

# APLIKACE PRÁVA

První autorský odborný časopis

1/2015



**SPORNÁ  
POZNÁMKA  
SPORNOSTI**

str. 3

**VÝHRADA RELATIVNÍ  
NEÚČINNOSTI  
PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ PŘED  
VYKONATELNOSTÍ POHLEDÁVKY**

str. 7

**BĚŽNÁ ÚDRŽBA A  
VÝŠE BEZDŮVODNÉHO  
OBOHACENÍ**

str. 11

[www.aplikaceprava.cz](http://www.aplikaceprava.cz)

*„ Právo není spravedlnost,  
ale spravedlnost je přirozené právo. „*

GNÓMY, Luboš Chalupa

## OBSAH 1/2015

SPORNÁ POZNÁMKA  
SPORNOSTI

str. 3

ŽALOBA O VÝMAZ SPORNÉHO  
ZÁPISU VE VEŘEJNÉM SEZNAMU

str. 5

VÝHRADA RELATIVNÍ  
NEÚČINNOSTI PRÁVNÍHO  
JEDNÁNÍ PŘED VYKONATELNOSTÍ  
POHLEDÁVKY

str. 7

ZÁKLADNÍ KRITÉRIA VEŘEJNÉHO  
PROSTRANSTVÍ A NÁHRADY  
ZA BEZESMLUVNÍ UŽÍVÁNÍ

str. 9

BĚŽNÁ ÚDRŽBA A VÝŠE  
BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ

str. 11

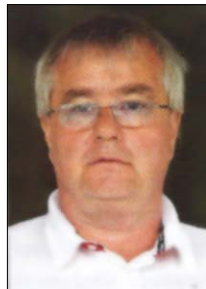
## Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem statí  
JUDr. Luboše Chalupy APLIKACE PRÁVA  
vydává JUDr. Luboš Chalupa, advokátní kancelář,  
www.akchalupa.cz, chalupa@akchalupa.cz,  
Křížkova 156, 186 00 Praha 8.

Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa,  
JUDr. Věra Chandrycká.

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis  
APLIKACE PRÁVA je registrován v Českém národ-  
ním středisku ISSN Národní technické knihovny  
(ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena.  
Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce  
jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejně-  
ného v časopise APLIKACE PRÁVA (tištěnou i elek-  
tronickou formou) je možná pouze s uvedenou citací  
autora, názvu a čísla časopisu.

Časopis APLIKACE PRÁVA č. 1/2015 byl vydán  
dne 30.3. 2015.



JUDr. Luboš Chalupa

APLIKACE PRÁVA je nový bezplatný internetový právní ča-  
sopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické  
veřejnosti se zájmem o právo.

APLIKACE PRÁVA je prvním autorským odborným časo-  
pisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše  
Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných člán-  
ků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce,  
Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s roz-  
sáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti  
právního řádu ČR v širším smyslu (viz. www.akchalupa.cz).

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autor-  
skou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit  
vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným  
převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a pre-  
cizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více  
chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky  
obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze stra-  
ny dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku  
samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní  
praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR  
i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbyt-  
ná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

APLIKACE PRÁVA může být rovněž inspirací pro další  
autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli  
přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami  
a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi  
vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti  
zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními  
radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

JUDr. Luboš Chalupa  
www.akchalupa.cz

# SPORNÁ POZNÁMKA SPORNOSTI

**Nejpozději dne 1. dubna 2015 marným uplynutím zákonné lhůty zanikla právní možnost zpochybnit zápisy ve veřejných seznamech včetně katastru nemovitostí provedených do 31. prosince 2013 bez právního důvodu.**

Poznámka spornosti ve smyslu ustanovení § 986 ve spojení s § 3064 obč.zákoníku je svými právními následky jedním z nejvýznamnějších zákonných ustanovení od roku 1918 potvrzujícími přelomovost mnohými rádoby kritizovaného obč. zákoníku č. 89/2012 Sb. ("První odměnou génia je nepochopení, další pomluvy", in.: Gnómy, nakladatelství Radix).

Právní literatura včetně komentářové<sup>1)</sup> i právní praxe katastrálních úřadů nesprávně vykládají ustanovení § 986 ob. zákoníku tak, že se výmazu zápisu může úspěšně domáhat jen osoba, která byla před sporným zápisem ve veřejném seznamu již sama zapsána, a nikoli jakákoli jiná osoba včetně pravého vlastníka.

Ustanovení § 986 obč.zákoníku se aplikuje na všechny zápisy ve veřejném seznamu provedené bez právního důvodu, zvláště na základě:

- neplatného právního jednání,
- zdánlivého právního jednání,
- zrušeného právního jednání.

Ustanovení § 986 obč.zákoníku ve spojení s ustanovením § 3064 obč. zákoníku se nevztahuje jen na zápisy vlastnického práva provedené v katastru nemovitostí na základě absolutně neplatné nebo zrušené smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, nýbrž i na jakékoli jiné zápisy provedené bez právního důvodu, např. na základě:

- nicotného správního rozhodnutí,
- nicotného (absolutně nevykonatelného) pravomocného soudního rozhodnutí,
- nepravomocného soudního rozhodnutí s nesprávně vyznačenou doložkou právní moci,
- nicotné smlouvy o převodu vlastnického práva s falšovanými podpisy smluvní strany,
- bez jakéhokoli právního titulu.

Ustanovení § 986 ve spojení s ustanovením § 3064 obč.zákoníku se vztahuje na veškeré zápisy ve veřejných seznamech provedené bez právního důvodu kdykoli před 1. lednem 2014 bez ohledu na to, jak dlouhá doba od zápisu uplynula nebo zda byla převzata z dřívějších veřejných seznamů, např. pozemkových knih. Marné uplynutí zákonné lhůty stanovené ustanovením § 986 ve spojení s ustanovením § 3064 obč.zákoníku má za následek i nezpochybnitelnost všech zápisů v katastru nemovitostí včetně zápisů vlastnického práva ve prospěch čs.státu v poválečných letech při vysídlení tzv. Sudetských Němců jako mezinárodně uznaného zcela mimořádného potrestání za plánované postupné vyhlazování slovanských území v úmyslu jejich osídlení Němci po porážce sovětského Ruska (historická analogie: postupné vyhlazování indiánských kmenů s osídlením koloniálními velmocemi).

Ustanovení § 24 zákona č. 256/2013 Sb. označuje poznámky na základě ustanovení § 985 i na základě ustanovení § 986 obč. zákoníku stejně jako „poznámka spornosti zápisu“.

Základní rozdíl mezi poznámkou spornosti ve smyslu ustanovení § 985 obč.zákoníku na straně jedné a poznámkou spornosti na základě ustanovení § 986 obč. zákoníku je v tom, že:

- 1) poznámka spornosti zápisu ve smyslu ustanovení § 985 obč. zákoníku nezpochybňuje právní důvod vlastního původního zápisu ve veřejném seznamu, nýbrž jen to, že aktuální zápis ve veřejném seznamu již není na základě pozdější právní skutečnosti v souladu se skutečným stavem (správnost původního zápisu ve veřejném zápisu až



s následnou změnou stavu zakládající právní důvod změny tohoto zápisu), např. typicky vydržení vlastnického práva dovršeného až po zápisu v katastru nemovitostí,

- 2) poznámka spornosti ve smyslu ustanovení § 986 obč. zákoníku zpochybňuje právní důvod vlastního zápisu ve veřejném seznamu tak, že tento byl od počátku proveden bez právního důvodu (od počátku nesprávnost aktuálního zápisu ve veřejném seznamu), typicky zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí na základě absolutně neplatné smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí.

Poznámka spornosti zápisu ve smyslu ustanovení § 986 obč. zákoníku není – jak do uveřejnění této statě nesprávně dovozuje komentářová právní literatura 1) i právní praxe - v žádném případě vázána na to, zda byl žadatel před namítaným zápisem zapsán ve veřejném seznamu jako nositel zapsaného práva, nýbrž jen to, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným bez právního důvodu ve prospěch jiného.

Poznámka spornosti zápisů v katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 985 a § 986 obč. zákoníku se týká nejen zápisů vlastnického práva, nýbrž všech zápisů věcných práv k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí, např. zástavního práva.

Poznámka spornosti zápisu ve smyslu ustanovení § 985 obč. zákoníku koresponduje s ustanovením § 24 odst. 1 věta první zákona č. 256/2013 Sb.

Poznámka spornosti zápisu ve smyslu ustanovení § 986 obč. zákoníku koresponduje s ustanovením § 24 odst. 1 věta druhá zákona č. 256/2013 Sb.

Ustanovení § 24 odst. 1 věta třetí zákona č. 256/2013 Sb. se vztahuje na poznámku spornosti zápisu, který ještě nebyl v katastru nemovitostí proveden, čemuž odpovídá žaloba o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zápis proveden, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.

Uplatnění vlastnického práva zapsaného v katastru nemovitostí bez právního důvodu před 1. lednem 2014 – stejně jako každého jiného sporného práva zapsaného ve veřejném seznamu - je možné jen v prekluzivní zákonné lhůtě stanovené ustanovením § 986 ve spojení s ustanovením § 3064 obč. zákoníku v závislosti na tom:

**1) byla-li osoba, která tvrdí, že je ve svém právu dotčena zápisem, před sporným zápisem zapsána ve veřejném seznamu, pak postačí**

- a) včasné podání žaloby o výmaz sporného zápisu ve veřejném seznamu
- b) včasné podání žádosti o zápis poznámky spornosti včetně včasného doložení podání žaloby o výmaz sporného zápisu

**2) nebyla-li osoba, která tvrdí, že je ve svém právu dotčena zápisem, před sporným zápisem zapsána ve veřejném seznamu, pak je nutné:**

- a) včasné podání žaloby o výmaz sporného práva ve veřejném seznamu s podáním žaloby zpravidla o určení práva
- b) včasné podání žádosti o zápis poznámky spornosti včetně včasného doložení podání žaloby o výmaz sporného zápisu

Pro zpochybnění zápisu provedeného bez právního důvodu ve smyslu ustanovení § 986 obč. zákoníku včetně ustanovení § 986 ve spojení s ustanovením § 3064 obč. zákoníku je tak vždy nezbytné:

- včasné podání žaloby o výmaz sporného zápisu z veřejného seznamu provedeného bez právního důvodu,
- včasné podání žádosti o vyznačení poznámky spornosti ve veřejném seznamu,
- včasné doložení podání žaloby o výmaz sporného zápisu orgánu, který vede veřejný seznam, nebyla-li přiložena již k vlastní žádosti o vyznačení poznámky spornosti.



Nesplnila-li osoba, která tvrdí, že je ve svém právu dotčena zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, včas všechny zákonné podmínky stanovené kogentním ustanovením § 986 obč. zákoníku, stal se předmětný zápis ex lege provždy nezpochybnitelný bez ohledu na to, zda se tato osoba v jiném řízení bez včasného podání žaloby o výmaz sporného zápisu domáhá jen určení, že je vlastníkem předmětných věcí (majetkových práv).

Změny zápisu vlastnického práva provedeného do katastru nemovitostí do 31. prosince 2013 bez právního důvodu se s účinností od 1. ledna 2015 nelze úspěšně domoci jinak než včasnou žalobou žalobce jako mimoknihovního pravého vlastníka nemovitosti vůči žalovanému knihovnímu nepravému vlastníkovi o výmaz sporného zápisu vlastnického práva s vyznačením poznámky spornosti do katastru nemovitostí.

Marným uplynutím zákonné lhůty pro zpochybnění zápisu ve veřejném seznamu bez právního důvodu ve smyslu ustanovení § 986 obč. zákoníku i zápisu provedeného bez právního důvodu do 31. prosince 2013 ve smyslu ustanovení § 986 ve spojení s ustanovením § 3064 obč. zákoníku nemá zásadně ten, kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen, naléhavý právní zájem na určení ve smyslu ustanovení § 80 o.s.ř.

Pro zpochybnění zápisů ve veřejném seznamu provedených bez právního důvodu do 31. prosince 2013 ve smyslu ustanovení § 986 ve spojení s ustanovením § 3064 obč. zákoníku zásadně neplatí prodloužení lhůty na tři roky počínaje ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden z důvodu, že do 31. prosince 2013 nebyl žadatel o zápisu cizího práva ex offio řádně vyzoumíván.

JUDr. Luboš Chalupa  
www.akchalupa.cz



## ŽALOBA O VÝMAZ SPORNÉHO ZÁPISU VE VEŘEJNÉM SEZNAMU

***Na počátku účinnosti nového občanského zákoníku je v právní praxi zásadní otázka žaloby o výmaz sporného zápisu ve veřejném seznamu provedeného bez právního důvodu ve smyslu ustanovení § 986 obč. zákoníku včetně znění jejího petitu.***

Kogentní ustanovení § 986 obč. zákoníku samo výslovně stanoví formu nároku, kterým se mimoknihovní pravý vlastník ve stanovené propadné lhůtě může u soudu domáhat svého nároku jako pravého vlastníka předmětných nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí vůči knihovnímu vlastníkovi zapsanému v katastru nemovitostí bez právního důvodu, a to: „výmaz vlastnického práva“.

V návaznosti na ustanovení § 985 a ustanovení § 986 obč. zákoníku kogentní ustanovení § 24 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb. stanoví, že vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, katastrální úřad ex offio vymaže všechny zápisy, vůči nimž poznámka působí s tím, že po výmazu všech zápisů oznámí katastrální úřad provedenou změnu (výmaz sporných zápisů) dotčeným osobám.



Ustanovení § 79 odst. 1 o.s.ř. výslovně stanoví, že z žaloby musí být patrné, čeho se navrhovatel domáhá, což žaloba o výmaz sporného zápisu vlastnického práva nepochybně splňuje a soud je sám oprávněn a povinen vydat v tomto rozsahu určitý a vykonatelný rozsudek.

Pokud jde o znění petitu žaloby, splní žalobce (navrhovatel) svoji zákonnou povinnost již tím, že z žaloby – vyličení rozhodujících skutečností – s odkazem na určité zákonné ustanovení, na němž je žaloba založena, i návrhu petitu, jednoznačně vyplývá, čeho se žalobce (navrhovatel) vůči žalovanému domáhá s tím, že soud je v tomto smyslu oprávněn a povinen meritorně rozhodnout bez ohledu na slovní vyjádření petitu žaloby.

Rozhodujícími žalobními skutkovými tvrzeními o výmaz sporného zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí k tíži pravého vlastníka jsou:

- tvrzení o aktivní hmotně právní legitimaci žalobce, tj. že žalobce se považuje za pravého mimoknihovního vlastníka s uvedením jeho určitých nabývacích titulů,
- tvrzení o pasivní hmotně právní legitimaci žalovaného, tj. že žalovaný je jako knihovní vlastník zapsán v katastru nemovitostí bez právního důvodu,
- tvrzení o provedení zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí bez právního důvodu s odkazem na určitý nabývací titul s uvedením vad právního jednání, tj. neplatnost, zdánlivost, zrušení apod.,
- tvrzení o tom, zda žalobce byl či nebyl původně zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník,
- tvrzení o splnění povinnosti včasného podání poznámky spornosti se včasným doručením žaloby o výmaz katastrálnímu úřadu a včasné podání žaloby o výmaz sporného zápisu vlastnického práva u soudu

Stanoví-li kogentní ustanovení zákona výslovně formu plnění jako "výmaz zápisu", musí jej žalobce v petitu svojí žaloby takto i respektovat s tím, že soud má jako arbitr různých právních názorů pravomoc tento žalobní petit sám přeformulovat, jak pokládá za správné, zvláště neexistuje-li žádná judikatura nového právního institutu.

Ustanovení § 986 obč.zákoníku stanoví formu nároku na "výmaz sporného zápisu vlastnického práva k předmětným nemovitostem provedeným do katastru nemovitostí bez právního důvodu" s tím, že na základě pravomocného rozsudku o výmaz sporného zápisu vlastnického práva katastrální úřad ex officio vymaže všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti působí a tuto skutečnost oznámí dotčeným osobám.

Žalobce je povinen respektovat zcela nový právní institut žaloby o výmaz sporného zápisu vlastnického práva provedeného ve veřejném seznamu bez právního důvodu na základě výslovného ustanovení § 986 obč. zákoníku s tímto zněním petitu žaloby:

*"Zápis ..... práva žalovaného .....k ..... ve veřejném seznamu .....vedeného  
..... se v y m a z á v á ."*

nebo

*„Žalovaný je povinen strpět výmaz zápisu ..... práva žalovaného .....ve veřejném seznamu .....  
..... vedeného ....."*

#### Poznámka:

1) "Lze tedy shrnout, že prostředkem k nápravě situace, kdy byl do veřejného seznamu proveden zápis bez právního důvodu, je žaloba na určení existence nebo neexistence práva, které bylo takovým zápisem dotčeno, která však není žalobou o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není ve smyslu § 80 písm.c) O.S.Ř., nýbrž žalobou mající oporu přímo v § 986 (srov. Výklad k § 985 bod 5). Žalobce tedy namísto skutečností, z nichž dovozuje existence naléhavého právního zájmu, musí uvést skutečnosti, ze kterých vyplývá, že byly naplněny předpoklady k podání žaloby podle § 986, tedy tvrdit, že je zde zápis ve veřejném seznamu provedený bez právního důvodu a dále že žalobce je tímto zápisem dotčen ve svém knihovním právu." (in.: Spáčil, J., a kol. Občanský zákoník III, Věcná práva, Komentář, 1. Vydání, Praha:C.H.Beck, 2013, str. 62)



# VÝHRADA RELATIVNÍ NEÚČINNOSTI PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ PŘED VYKONATELNOSTÍ POHLEDÁVKY

***Z důvodu stále častějšího sofistikovaného právního jednání dlužníků ke škodě věřitelů nabývá institut relativní neúčinnosti ve smyslu ustanovení § 589 a násl.obč. zákoníku stále větší význam pro skutečné vymožení pohledávek.***

V praxi se stále více rozmáhá předem plánované účelové jednání dlužníků, kteří se ještě před vykonatelností pohledávky za nimi sofistikovaně zbavují svého majetku tak, aby pro případ jejich procesního neúspěchu v řízení o zaplacení vysoké dlužné částky již neměli žádný hodnotný majetek, případně jen příjem z důchodu či pracovního poměru, ze kterých se však reálně nelze domoci vymožení vysokých vykonatelných pohledávek.

Věřitelé tak mají již v rámci nalézacího řízení paralelně sledovat i aktuální majetkové postavení dlužníka tak, aby jejich vykonatelná pohledávka byla následně i reálně vymahatelnou.

Hmotně právními podmínkami pro uplatnění výhrady věřitele dovolání se relativní neúčinnosti právního jednání dlužníka před vykonatelností jeho pohledávky ve smyslu ustanovení § 593 obč.zákoníku jsou:

- určitá nevykonatelná pohledávka věřitele za dlužníkem, tj.existující pohledávka ode dne jejího vzniku až do dne nabytí její vykonatelnosti,
- určité právní jednání dlužníka zkracující uspokojení pohledávky, které není ex lege vyloučeno z institutu relativní neúčinnosti ve smyslu ustanovení § 589 a násl.obč. zákoníku, tj. musí se jednat již o existující právní jednání dlužníka, např. uzavřenou darovací smlouvu,
- výhrada věřitele dovolání se relativní neúčinnosti určitého (existujícího) právního jednání dlužníka zkracující uspokojení pohledávky věřitele až po její vykonatelnosti, které není ex lege vyloučeno z institutu relativní neúčinnosti,
- oznámení výhrady věřitele dovolání se relativní neúčinnosti určitého právního jednání dlužníka tomu, vůči komu se věřitel může neúčinnosti dovolat jen prostřednictvím notáře, exekutora nebo soudu.

Výhrada věřitele dovolání se relativní neúčinnosti právního jednání dlužníka ve smyslu ustanovení § 593 obč. zákoníku je hmotně právním jednáním samotného věřitele, které nabývá svojí účinnosti dnem jeho oznámení tomu, vůči komu se věřitel může neúčinnosti dovolat jen prostřednictvím notáře, exekutora nebo soudu

Výhradu věřitele dovolání se relativní neúčinnosti právního jednání dlužníka ve smyslu ustanovení § 593 obč.zákoníku jako hmotně právní jednání věřitele může vyhotovit sám věřitel anebo výhradu může za něj zpravidla na základě zvláštní smlouvy vyhotovit advokát, notář, exekutor nebo soud.

Pro výhradu dovolání se relativní neúčinnosti právního jednání dlužníka ve smyslu ustanovení § 593 obč. zákoníku ani jeho oznámení prostřednictvím notáře, exekutora nebo soudu zákon ve smyslu ustanovení § 559 obč. zákoníku nestanoví písemnou formu, pročez toto právní jednání lze právně účinně učinit jak písemně, tak i ústně včetně ústně do protokolu.<sup>1)</sup>



Nejčastější formou výhrady dovolání se relativní neúčinnosti právního jednání ve smyslu ustanovení § 593 obč.zákoníku zřejmě bude výhrada dovolání se relativní neúčinnosti věřitelem ústně před k tomu zmocněným notářem s písemným oznámením výhrady věřitele prostřednictvím tohoto notáře adresovaným tomu, vůči komu se věřitel může neúčinnosti dovolat.

Právně přípustný je i sepis výhrady relativní neúčinnosti právního jednání advokátem věřitele písemnou formou s písemným oznámením této výhrady věřitele prostřednictvím notáře nebo exekutora, kterého na základě plné moci za věřitele obstará jeho advokát, který výhradu jménem věřitele sepsal.

*Nestanoví-li zákon nebo ujednání stran pro právní jednání určitou formu, nelze v rozporu s ustanovením § 559 obč.zákoníku prostým výkladem včetně soudního výkladu zákona dovodit, že musí mít písemnou formu s tím, že riziko budoucího neprokázání právního jednání v jiné než písemné formě pak jde k tíži účastníka tohoto právního jednání.*

Oznámení výhrady věřitele dovolání se relativní neúčinnosti ve smyslu ustanovení § 593 obč.zákoníku dlužníkovi prostřednictvím notáře, exekutora nebo soudu vyjma kvalifikovaného jednání zajišťuje jeho objektivnost s vyloučením možného antيداتování a zásadně odpovídá etapám vymáhání pohledávky, a to:

- mimosoudní fáze vymáhání pohledávky, kdy je na místě zpravidla výhrada prostřednictvím notáře nebo exekutora,
- soudní fáze vymáhání pohledávky, kdy lze v rámci nalézacího řízení o zaplacení pohledávky prostřednictvím soudu oznámit dlužníkovi výhradu dovolání se relativní neúčinnosti.

Výhrada věřitele dovolání se relativní neúčinnosti právního jednání dlužníka ve smyslu ustanovení § 593 obč. zákoníku nabývá svojí účinnosti až dnem jejího oznámení tomu, vůči komu se věřitel může neúčinnosti právního jednání dovolat prostřednictvím notáře, exekutora nebo soudu a nikoli již dnem, kdy věřitel požádá o oznámení jeho právního jednání věřitele notáře, exekutora nebo soud.<sup>1)</sup>

Pro nabytí účinnosti výhrady relativní neúčinnosti právního jednání dlužníka ve smyslu ustanovení § 593 obč.zákoníku rozhodně nestačí výhradu věřitele doručit soudu, exekutorovi nebo soudu s žádostí, aby jí oznámil tomu, vůči komu se věřitel může neúčinnosti právního jednání dovolat.<sup>1)</sup>

Pro právní účinky výhrady věřitele dovolání se relativní neúčinnosti právního jednání dlužníka ve smyslu ustanovení § 593 obč.zákoníku je nerozhodné, zda ji notář, exekutor nebo soud oznámil tomu, vůči komu se věřitel může neúčinnosti právního jednání dovolat na základě smlouvy mezi ním a věřitelem či ex offo.

Relativní neúčinnosti určitého právního jednání mezi určitými osobami – stejně tak i odporovatelnosti dle § 42a obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. - se nemůže úspěšně dovolat dlužník, který s tímto právním jednáním prokazatelně předem výslovně souhlasil.

**Právním následkem oznámení výhrady věřitele dovolat se relativní neúčinnosti právního jednání dlužníka ve smyslu ustanovení § 593 obč.zákoníku je zákonné rozšíření dovolání se neúčinnosti určitého právního jednání dlužníka zkracující uspokojení určité pohledávky věřitele za dlužníkem ještě před její vykonatelností s tím, že ode dne oznámení výhrady prostřednictvím notáře, exekutora nebo soudu až do dne vykonatelnosti pohledávka zákonná lhůta pro podání odpůří žaloby neběží.**

#### Právní literatura:

Opačný právní názor: Občanský zákoník, Komentář, Svazek I, Praha, Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 1507, Švestka/Dvořák/Fiala a kol.





# ZÁKLADNÍ KRITÉRIA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ A NÁHRADY ZA BEZESMLUVNÍ UŽÍVÁNÍ

*Základní charakteristikou demokratického právního státu je plné respektování vlastnictví bez ohledu na formu vlastnictví a dobu jeho nabytí s ústavně zaručeným vyloučením omezení soukromého vlastnictví ze zákona ve prospěch všech bez náhrady.*

*Zákonné omezení soukromého vlastníka v užívání jeho pozemkových parcel jako tzv. veřejného prostranství nemůže být v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 bod i Dodatkového protokolu k Úmluvě bezplatné.*

**Základní pravidla pro určení pozemku za veřejné prostranství a náhrady za zákonné omezení vlastnického práva jeho vlastníka:**

1. rozlišování rozsahu vlastnických oprávnění způsobem jeho nabytí je v příkrém rozporu s ústavně i mezinárodně zajištěnou ochranou konstituovaného vlastnictví v souladu s principem rovnosti
2. omezení soukromého vlastnictví je možné jen ve veřejném zájmu jen na základě zákona (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb. a § 14b zákona č. 131/2000 Sb.) a jen za náhradu
3. právo na náhradu za zákonné omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu zakládá a chrání právní předpisy nejvyšší právní síly čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 bod 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě č. 209/1992 Sb.
4. stanoví-li ustálená judikatura, že výše náhrady za bezesmluvní užívání veřejného prostranství se rovná výši obvyklého nájemného v daném místě a čase, není žádný zákonný důvod pro cenovou regulaci, když snaha ušetřit veřejné prostředky ji ani nemůže odůvodnit
5. pronajímají-li obce svoje školy a školky či jejich části k soukromým účelům za tržní nájemné a vybírají-li za užívání veřejného prostranství ex lege místní poplatky, musí rovněž za tato užívání platit soukromým vlastníkům pozemků (požadují-li nájemné, musím jej i jinému platit)
6. veřejným prostranstvím mohou být jen pozemky v intraviálu obce
7. zcelazastavěné pozemky nadzemní nemovitou stavbou nejsou veřejným prostranstvím
8. pro určení, které pozemky v intraviálu obcí jsou veřejným prostranstvím, není rozhodný jejich druh evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda se jedná o zastavěnou plochu, ostatní plochu, ornou půdu či les



9. pro určení, zda pozemek v intraviálu obce evidovaný jako pole či les, je či není veřejným prostranstvím anebo se jedná o zemědělský či lesní pozemek, je vyjma zařazení pozemku ve vyhlášce obce za veřejné prostranství i to, zda je tento pozemek přístupný pro každého a zda jej může vlastník užívat bez tohoto zákonného omezení pro svoji zemědělskou či lesní výrobu (pěstování zemědělských plodin, kácení dřevin apod.)

10. určitý pozemek v intraviálu obce evidovaný v katastru nemovitostí jako les prohlášený vyhláškou obce za přístupný pro každého, který vlastník pro toto zákonné omezení jako les užívat nemůže (sázení, kácení apod.), je veřejným prostranstvím jako tzv. Lesopark

11. je-li určitý pozemek vyhláškou obce prohlášen výslovně za veřejné prostranství, musí tuto skutečnost respektovat i soud v řízení o vydání bezdůvodného obohacení

12. není-li určitý pozemek vyhláškou obce prohlášen výslovně za veřejné prostranství, může soud v případě sporu o této skutečnosti nařídít znalecký posudek, nevyplývá-li tato skutečnost bez dalšího zjevně z charakteru pozemku (pozemky na náměstích, pozemních komunikacích, sídlištní zeleně apod.)

**Zákonné omezení vlastnického práva na základě ustanovení § 34 zákona č. 128/2000 Sb. a § 14b zákona č. 131/2000 Sb. k pozemkům v soukromém vlastnictví tvořících veřejné prostranství je i po 1.1.2014 ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod přípustné jen za náhradu bez ohledu na to, zda se jedná o veřejný statek.**

**Čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod i po 1.1.2014 zakazuje omezení vlastnického práva v soukromém vlastnictví ve veřejném zájmu na základě zákonna bezplatně včetně odkazu na veřejný statek.**

S ohledem na mezinárodní závazek České republiky na ochranu pokojného užívání majetku již nelze opakovat nejhrušší porušování vlastnických práv soukromých vlastníků jeho omezením bez vyplacení přiměřené náhrady zaručené ústavním zákonem, jak k tomu systémově docházelo v období let 1919–1989 masovým nevyplácením peněžních náhrad v řádu stovek miliard korun za první i druhou pozemkovou reformu a znárodnění, kdy soudy všech stupňů po dobu 70 let plánovaně neukládaly povinnost k její výplatě ("Stát krade beztrestně", in.: Gnómy, nakladatelství Radix). Nepopíratelné ekonomické úspěchy nově vzniklé Československé republiky i poválečného ČSR tak ekonomicky významně spočívají v "konfiskaci" obrovského soukromého majetku bez vyplacení náhrady jeho soukromým vlastníků. Tento protiústavní stav z let 1919–1989 dokonal Ústavní soud ČR antagonistickou judikaturou – navenek a pro budoucnost - formálně deklarující zvláštní povinnost k výplatě náhrady za znárodnění na základě předpisů o znárodnění z let 1945–1948 (sp.n. II. ÚS 196/97) a prakticky dovnitř všechnu ostatní judikaturou "nikomu nic".

**Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod:** Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.

**Článek 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod:** Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Podle **nálezů Ústavního soudu ČR ze dne 19.11.2014 sp.zn. II ÚS 3624/13:** "Dle judikatury Nejvyššího soudu a Ústavního soudu pokud dochází k omezení ústavně zaručeného vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že nemovitost je užívána jako veřejné prostranství, přísluší jeho vlastníku náhrada ze strany obce, a není-li poskytována, lze ji po obci vymáhat jakožto nárok z titulu bezdůvodného obohacení (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 872/2003, 33 Odo 1253/2005, 28 Cdo 3382/2010 a nálezy Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3735/11 či I. ÚS 1607/11). Veřejným prostranstvím se přitom v právní teorii rozumí prostranství, které je předmětem veřejného užívání, totiž užívání všeobecně přístupných materiálních statků předem neomezeným okruhem uživatelů; respektive dle zákonné definice v § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostor."



Podle **usnesení Městského soudu v Praze ze dne 26.2.2015 sp.zn. 70Co 27/2015**: „Rozhodnutí Ústavního soudu vztahující se k úvahám o povinnosti restituentů „snášet“ bezplatné bezesmluvní užívání vydaných pozemků, tedy nelze na žalobkyni aplikovat už jen proto, že není restituentem a neměla dokonce ani možnost volby „vydání či nevydání“ zastavených pozemků, resp. vydání pozemků náhradních. Kromě toho ovšem odvolací soud názor vyslovený Ústavním soudem ČR v jeho nálezu sp.zn. I.ÚS 581/14 ze dne 1.7.2014, na nějž odkazoval žalovaný, nepovažuje ani za obecně aplikovatelný ve vztahu ke všem restituentům. Ústavní soud se ve svém zmíněném nálezu vyslovil v tom směru, že „...nelze dovodit, že právnímu subjektu, jemuž vlastnictví či správa veřejného statkusovědčí (město, obec), vznikne povinnost realizovat ve prospěch vlastníka pozemku z titulu bezdůvodného obohacení, nedojde-li mezi těmito subjekty k dohodě o jiném řešení existujícího právního vztahu...“. Podle názoru odvolacího soudu tuto tezi nelze vztáhnout ani obecně na restituci nabyté pozemky, neboť byla vyslovena ve zcela jiných skutkových souvislostech a především v řízení, jež se týkalo naprosto odlišné kauzy. V uvedeném řízení šlo o žalobu podanou hlavním městem Prahou o nahrazení rozhodnutí Ministerstva zemědělství – Pozemkového úřadu Praha, jímž bylo stanoveno, že je fyzická osoba tam označená vlastníkem konkrétního pozemku podle § 9 odst. 4 zák.č. 229/1991 Sb., a teze tam vyslovená nepochybně neměla mít obecný dopad na všechny soukromoprávní vztahy mezi vlastníky pozemků „zabranými“ a využívanými k veřejnému prospěchu – jako veřejné prostranství. Jen stěží lze dovodit, že by vlastníci nabytí pozemků v rámci restituce byli případy „nedohody“ s obcí nuceni za všech okolností buďto snášet bezplatné užívání nebo sami navrhnout vyvlastnění pozemku. Smysl „nápravy křivd“ způsobených předchozím režimem by se tak ve vztahu k restituentům zcela vytrácel.“

Podle **nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 22.10.1997 sp.zn. II. ÚS 192/96** (in. Sbírka nálezů a usnesení ÚS ČR, svazek 9, nálež č. 129): „Ústavní soud, vycházející z principu dělby moci na zákonodárnu, výkonnou a soudní, má za to, že pokud jde o formulování jednotlivých restitučních důvodů, je třeba respektovat vůli zákonodárce. Je-li tedy v § 2 odst.3 věte druhé zák. č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, formulována skutková podstata restitučního důvodu slovy: „V případě, že k odnětí vlastnického práva podle předpisů o znárodnění z let 1945 až 1948 došlo v rozhodném období, aniž byla poskytnuta příslušná náhrada, vzniká osobám oprávněným podle tohoto zákona nárok, který lze uplatnit podle zvláštního zákona“, a to přestože ke znárodnění docházelo ex lege, je třeba ji také aplikovat a nikoliv eliminovat. Je totiž zřejmé, že v případě § 2 odst.3 věty druhé jde z hlediska systematického o restituční titul, spadající pod postupy porušující obecně uznávaná lidská práva a svobody [§ 2 odst. 1 písm. c) zák.č. 87/1991 Sb.], avšak nikoliv pro samotný akt znárodnění, ale pro prvek neposkytnutí náhrady, jenž je oním prvkem protiprávnosti, jenž zakládá porušení obecně uznávaných lidských práv a svobod, tak jak má na mysli zák. č. 87/1991 Sb.“

JUDr. Luboš Chalupa  
www.akchalupa.cz



## BĚŽNÁ ÚDRŽBA A VÝŠE BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ

***V právní praxi je při vypořádání bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání cizí pozemkové parcely nesprávně argumentováno tím, že bezesmluvní uživatel vynaložil určité náklady na její běžnou údržbu zvláště úklid, sekání trávy, odklizení sněhu, svoz odpadů apod., o něž pak má být poníženo bezdůvodné obohacení.***

Zákonnou povinností nájemce je po dobu nájmu provádět na svoje náklady běžnou údržbu věci, ledaže se k ní zavázal pronajímatel (§ 2207 odst. 1 obč. zákoníku). Neběžnou údržbu pozemku a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, nebylo-li sjednáno jinak.

Úmyslné dlouhodobé bezesmluvní užívání cizí věci, zvláště přes soudní řízení o vydání bezdůvodného obohacení, je jednáním ve zlé víře zakládajícím povinnost vydat i užítky z něho ve smyslu ustanovení § 458 odst. 2 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb., tj. do 31.12.2013.



Sekání trávy, odvážení odpadkových košů, úklid, odklizení sněhu, sypání zpevněných ploch pozemku proti pádu a pod. je nepochybně běžnou údržbou pozemku, kterou je povinen provádět nájemce po dobu nájmu na svoje náklady ve smyslu ustanovení § 1908 odst. 2 obč. zákoníku, nebylo-li sjednáno jinak.

Obdobně je úklid bytu, odnášení odpadků, čištění koberců, mytí podlah, mytí oken, apod. běžnou údržbou bytu, který na svoje náklady po dobu nájmu provádí nájemce, nebylo-li sjednáno jinak.

Závazek pronajímatele provádět po dobu nájmu i běžnou údržbu nemovitosti lze považovat za "nájem hotelového typu", který poskytují především hotely vždy však s podstatným navýšením nájemného o tyto další služby mimo vlastní pronájem.

**Při stanovení výše bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání cizí nemovitosti včetně pozemku ve výši obvyklého nájemného v daném místě a čase nelze přihlížet k nákladům uživatele na běžnou údržbu včetně sekání trávy, odvoz odpadků, odklizení sněhu, sypání zpevněných ploch proti pádu apod. jako se nepřihlíží k obvyklému nájemnému v daném místě a čase se zvláště sjednanými službami "hotelového typu".**

Ten, kdo bezesmluvně užívá cizí věc, zvláště jedná-li se prokazatelně o úmyslné dlouhodobé užívání cizí věci, se nemůže dovolávat toho, že proti bezdůvodnému obohacení ve výši obvyklého nájemného v daném místě a čase s prováděním běžné údržby na náklady nájemce, započítává náklady na běžnou údržbu, které musí být v nájemní smlouvě sjednány zvláště s podstatně vyšším nájemným.

To, kdo za nájemce či za bezesmluvního uživatele ve skutečnosti po dobu užívání provádí běžnou údržbu cizí věci, je pro stanovení pasivní hmotně právní legitimace nerozhodné, jinak postačí bezesmluvnímu uživateli cizí věci námitka, že on není povinen platit vlastníkovu bytu bezdůvodné obohacení, protože za něj cizí věc (byt) udržoval (uklízěl) "Jarda, Franta, možná Máňa" atd.

**Náklady na běžnou údržbu po dobu trvání bezesmluvního užívání cizí věci nejsou nutnými náklady vynaloženými na vydávanou věc a nezakládají právo na jejich úhradu ve smyslu ustanovení § 3005 obč. zákoníku (§ 458 odst. 3 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.).**

JUDr. Luboš Chalupa  
www.akchalupa.cz

