelně nastavil pravidla pro nabytí věci pro „dobrověrného nabyvatele“, jímž nemůže být nikdo jiný, než oprávněný držitel ve smyslu § 130 obč. zák. Nyní platná a účinná právní úprava těchto vztahů a z nich vyplývajících rozporů oproti tomu principiálně vychází z ochrany dobré víry dobrověrného nabyvatele a ze zákonnosti nabytí věcí i od neoprávněného, zároveň však obsahuje systém ochrany původního vlastníka (viz § 984 až 986 o. z.), jehož deficit v předcházející právní úpravě je zřejmý.

Při neměnnosti předmětné právní úpravy je Nejvyšší soud povinen plenární nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 75/04 a sp. zn. Pl. ÚS 78/06 plně respektovat, což také ve své judikatuře i nadále činí.

Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu proto neshledal důvod ke změně ustálené judikatury obecných soudů, zejména ke změně rozhodovací praxe opírající se o závěry obsažené v R 56/2010, podle nichž se (další) kupující nestává vlastníkem nemovitosti jen na základě toho, že při uzavření (další) kupní smlouvy jednal v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí. Opačný výklad by negoval celou dosud platnou úpravu vydržení v občanském zákoníku, představoval nepřipustný zásah do právní jistoty a byl v rozporu s rozhodovací praxí pléna Ústavního soudu.

[Nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevlastníka dle ObčZ 1964](#)
31 Cdo 353/2016, ze dne 9. 3. 2016

Jestliže ani v aktuálním nálezu ze dne 10. prosince 2015, sp. zn. III. ÚS 663/15, Ústavní soud právní argumenty Nejvyššího soudu jím dříve vyjádřené nepřijal, a tedy má Ústavní soud za to, že veškerá právní argumentace Nejvyššího soudu k problematice „nemo plus iuris“ byla již argumentačně Ústavním soudem zcela překlenuta, je Nejvyšší soud toho právního názoru, že

za této judikatorně nejednotné situace nezbyvá, než učinit závěr, že je třeba respektovat Ústavním soudem ustáleně zaujímaný právní názor o možnosti nabytí nemovitosti od nevlastníka podle dosavadní právní úpravy, tak, jak je co do skutkové podstaty vymezen v odůvodnění nálezu Ústavního soudu ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, na nějž Ústavní soud ve svých navazujících rozhodnutích ustáleně odkazuje.

Velký senát vychází z toho, že v důsledku zrušujících nálezů Ústavního soudu bylo dotčeno sjednocující rozhodnutí Nejvyššího soudu, jenž je ve smyslu čl. 92 zák. č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, vrcholným soudním orgánem ve věcech patřících do pravomoci soudů s výjimkou záležitostí, o nichž rozhoduje Ústavní soud nebo Nejvyšší správní soud, a jenž dle § 14 odst. 1, zák. č. 6/2002 Sb. rozhodováním o mimořádných opravných prostředcích zajišťuje jednotu a zákonnost rozhodování. V takovém případě je na místě rozpor v judikatuře uvedený ve zrušeném rozhodnutí Nejvyššího soudu odstranit leda postupem podle § 20 odst. 1 posledně uvedeného zákona, a to i tehdy, je-li důvodem pro případnou odlišnost názoru závazný názor Ústavního soudu.

Velký senát proto ve shodě s připomenutou konstantní judikaturou Ústavního soudu uzavírá, že podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, resp. do 31. prosince 2014 (k tomu srov. 3064 o. z.) bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.

**SOUBOR
CIVILNÍCH ROZHODNUTÍ NEJVYŠŠÍHO SOUDU
Sešit 31**

22 Cdo 1826/2004

Ani jediný dedič sa nemôže s úspechom domáhať žalobou podľa § 80 písm. c) O.s.p. určenia, že je vlastníkom veci patriacej do dedičstva, pokiaľ táto vec nebola predmetom konania o dedičstve a ohľadne ktorej mu nebolo potvrdené nadobudnutie vlastníctva.

22 Cdo 1405/2004

Právny omyl nadobúdateľa, ktorý sa v roku 1991 na základe neregistrovanej zmluvy o prevode nehnuteľnosti uchoopil jej držby v presvedčení, že zmluvy o prevode nehnuteľností

uzavreté podnikateľmi- fyzickými osobami v dobe platnosti hospodárskeho zákonníka nepodliehali registrácii štátnym notárstvom, môže byť ospravedlniteľný.

22 Cdo 1568/2004

Oprávnený držiteľ nemôže byť naďalej v dobrej viere, ak mu vlastník veci vážne urobeným prejavom vôle oznámi, že vec nepatrí držiteľovi, ale jemu a uvedie k tomu možné dôvody.

22 Cdo 349/2004

Ak objedná zhotovenie stavby na zákazku viac osôb, stávajú sa všetky spoluvlastníkmi stavby, pokiaľ nebolo dohodnuté niečo iné.

25 Cdo 73/2004

Pestovateľský materiál lesnej škôlky (sadenice stromčekov), určený k presadeniu, nemožno považovať za trvalý porast a nie je tak súčasťou pozemku, na ktorom sa škôlka nachádza.

22 Cdo 1342/2004

Ak ide skutočne o neoprávnenú stavbu, nemožno žalobu na jej vyporiadanie zamietnuť.

Pri nejasných hraniciach medzi pozemkami v spore o odstránenie neoprávnenej stavby, ktorá má zasahovať do cudzieho pozemku, nie je bez významu otázka prípadného vydržania časti pozemku zastavaného stavbou.

22 Cdo 2202/2004

Nejde o prípad neoprávnenej stavby, ak užívateľ pozemku oprávnený zriadiť na ňom stavbu nadobudne takúto stavbu do svojho vlastníctva od neoprávneného stavebníka.

Sešit 30

22 Cdo 1037/2004

Nadobudnutím majetku za trvania manželstva je aj vytvorenie veci oboma manželmi alebo jedným z nich v dobe po uzavretí manželstva.

22 Cdo 882/2004

Ak dôjde medzi osobami, ktoré patria do okruhu dedičov po poručiteľovi, k sporu o to, či vec, ktorá nebola zahrnutá do dedičstva, patrí do dedičstva, musia byť účastníkmi konania o určenie vlastníctva všetci poručiteľovi dedičia.

22 Cdo 1442/2004

K uchopeniu držby nehnuteľnosti nie je potrebné jej užívanie. (stačí ohradiť, oplotiť, vstúpiť, označiť, umiestniť svoje veci).

22 Cdo 52/2002

Miestne a účelové komunikácie sú druhom pozemku a predstavujú určité stvárnenie či spracovanie jeho povrchu. Nemôžu byť súčasne pozemkom a súčasne stavbou v zmysle občianskoprávnom ako dve rozdielne veci, ktoré by mohli mať rozdielny právny režim.

28 Cdo 645/2004

Za deň vzniku vlastníctva k prídelu podľa § 5 dekrétu prezidenta republiky č. 28/1945 Sb. možno považovať deň ujatia sa držby v rámci prídelového konania.

21 Cdo 312/2004

Zaradenie určitej veci do aktív dedičstva nie je nezvratným dôkazom vlastníctva toho, kto vec nadobudol podľa uznesenia o dedičstve.

22 Cdo 2035/2003

Žalobný návrh v spore o priebehu objektívne zistiteľnej hranice medzi pozemkami treba formulovať tak, že ide o určenie vlastníctva, prípadne o vypratanie presne určenej časti pozemku.

22 Cdo 1445/2004

Vyhovením žalobe na určenie, že právny predchodca žalobcu bol ku dňu smrti vlastníkom určitej veci, nie je určené, kto je jej súčasným vlastníkom.

22 Cdo 559/2004

V konaní o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nie je súd viazaný návrhom na spôsob vyporiadania. Možným spôsobom vyporiadania bytového domu súdom je aj jeho rozdelenie na bytové jednotky podľa zákona o vlastníctve bytov. Súd pritom prihliada na možné spolužitie účastníkov v jednom dome.

22 Cdo 1567/2004

Hospodárením spoluvlastníkov so spoločnou vecou sa rozumie tiež užívanie nehnuteľnosti. Väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov, rozhodujú spoluvlastníci i o užívaní bytu v spoločnom dome jedným z nich. Podľa platne prijatého rozhodnutia sa možno domáhať vypratania spoluvlastníka domu z bytu.

22 Cdo 52/2002

Stavbou v občianskoprávnom zmysle sa rozumie výsledok stavebnej činnosti, pokiaľ výsledkom tejto činnosti je vec v právnom zmysle, teda spôsobilý predmet občianskoprávných vzťahov, nie súčasť inej veci.

29 Odo 207/2002

Akonáhle dôjde k použitiu osív, sadby, hnojív a chemikálií k zasiatiu, pohnojeniu či postreku, stávajú sa tieto druhové veci súčasťou pozemku.

28 Cdo 288/2004

Zarúrovaná (zatrubnená) časť potoka, vedúca pred obytným domom, je vodným dielom a nemusí byť vo vlastníctve osoby, ktorá je vlastníkom domu a ním zastavaného pozemku.

Spracoval v roku 2006 JUDr. Čirč