

Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti

Martina Franková*

Úvod

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“ nebo „NOZ“) přináší mimo jiné důležitou změnu ve způsobu zániku vlastnického práva k nemovitosti, když výslovně v § 1045 zakotvuje možnost jejího opuštění a dále pak opuštění nemovité věci výslovně upravuje též v § 1050 a § 3067. Na tato ustanovení NOZ reagují též právní předpisy upravující katastr nemovitostí, konkrétně § 65 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.. Katastrální zákon v § 65 v reakci na právní úpravu opuštění nemovitostí nevykonáváním vlastnického práva řeší problematiku nemovitostí, jejichž vlastník je neznámý, resp. v katastru neevidovaný, resp. evidovaný způsobem neumožňujícím jeho identifikaci. Katastrální vyhláška pak upravuje náležitosti listin, na jejichž základě je možný vklad do katastru nemovitostí, tedy i listiny, kterou se dosavadní vlastník zbavuje svého vlastnického práva k nemovitosti. Platná právní úprava sice jednoznačně odstraňuje pochybnosti o možnosti opuštění nemovitosti, v ostatních ohledech však naopak vyvolává celou řadu otázek. Nastinit je a pokusit se alespoň na některé z nich nalézt možné odpovědi je cílem tohoto článku.

* JUDr. Martina Franková, Ph.D., Katedra práva životního prostředí, Právnická fakulta UK, Praha.

K možnosti opustit nemovitost před 1. 1. 2014

Nový občanský zákoník výslovným zakotvením možnosti opustit nemovitou věc vnesl jasno do situace před účinností NOZ, kdy možnost opustit nemovitost byla předmětem polemik a rozdílných názorů prezentovaných v odborné literatuře.¹ Důvodem polemik byla především absence výslovné právní úpravy, resp. výslovná úprava zániku vlastnického práva pouze v případě movité věci (§ 135 zákona č. 40/1964 Sb.). Touto problematikou se zabýval též Ústavní soud, který se ve svém nálezu č. I. ÚS 696/02 vyslovil k možnosti opustit nemovitou věc: „*Samotná dereliktce, včetně jejích podmínek, nebyla blíže regulována. Přesto je nutno dovodit, že opuštění věci jako způsob zániku práva vlastníka je součástí vlastnického práva (v podobě ius derelinguendi) a že předpokládá projev vůle vlastníka (byť i konkludentní) nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat.....Konkludentním projevem je projev vůle, který nebyl učiněn s využitím řeči, musí však být natolik zřetelný, aby z něho byl jasný zamýšlený obsah právního úkonu. V tomto smyslu nelze na animus derelinguendi usuzovat pouze z toho, že se dědicové de facto*

¹ Srov.: Drobniček, J., Základy pozemkového práva, Praha: Eva Rozkotová, 2010, s. 61–62, Pekárek, M. et. al. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 34–35, Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 225–256, Knappová, M., Švestka, J. a kol: Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část, Díl druhý: Věcná práva Praha: Aspi, 2002, 3. vydání. s. 306.

neujali vlastnického práva k nemovitostem, tzn. nezmocnili žádnou osobu k výkonu správy nemovitostí, aniž by bylo najisto postaveno, že obsahem jejich vůle byl zánik vlastnického práva ...“² V praxi se však jednalo v zásadě o problém teoretický, kdy na jedné straně zastánci možnosti opustit nemovitost argumentovali v duchu výše citovaného nálezu Ústavního soudu ČR především tím, že se jedná ze samé podstaty vlastnického práva o součást jeho obsahu. Přičemž absence výslovné právní úpravy tohoto způsobu zániku vlastnického práva neznamena vyloučení této možnosti zániku vlastnického práva k nemovitosti, naopak analogicky lze použít právní úpravu opuštění movité věci.³ Na straně druhé byla k podpoře názoru nemožnosti opustit nemovitost zdůrazňována právě absence právní úpravy, především způsobu a podmínek zániku, a to nejen v občanském zákoníku ale též v právních předpisech upravujících zápis věcných práv do katastru nemovitostí, a především pak argument možné neplatnosti takového právního jednání pro rozpor s dobrými mravy, a to zejména v případech opuštění nemovitosti se spornou hodnotou (pozemku znečištěného, zatíženého ekologickou zátěží, zchátralou budovou apod.).⁴ Byť se právní úprava opuštění nemovitosti k 1. 1. 2014 podstatně změnila, zůstávají i nadále některé výše připomenuté názory aktuální. Zejména zůstává relevantní otázka možného rozporu opuštění nemovitosti s dobrými mravy, neboť v praxi si lze jako aktuální představit opuštění pozemků či staveb znečištěných, zchátralých či z různých důvodů obtížně využitelných. Přitom je třeba připomenout, že opuštění stavby, která je od 1. 1. 2014 součástí pozemku je možné pouze opuštěním pozemku, jehož je součástí.

Platná právní úprava opuštění nemovité věci v NOZ

Právní úprava možnosti opustit nemovitost neboli právní úprava zániku vlastnického práva k nemovitosti za současného vzniku vlastnického práva státu (tedy právní úprava přechodu vlastnického práva k nemovitosti na stát) v NOZ je velmi stručná. Ustanovení

² Nález Ústavního soudu č. I. ÚS 696/02 ze dne 26. 4. 2005, (N 91/37 SbNU 255). Dostupné <http://nalus.usoud.cz>.

³Srov. Nález Ústavního soudu č. ÚS I. ÚS 696/02 ze dne 26. 4. 2005, Pekárek, M. et. al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 34–35. Obecně derelikci jako výraz dispozičního oprávnění vlastníka chápal též obecný občanský zákoník (Srov. Krčmář: *Právo občanské*, II. Práva věcná, III. vydání, Praha 1946, str. 95).

⁴Srov. Drobník, J., *Základy pozemkového práva*, Praha: Eva Rozkotová, 2010, s. 61–62, Knappová, M., Švestka, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek I. Praha: Aspí, 20002, s. 306, Chalupa, L., *Zánik vlastnictví nemovitostí opuštěním a vzdáním se vlastnického práva*. Právní rádce 2001, č. 5, s. 14.

§ 1045 odst. 2 pouze výslovně stanoví, že opuštěná nemovitost připadá do vlastnictví státu. Ustanovení § 1050 odst. 2 pak upravuje právní domněnku opuštění nemovitosti, pokud vlastník nevykonává vlastnické právo po dobu 10 let. V § 3067 je stanoven možný počátek běhu desetileté lhůty, po jejímž uplynutí může zaniknout vlastnické právo k nemovitosti jeho nevykonáváním.

Jak tedy může dojít k opuštění nemovitosti? Ustanovení § 1045 ve spojení s § 1050 výslovně připouští možnost zániku vlastnického práva k nemovitosti jejím opuštěním, blíže však neupravuje způsob, jakým k tomu může dojít, a ani se NOZ nezabývá řešením možných následků derelikce. Je tedy třeba pouze vycházet z ostatních ustanovení především NOZ a katastrálního zákona, která lze na danou situaci aplikovat – zejména se jedná o ustanovení upravující náležitosti platného právního jednání. Pokud může vlastnické právo k nemovitosti zaniknout opuštěním, a NOZ zároveň výslovně připouští možnost zániku nevykonáváním vlastnického práva, tedy opominutím, jako *důsledek nekonání a běhu času*⁵ je nepochybně možné nemovitost opustit také právním jednáním aktivním - konáním (srov. § 546 NOZ).

V případě aplikace § 1050 poskytuje desetiletá lhůta dostatek prostoru pro komentáře či případné změny a zpřesnění právní úpravy. Otázka zániku vlastnického práva jeho nevykonáváním, není zatím z praktického hlediska aktuální, neboť tímto způsobem nemůže s ohledem na ustanovení § 3067 zaniknout vlastnické právo dříve než za 10 let od účinnosti NOZ. Do té doby navíc může dojít ke změně, resp. zpřesnění právní úpravy a tato doba též poskytuje dostatek času na řešení výkladových a aplikačních problémů v rovině teoretické.

Z výše uvedených důvodů se tento příspěvek soustředuje především na otázku možnosti, způsobu a následků opuštění nemovitosti jednostranným právním jednáním ve formě konání tedy výslovného „aktivního“ opuštění nemovitosti, které je aktuální již od účinnosti NOZ. Je pravděpodobné, že případy jeho využití, resp. snahy o jeho využití nebudou ojedinělé. Vlastnictví nemovitosti, zejména pozemků (včetně staveb, pokud jsou jejich součástí) a staveb (pokud, jsou nemovitostmi) je totiž výrazně více než v případě movitých věcí spojeno s celou řadou povinností (nejen pasivních, ale též aktivních). Lze si tedy snadno představit nemovitosti, v jejichž případě může být pro vlastníka jejich opuštění výhodné (např. pozemky kontaminované nebo jinak ekologicky zatížené, pozemky, jejichž součástí je rozpadlá stavba, zchátralé budovy v případě, že jsou nemovitostmi zejména, pokud lze očekávat nařízení odstranění stavby apod.). Právě v těchto situacích může jako aktuální vyvstat též otázka platnosti, resp. ne-

⁵ Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013, s. 265.

platnosti takového spekulativního jednání pro rozpor s dobrými mravy, který upravuje NOZ v § 580 a § 588. Aktuálnost tohoto způsobu opuštění nemovitosti, resp. přechodu vlastnického práva na stát prověří budoucnost. Velmi přitom bude záležet též na posouzení přechodu povinností na stát jako nového vlastníka, na konkrétním určení povinností (primárních i sekundárních), za jejichž plnění odpovídá dosavadní vlastník, a tedy s přechodem vlastnictví nepřejdou na stát, a naopak povinností, které přejdou na stát jako nového vlastníka. Patrně až interpretace těchto ustanovení soudní praxí – zejména při řešení otázek odpovědnosti v souvislosti s opuštěním nemovitosti event. též platnosti takového jednání s ohledem na rozpor s dobrými mravy či vážnost vůle, kdy se zajisté projeví též snaha státu bránit se takovému počínání vlastníků, ukáže, do jaké míry bude aktivní opuštění nemovitostí aktuální.

Právní účinek a forma opuštění nemovitosti konáním

Opuštění nemovitosti je z povahy věci jednostranným právním jednáním.⁶ Nemovitost se opuštěním nestává věcí ničí, neboť vlastnické právo tímto jednáním přechází na stát. V případě opuštění nemovitosti konáním je třeba na formu právního jednání nepochybně použít obecná ustanovení o formě právních jednání (§ 559–564). Stejně tak na posouzení toho, zda se skutečně jedná o právní jednání (nikoli např. zdánlivé právní jednání), a zda je takovéto jednání platné, je třeba aplikovat ustanovení NOZ týkající se platnosti, resp. neplatnosti právních jednání. Zcela nepochybně může být, stejně tak jako před účinností NOZ, aktuální rozpor s dobrými mravy, který má za následek absolutní neplatnost (srov. § 580 a § 588 NOZ). K zániku vlastnického práva k nemovitosti opuštěním a tedy k jeho přechodu na stát tedy nepochybně může dojít jednostranným právním jednáním (podle dosavadní terminologie jednostranným právním úkonem), které bude mít v souladu s požadavkem § 560 NOZ písemnou formu. Mezi náležitosti takovéto listiny, jednostranného prohlášení vlastníka, bude nepochybně patřit především identifikace vlastníka a identifikace nemovitosti s jednoznačně formulovanou vůlí vlastníka opustit předmětnou nemovitost a podpis vlastníka, to vše především s ohledem na požadavek určitosti a srozumitelnosti právního jednání. Pro způsob identifikace vlastníka

⁶ V případě opuštění nemovitosti je třeba rozlišovat opuštění právním jednáním ve formě konání a opuštění opomenutím, kde však k právním následkům může dojít až v kombinaci s během času.

Opuštění věci jako příklad právního jednání opomenutím uvádí např. Tichý in: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol., *Občanský zákoník. Komentář, Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1317.

i nemovitosti je třeba vycházet především z ustanovení katastrálního zákona a katastrální vyhlášky.

Tak jako se NOZ explicitně nevyjadřuje k náležitostem aktivního právního jednání, kterým vlastník opouští nemovitost, výslovně neupravuje ani okamžik zániku vlastnického práva k nemovitosti jejím aktivním opuštěním a tedy okamžik přechodu vlastnického práva na stát. Nicméně otázka určení okamžiku zániku vlastnického práva, resp. jeho přechodu na stát je klíčová. Tímto okamžikem zároveň vzniká vlastnické právo státu, jehož obsahem je i řada povinností, které se váží právě k vlastnickému právu k nemovitosti. Stanovení časového okamžiku může být více než sporné a zároveň je zcela jistě jeho přesné učení nezbytné. Zápis zániku vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní význam, neboť konstitutivnost by musela být výslovně stanovena. NOZ nicméně upravuje intabulační princip pouze pro případ převodu vlastnického práva k věci evidované ve veřejném seznamu (srov. § 1105 NOZ), v případě opuštění se jedná o přechod práva, byť na základě právního jednání.⁷ Pokud tedy vlastnické právo opuštěním zaniká již samotným právním jednáním, jednostranným písemným prohlášením vlastníka, které však musí být platným jednáním po stránce formální i obsahové, a které bude platné od okamžiku jeho podpisu, je třeba odpovědět na otázku právního účinku takového jednání. Okamžik právního účinku se liší u adresného a neadresného právního jednání. U neadresného právního jednání nastávají právní následky bez ohledu na to, zda se o nich někdo dozvědí,⁸ naopak v případě adresných právních jednání mohou nastat právní následky až tehdy, když se o nich jejich adresát dozví. Na tyto případy míří ustanovení § 570 NOZ.

Pro určení okamžiku přechodu vlastnického práva aktivním opuštěním nemovitosti je tedy stěžejní určení jeho povahy jakožto adresného nebo neadresného právního jednání. Jinými slovy – jedná se o adresný právní úkon, jehož účinky mohou nastat nejdříve okamžikem oznámení adresátovi (v tomto případě státu) nebo se jedná o neadresný právní úkon, jehož účinky nastávají bez ohledu na to, kdy se o něm adresát dozví? Obecně *derelikce předpokládá neadresované právní jednání*.⁹ Nejvyšší soud se výslovně zabýval otázkou právního účinku derelikce a charakterem derelikce u movitých

⁷ Srov. Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013, s. 331: „Převod je jedním ze způsobů derivativního (odvozeného) nabytí vlastnického práva. O převodu vlastnického práva se hovoří tehdy, pokud již věc někdy byla v něčím vlastnictví. Na rozdíl od přechodu předpokládá převod vlastnického práva shodnou vůli stran převést vlastnictví z dosavadního vlastníka na nabyvatele.“

⁸ Švestka J., Dvořák, J., Fiala J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1409.

⁹ Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013, s. 265.

věcí, podle rozhodnutí Nejvyššího soudu „*k opuštění (derelikci) věci může dojít i u vlastníka, který je znám a který se tímto způsobem vzdává svého vlastnického práva. Opuštěná věc připadá do vlastnictví státu v okamžiku, kdy ji vlastník opustil, tedy samotnou derelikcí ...*“.¹⁰ Použití tohoto výkladu právního účinku derelikce nemovitosti se více než nabízí, nicméně jeho praktická aplikace může působit velmi vážné problémy.

Opuštěním nemovitosti vzniká vlastnické právo státu a s ním přechází na stát též práva a povinnosti, které jsou s jejím vlastnictvím spojeny. Jak již bylo řečeno výše, přechod se nemusí týkat všech povinností původního vlastníka spjatých s vlastnictvím opuštěné nemovitosti. Odpovědným subjektem za plnění některých z těchto povinností bude dosavadní vlastník¹¹. Nový vlastník (stát) však musí mít možnost zjistit skutečný stav „opuštěné“ nemovitosti, neboť právě rozsah povinností, které na stát spolu s vlastnictvím přejdou, může být sporný. Proto je dokumentace stavu nemovitosti v okamžiku přechodu vlastnického práva důležitá. Právní následky aktivního opuštění nemovitosti se tedy nepochybně týkají státu a možnost státu ujmout se svého vlastnického práva je nepochybně podmíněna tím, že se stát o svém vlastnictví dozví. Výše uvedené souvislosti opuštění nemovitosti mluví ve prospěch chápání opuštění nemovitosti konáním jako adresného právního úkonu vůči státu. Takovýto výklad by umožnil aplikaci § 570 NOZ na tuto situaci a právní účinky derelikce by tak nastaly až v okamžiku, kdy projev vůle dojde státu, jakožto subjektu na, který vlastnické právo k nemovitosti jejím opuštěním přechází. Z hlediska praktického a z hlediska právních důsledků opuštění nemovitosti by bylo zcela jistě na místě vázat okamžik přechodu vlastnického práva až k okamžiku, kdy se stát o opuštění a tedy i vzniku svého vlastnického práva dozví. Takovéto řešení by bylo nejen v souladu s ochranou vlastnického práva nového vlastníka, ale též v souladu s ochranou veřejných zájmů, které spojují s vlastnickým právem nemovitosti též povinnosti.¹²

Jak již bylo uvedeno, stát jako nový vlastník by měl mít možnost seznámit se se stavem opuštěné nemovitosti, případně dokladovat stav předmětu vlastnictví

¹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2009, sp. zn. NS 28 Cdo 3563/2008, uvedená citace odkazuje na rozhodnutí uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 1/1979.

¹¹ Např. v případě opuštění pozemku, jehož součástí je stavba, pro kterou bylo již před jejím opuštěním vydáno rozhodnutí odstranění stavby dosavadnímu vlastníkovi, bude tento povinen stavbu (budovu) odstranit nebo zaplatit státu náklady na její demolici.

¹² Mezi takové zájmy patří například zájem na ochraně životního prostředí (právní předpisy na tomto úseku spojují vlastnictví nemovitostí, zejména pozemků s řadou povinností a to i aktivních – srov. např. § 31 a 32 zákona č. 289/1995 Sb., lesního zákona), zájem na ochraně kulturních památek či veřejné zájmy spojené s bezpečností staveb, se zajištěním technické infrastruktury, její výstavby a bezpečného provozu.

v okamžiku přechodu vlastnického práva, neboť tato otázka může být klíčová zejména pro určení rozsahu povinností a případné určení odpovědného subjektu. Původní vlastník se totiž ve většině případů nezbaví odpovědnosti (ať již deliktní, včetně trestně právní, nebo odpovědnosti za škodu či ekologickou újmu), která se bude vázat k porušení povinností spojených s vlastnictvím nemovitosti do okamžiku jejího opuštění. Pro posouzení odpovědnosti původního vlastníka a jejího rozsahu je zásadní stav nemovitosti v okamžiku zániku jeho vlastnického práva. Velmi problematická v případě opuštění nemovitosti a přechodu vlastnictví na stát, je skutečnost, že právní předpisy znají též odpovědnost za stav nemovitosti¹³. V těchto případech je odpovědným aktuální vlastník pozemku, otázka původce stavu je v těchto případech irelevantní. Dokumentace stavu opuštěné nemovitosti (jejímž předpokladem je, že nový vlastník bude o svém vlastnictví vědět) je též z tohoto důvodu nanejvýš žádoucí. Pro tyto případy je opět klíčové přesné určení časového okamžiku přechodu vlastnického práva a zcela jistě by bylo žádoucí, aby nový vlastník (stát) měl možnost seznámit se stavem nemovitosti v okamžiku přechodu vlastnického práva tak, aby mohl případný protiprávní stav, za který by již byl odpovědný, odstranit, resp. přijmout příslušná adekvátní opatření. Právě v takovýchto případech může vyvstat otázka platnosti právního jednání z důvodu případného nesouladu s dobrými mravy, event. též pro rozpor se zákonem a veřejným pořádkem (srov. § 580, § 588 NOZ). Je třeba upozornit, že v případě movitých věcí, podléhá právní úprava opuštění movitostí, kterých se chce jejich vlastník zbavit obvykle speciální veřejnoprávní regulací zákona o odpadech, neboť takovéto movitosti budou obvykle naplňovat znaky odpadu podle § 3 zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech, popřípadě dalších právních předpisů upravujících odpad (např. zákona č. 157/2009 Sb., o nakládání s těžebním odpadem).

Posouzení výslovného opuštění nemovitosti jako adresného právního úkonu, na který lze aplikovat § 570 NOZ, a jehož právní účinky nastávají, až v okamžiku, kdy projev vůle (prohlášení o opuštění nemovitosti) dojde jejímu adresátovi (státu) není jednoznačné. Naopak, jak bylo výše řečeno, dosavadní judikatura¹⁴ a podstata opuštění vlastnického práva spíše svědčí pro posouzení derelikce nemovitosti jako neadresného právního jednání. V případě posouzení aktivního opuštění nemovitosti jako neadresného právního jednání, dochází k přechodu práva okamžikem podpisu příslušné listiny,

¹³ Příkladem odpovědnosti za stav může být § 125a odst. 1 písm. i) zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, ve spojení s nařízením vlády č. 262/2012 Sb. o stanovení zranitelných oblastí a o akčním programu.

¹⁴ Srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2009, sp. zn. NS 28 Cdo 3563/2008, uvedená citace odkazuje na rozhodnutí uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 1/1979.

event. pozdějším okamžikem v listině uvedeným. Problematické jsou pak možné právní důsledky, neboť nový vlastník (stát) se o svém vlastnictví může dozvědět se značnou časovou prodlevou (např. v souvislosti s vkladovým řízením), což může vést např. ke sporům o rozsah povinností, které na nového vlastníka přecházejí, či ke sporům o faktický stav opuštěné nemovitosti v okamžiku jejího opuštění apod.

Pro určení okamžiku přechodu vlastnického práva na stát není podstatné, kdy dojde k zápisu této skutečnosti do katastru nemovitostí, neboť účinky vkladu do katastru jsou v tomto případě deklaratorní. Příklon k posouzení aktivního opuštění nemovitosti jako neadresného právního jednání tak při deklaratorním významu zápisu této skutečnosti do katastru nemovitostí může vést k celé řadě sporných otázek a problémů v praxi, jak bylo naznačeno výše.

Posouzení aktivního opuštění nemovitosti jako adresného právního jednání tak představuje možné řešení otázky určení okamžiku přechodu vlastnického práva na stát, neboť k právnímu účinku aktivního opuštění nemovitosti a tedy k přechodu vlastnického práva nedochází bez vědomí nového vlastníka (státu). Tento výklad respektuje jak ochranu vlastnického práva nového vlastníka, tak ochranu veřejných zájmů, které spojují s vlastnickým právem nemovitosti též povinnosti.

Právní úprava opuštění nemovitosti v katastrálních předpisech

Právní úpravu opuštění nemovitosti v NOZ doplňuje právní úprava v katastrálním zákoně (zákoně č. 256/2013 Sb.) a katastrální vyhlášce (č. 357/2013 Sb.). Katastrální zákon navazuje právní úpravou v § 65 na problematiku opuštění nevykonáváním vlastnického práva k nemovitosti, tedy situací, kdy může dojít k zániku vlastnického práva uplynutím desetileté lhůty v kombinaci s nevykonáváním vlastnického práva.

Mezi sporné otázky patří v této souvislosti zcela jistě interpretace pojmu výkon vlastnického práva.¹⁵ Např. K. Eliáš spojuje výkon vlastnického práva se zápisem v katastru nemovitostí.¹⁶ Otázkou však je, zda

¹⁵ Tento příspěvek se otázky zániku vlastnického práva k nemovitosti jeho nevykonáváním v kombinaci s během času (§ 1050 NOZ), jak bylo již v úvodu příspěvku naznačeno, dotýká pouze okrajově. Na tomto místě jsou zmiňovány pouze aspekty související s evidencí nemovitostí a věcných práv k nim v katastru nemovitostí.

¹⁶ Eliáš, K.: Opuštění nemovitosti: vlastníci se nemusejí bát. Dostupné online: <http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=10474> k 25. 3. 2014.: „Je-li někdo zapsán v katastru jako vlastník, dává tím najevo, že vlastníkem je, že se svého vlastnictví zbavit nechce, protože již jeho vlastnický zápis v katastru dokazuje, že svou věc drží (právníci mluví o tabulární držbě)..... Jde o to, že vlastník zápisem svého práva do

pouhá existence zápisu vlastníka v katastru nemovitostí (ke které navíc mohlo dojít před výrazně delší dobou než před 10 lety) může být považována za výkon vlastnického práva, zejména pak v situaci, kdy vlastník např. v desetileté lhůtě neplní své oznamovací povinnosti plynoucí z katastrálního zákona. V katastru nemovitostí sice jeho vlastnické právo evidováno je, nicméně v 10 leté lhůtě neučinil vůči katastrálnímu úřadu žádný úkon, ačkoliv jej učinit měl. Sporné může být jednoznačné spojování evidence vlastnického práva v katastru nemovitostí s výkonem vlastnického práva i v situaci, kdy v 10leté lhůtě vlastníkovu nevznikla žádná povinnost vůči katastrálnímu úřadu, zejména pak s ohledem na deklaratorní účinky vkladu v případě opuštění nemovitosti (ať již aktivního nebo pasivního). Právě nezáměr o stav zapsaný v katastru nemovitosti může být projevem pasivity a nezájmu o danou nemovitost zejména pak v situaci, kdy daný vlastník ani fakticky své právo nevykonává a např. ani neplatí daň z nemovitosti. Zcela jistě pak bude významné stanovisko soudů k této otázce, kterou bude vždy potřeba posoudit komplexně a individuálně.

Naopak neuvedení vlastníka v katastru nemovitostí ještě zcela jistě samo o sobě nemůže vést k zániku vlastnického práva (vlastník může fakticky své právo vykonávat). Podle ustanovení § 65 odst. 9 však v případě chybějící evidence vlastníka v katastru nemovitostí nebo jeho nedostatečné identifikace a při splnění ostatních podmínek uvedených v § 65 katastrálního zákona dochází k fikci opuštění nemovitosti, kterou by musel vlastník vyvrátit a prokázat, že k opuštění nedošlo: „... nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná, **pohlížej se na ni jako na opuštěnou**; další postup se řídí právními předpisy upravujícími hospodaření s majetkem státu.“

Absenci výslovného řešení úpravy postupu a náležitostí aktivního opuštění nemovitostí a částečně i okamžiku právního účinku takového jednání v NOZ a v katastrálním zákoně, se pokouší překonat katastrální vyhláška (vyhláška č. 357/2013 Sb.) Ta v § 66. stanoví na základě, jaké listiny se zapíše právo do katastru nemovitostí, pokud NOZ blíže podobu listiny neurčuje. V případě opuštění nemovitosti je třeba aplikovat ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) katastrální vyhlášky, podle kterého se právo zapíše na základě tzv. souhlasného prohlášení „o vzniku, změně nebo zániku práva učiněného osobou, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniklo nebo se omezilo, a osobou, jejíž právo vzniklo nebo se rozšířilo (dále jen „souhlasné prohlášení“).“ Toto ustanovení je více než problematické. Souhlasné

katastru uvádí své vlastnictví ve veřejnou známost – pak nikoho neznanost zapsaného údaje neomlouvá (§ 980 NOZ) a nemovitost za opuštěnou považovat nelze. I vlastník nemovitosti zapsaný do katastru se svého vlastnictví jistě může vzdát a opustit je. K tomu může dojít jen z jeho vůle a § 560 nového zákoníku vyžaduje, aby se tak stalo v písemné formě.

prohlášení totiž vyžaduje projev vůle dvou subjektů, zatímco v případě opuštění nemovitostí se jedná nepochybně o jednostranný právní úkon, ať již adresný nebo neadresný. Zákonnou právní úpravu NOZ nelze podzákonným právním předpisem (katastrální vyhláškou) takto rozšiřovat a podmiňovat jednostranný právní úkon závislý nepochybně pouze na vůli vlastníka, souhlasem druhého subjektu (v tomto případě státu zastoupeného Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.) Stát nemůže v daném případě nesouhlasit, neboť zákon neumožňuje státu vlastnictví odmítnout.

Byť lze pochopit důvody této právní úpravy - tedy zajistit, aby se stát co nejdříve dozvěděl o svém vlastnictví, provedení tohoto záměru je více než sporné, a především se podle názoru autorky mívá účinkem. Pokud katastrální úřad nezapíše zánik vlastnického práva k nemovitosti z důvodu nesouladu jednostranného prohlášení stávajícího vlastníka s požadavky katastrální vyhlášky, na existenci nebo neexistenci vlastnického práva tohoto vlastníka ani státu, to nemůže mít žádný vliv, neboť zápis do katastru nemovitostí je v případě přechodu vlastnického práva deklaratorní. Jistě nechtěným důsledkem aplikace § 66 odst. 1 písm. a) katastrálním vyhláškou tak může být delší trvání nesouladu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečností. K zajištění toho, aby se stát dozvěděl včas o svém novém vlastnictví, by postačovalo, kdyby katastrální vyhláška v souladu s § 570 NOZ požadovala jednostranné prohlášení vlastníka doplněné stanoveným dokladem o oznámení, resp. doručení státu.

Shrnutí

Právní úprava opuštění nemovitosti otevírá řadu výkladových a aplikačních otázek. Především chybí jednoznačná právní úprava způsobu a okamžiku přechodu vlastnického práva v případě opuštění nemovitosti. V současné době je aktuální zejména opuštění nemovitosti konáním. Skutečností je, že nový vlastník musí o svém právu vědět, aby mohl vykonávat nejen svá oprávnění, ale též své povinnosti, se kterými je vlastnictví spojeno, a kterých v případě aktivně opuštěných nemovitostí bude pravděpodobně více s ohledem na očekávatelný špatný stav takovýchto nemovitostí.

Nejednoznačná je právní úprava stanovení okamžiku přechodu vlastnického práva. Pakliže právní úprava neváže zánik vlastnického práva v tomto případě na zápis do katastru nemovitostí, připouští platná právní úprava dvě možná řešení. Podle prvního k přechodu vlastnického práva dochází okamžikem podpisu příslušné listiny, bez ohledu na okamžik, kdy se stát dozví o novém předmětu vlastnictví a bez ohledu na to, kdy se přechod práva promítne do katastru nemovitostí. Toto řešení sice asi nejvíce odpovídá platné právní úpravě

a judikatuře Nejvyššího soudu týkající se derelikce movité věci, nicméně přináší nejvíce problémů a neposkytuje dostatečnou ochranu vlastnickému právu nového vlastníka a může být též v rozporu s ochranou řady veřejných zájmů, které spojují především vlastnictví pozemků s povinnostmi.

Druhým možným řešením je chápání opuštění nemovitosti konáním jako adresného právního úkonu, které umožňuje aplikaci ustanovení § 570 NOZ vztahující se na adresné právní úkony vůči nepřítomné osobě, a které tak váže přechod vlastnictví k okamžiku, kdy se stát o této skutečnosti dozví. Na podporu takového výkladu lze především uvést, že podmínkou výkonu vlastnického práva (a tedy mimo jiné možnosti plnit případné povinnosti spojené s vlastnictvím opuštěné nemovitosti.) je vědomost o existenci takového práva.

Řešení nenabízí ani katastrální předpisy. Naopak katastrální vyhláška požaduje nad rámec zákonné právní úpravy jako náležitost vkladové listiny při aktivním opuštění nemovitosti projev vůle subjektu, na který vlastnické právo přechází. Tento požadavek lze chápat jako pokus překonat nedostatečnost právní úpravy v NOZ. Pak by však bylo namíště požadovat jako náležitost jednostranného prohlášení doklad o jeho oznámení státu, jakožto „adresátovi“ opuštění nemovitostí, a to v souladu s § 570 NOZ o právních účincích adresného právního jednání.

Nepochybně se de lege ferenda nabízí též možnost zakotvení intabulačního principu v případě vzniku vlastnického práva právním jednáním (obdobné ustanovení zná NOZ v případě vzniku a zániku věcných břemen – srov. § 1262, § 1305)¹⁷. Toto řešení by zajistilo především jednoznačné stanovení okamžiku přechodu vlastnického práva v případě nemovitosti opuštěné konáním. Dále by umožnilo okamžité promítnutí zániku vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí a taktéž informovanost státu jakožto účastníka řízení, a to v okamžiku zahájení vkladového řízení (tedy bezprostředně po dni, ke kterému vznikne v případě povolení vkladu jeho vlastnického právo, s ohledem na ustanovení katastrálního zákona o právních účincích vkladu).

Je otázkou, jak se k problematice derelikce nemovitosti písemným jednostranným právním jednáním a k okamžiku přechodu vlastnického práva k nemovitosti na stát postaví soudy. Jednoznačná právní úprava by však byla nepochybně více než žádoucí. Stávající právní úprava nedává odpověď na řadu otázek souvisejících s derelikcí nemovitosti, ať již se jedná o náležitosti, které musí splňovat projev vůle stávajícího vlastníka, určení okamžiku účinku takového projevu vůle nebo řešení důsledků přechodu vlastnického práva k nemovitosti na stát.

¹⁷ Již Obecný občanský zákoník (946/1811 Sb. z.s.) vázal ve svém § 444 zánik vlastnického práva k nemovité věci na výmaz z veřejných knih.

Anotace

Článek se zabývá problematikou derelikce nemovitosti a reaguje tak na ustanovení nového občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb., který s účinností od 1. 1. 2014 výslovně upravuje zánik vlastnického práva k nemovitosti jejím opuštěním. Zaměřuje se především na opuštění nemovitostí právním jednáním ve formě konání, tedy na výslovné, aktivní opuštění nemovitosti. V tomto kontextu se zabývá především otázkami formy derelikce a určení okamžiku účinku takového právního jednání. Přesné určení okamžiku účinku derelikce tedy okamžiku přechodu vlastnického práva k opuštěné nemovitosti z původního vlastníka na stát je s ohledem na práva a povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitosti klíčové. Právní úprava přitom není v tomto ohledu jednoznačná. Vedle ustanovení nového občanského zákoníku, které lze na derelikci nemovité věci aplikovat, reflektuje článek též související ustanovení katastrálního zákona a katastrální vyhlášky. Smyslem příspěvku je nastínit možné aplikační problémy a možné způsoby řešení otázek, které vyvstávají v souvislosti s aktivní derelikcí nemovitosti, a to nejen s ohledem na samotný způsob přechodu vlastnického práva na stát aktivním opuštěním nemovitosti, ale zejména s ohledem na možné důsledky derelikce pro nového vlastníka.

Summary

The article concerns with the matter of dereliction of real estate and though reacts on the new provision of civil code, Act. no. 89/2012 Coll., which explicitly regulates the extinction of proprietorship by dereliction with effect since 1. 1. 2014. Above all it focuses on dereliction of real estate through legal act in form of an action, though on the explicit, active abandonment of real estate. In this context it deals foremost with the form of dereliction and question of designation of the point of effect of such legal act. The precise designation of dereliction, though the point of transition of the proprietorship to the abandoned real estate from the former proprietor to the state is crucial regarding the rights and obligations linked with the proprietorship. The legal regulation is yet not clear in this respect. Next to the provisions of new civil code which could be applied on the dereliction of real estate, the article reflects also the related provisions of Cadastral Law and Cadastral Edict. The intent of this contribution is to outline possible application problems and possible ways of solutions of questions which arise in connection with the new active dereliction of real estate, not only with the respect to the way of transition of proprietorship to the state by active abandonment of the real estate itself but mainly with the respect to the possible consequences and derelictions for the new proprietor.