19. 10. 2012

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jak opustit nemovitost

Změny obsažené v novém občanském zákoníku se dotýkají skutečně každé činnosti běžného života, již si můžeme představit. Jedna z novinek, které vstoupí od příštího roku v platnost, se týká opuštění věci vlastníkem jako způsobu zániku vlastnického práva. Princip derelikce, jak se takové opuštění odborně nazývá, je u běžně užívaných věcí celkem srozumitelný. Jak je to však s nemovitostmi? Je možné opustit pozemek či stavbu spojenou se zemí pevným základem? Jaké to s sebou nese právní důsledky?



Derelikce znamená opuštění věci jejím vlastníkem s úmyslem ji dále nevlastnit. Jedná se o jeden ze způsobů zániku vlastnického práva, který se ovšem v České republice příliš neuplatňuje. V současné době občanský zákoník řeší opuštěné věci analogicky podle ustanovení o nalezení věci ztracené. Při bližším zkoumání zjistíme, že dle § 135 občanského zákoníku je ten, kdo ztracenou věc najde, povinen ji vydat majiteli. Pokud tento není znám, musí ji nálezce vydat obci, na jejímž území k nálezu došlo. Teprve pokud se o ztracenou věc ve lhůtě šesti měsíců od odevzdání nepřihlásí její majitel, připadá vlastnictví obci. Z toho vyplývá, že i k opuštěným věcem lze podle stávajícího občanského zákoníku nabýt vlastnického práva. V případě opuštěné věci však šestiměsíční lhůta nemá žádné uplatnění. Vlastnické právo nového majitele musí přeci navazovat na vlastnické právo původního, což u opuštěné věci není reálné. Obec tedy vlastnictví k opuštěným věcem nabývá rovnou aktem opuštění. Výrazu „akt opuštění“ zde bylo užito zcela záměrně, neboť dle soudní judikatury je opuštění věci zpravidla definováno jako jednostranný právní úkon vyjadřující vůli dosavadního vlastníka nebýt nadále vlastníkem této věci. Je-li tedy opuštění právním úkonem, potom musí mít také náležitosti stanovené zákonem pro platnost právního úkonu. Musí být učiněno svobodně a vážně, určitě a srozumitelně. Aby derelikce byla platným úkonem, musí být věc nejen fakticky opuštěna, ale je také nutné tuto vůli bezpečně doložit. Dokonce i Ústavní soud ČR konstatoval, že právo věc opustit je součástí vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka věci nadále nebýt jejím vlastníkem.

Ztracená nemovitost?

Ze současné právní úpravy tak vychází několik nejasností, se kterou si advokátní praxe čas od času láme hlavu. Počínaje například tím, jak bezpečně doložit jednostranný neadresovaný právní úkon vlastníka, kterým byla nemovitost opuštěna. Literatura sice uvádí, že není-li pochyb, že jde o věc opuštěnou, je nutno s ní nakládat jako s věcí ztracenou. Lze však vůbec nemovitost považovat za ztracenou?

Aktem opuštění se nemovitost stává vlastnictvím obce. Nabízí se proto další otázka, jak dosáhnout zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Jelikož opuštění nebude vždy možné prokazatelně doložit, může se stát, že zápisy vlastnických práv nebudou odpovídat skutečnosti. Pak mohou nastat problémy při územních či stavebních řízeních, při kterých je nutný souhlas vlastníků dotčených

nemovitostí apod.

Jak se bude nově opouštět

Derelikce a následné nabytí vlastnictví k opuštěné věci prošly obecně v novém občanském zákoníku (NOZ) několika změnami. Co bylo impulzem k těmto změnám lze vyčíst z důvodové zprávy k NOZ, která k připadnutí opuštěných věcí do vlastnictví obce dle současné úpravy uvádí, že *„ze zkušeností praktického života je zřejmé, že se jedná o zákonodárcovo nesplnitelné přání a že se život vydává zcela jinou cestou*“. S odevzdáním opuštěných věcí obci si totiž zpravidla nikdo hlavu neláme.

Nově se tak stanovuje tzv. zásada okupační volnosti. Dle § 1045 NOZ věc, která nikomu nepatří (to je taková věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet), si může přivlastnit každý, jestliže zákon nestanoví jinak. Nová úprava počítá i s tím, že některé případy opuštění mohou být sporné. Nevykonává-li tak vlastník své vlastnické právo po určitou dobu (u nemovitostí se jedná o dobu deseti let, u movitostí o dobu tří let), má se automaticky za to, že věc opustil. Bylo by pak na vlastníkovi, aby prokázal, že věc neopustil. Výjimka z tohoto pravidla je stanovena u věcí, jež mají pro vlastníka jen nepatrnou hodnotu. Byla-li totiž takováto věc zanechána na místě přístupném veřejnosti, považuje se za opuštěnou bez jakékoli lhůty.

Derelikce nemovitostí

Pro případ opuštění nemovitosti učinil zákon výjimku ze zásady okupační volnosti. Ustanovení § 1045 odst. 2 NOZ stanovuje, že opuštěná nemovitost připadá do vlastnictví státu. Pokud by nebylo možné prokázat, že nemovitost byla skutečně opuštěna, platí výše zmíněná zásada: jestliže vlastník nevykonává vlastnické právo k nemovitosti po dobu 10 let, má se za to, že je nemovitost opuštěná. Vlastník nemovitosti by pak musel prokázat, že svá vlastnická práva k nemovitosti dále vykonával a nemovitost tedy neopustil.

Přechodná ustanovení NOZ pak ještě stanoví, že byla-li opuštěna nemovitá věc, počne běžet ona desetiletá lhůta až ode dne nabytí účinnosti NOZ. To tedy znamená, že v případě opuštění nemovitosti před účinností NOZ, se může nový vlastník (stát) dovolávat opuštění nemovitosti až po uplynutí 10 let od účinnosti NOZ, ne od opuštění.

Na první pohled se zdá, že pozice nového nabyvatele nemovitosti čili státu je v rámci nové úpravy jednodušší. Pokud nebyla vlastnická práva vykonávána po dobu 10 let, nemovitost bude automaticky pokládána za opuštěnou bez nutnosti dalšího prokazování. Otázkou však je, jakým okamžikem počíná desetiletá lhůta běžet a co přesně spadá pod pojem „výkon vlastnického práva“.

Mgr. Lenka Kernová,
advokátní koncipientka

TaylorWessing e|n|w|c advokáti v.o.s.

U Prašné brány 1
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 819 216
Fax: +420 224 819 217
e-mail: prag@enwc.com

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva