



# APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

1 / 2014

**“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”**

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 10-11

**Meritum znaleckého posudku**

Str. 15

**Aplikace zákona o rodině na přelomu účinnosti NOZ**

Str. 3-5

**Skončení nájmu prostoru  
sloužícího podnikání na dobu  
určitou**

První autorský odborný časopis

## Staňte se sponsorem

Aplikace práva Vám nabízí jedinečnou možnost stát se sponsorem odborného právního časopisu a inzerovat své služby napříč dílčími vydáními časopisu. Prostřednictvím této placené reklamy získáte exkluzivní zařazení do sekce sponzorů v závislosti na vybraném rozsahu.



**SEKCE SPONZOŘI BUDE BRZY DOSTUPNÁ**

*Rezervujte si své místo ještě dnes*



### JUDr. Petr Ukázka LL.M.

Je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUD r. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.



advokat@test.com



+420 775 202 555



<https://www.aplikaceprava.cz/>

## První autorský odborný časopis

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou | Str. 3-5   |
| Dražba očividně cizí nemovitosti v řízení o výkon rozhodnutí | Str. 6-9   |
| Meritum znaleckého posudku                                   | Str. 10-11 |
| K vydržení části sousedního pozemku                          | Str. 12    |
| Prokazování slučky                                           | Str. 13-14 |
| Aplikace zákona o rodině na přelomu účinnosti NOZ            | Str. 15    |



### JUDr. Luboš Chalupa

**APLIKACE PRÁVA** je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autorskou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a precizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze strany 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 nezbytná 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.

### Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem právních statí **APLIKACE PRÁVA** vydává JUDr. Luboš Chalupa, [www.aplikaceprava.cz](http://www.aplikaceprava.cz), [redakce@aplikaceprava.cz](mailto:redakce@aplikaceprava.cz), Křižíkova 156, 186 00 Praha 8.  
Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa.

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

Autorem článků je JUDr. Luboš Chalupa  
Časopis **APLIKACE PRÁVA** č. 1/2013 byl vydán  
dne 04. 04. 2014.

## SKONČENÍ NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ NA DOBU URČITOU

Na samém počátku účinnosti NOZ nastávají výkladové nejasnosti o rozsahu aplikace ustanovení § 2311 NOZ o obdobném použití ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání.<sup>1)</sup>

- 1 Ustanovení § 2311 NOZ o obdobné aplikaci ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou i na právní vztahy skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání je klíčové a pro právní vztahy skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání určující.
- 2 Ustanovení § 2311 NOZ správně odkazuje na obdobné použití obsahově shodných právních vztahů skončení nájmu bytu na dobu určitou i na právní vztahy skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání, aniž by v obdobných právních vztazích – školácky – opakoval totéž.
- 3 Ustanovení § 2311 NOZ odkazuje na všechna ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou obsažená v ustanoveních § 2285 až § 2296 NOZ, aniž by se to týkalo jen ustanovení § 2287 a 2288 odst. 1 NOZ.
- 4 Obdobná aplikace ustanovení § 2285 až § 2296 NOZ ustanovením § 2311 NOZ v tomto rozsahu vylučuje aplikaci obecných ustanovení o nájmu.
- 5 Aplikace ustanovení § 2285 až § 2296 NOZ ustanovením § 2311 NOZ vychází ze srovnatelného rozsahu obvyklých práv a povinností při skončení užívání bytu na dobu určitou a prostoru sloužícího podnikání i přelomového podstatného snížení významu stavebního určení k bytovým a nebytovým účelům v NOZ s tím, že z obdobné aplikace ustanovení § 2285 až § 2296 NOZ jsou vyloučena jen ta ustanovení, která se ani částečně nevztahují ke skončení nájmu bytu na dobu určitou, tj. např. § 2288 odst. 2 NOZ, a ustanovení, která se překrývají.
- 6 Ustanovení § 2311 NOZ tak konkrétně odkazuje na obdobné použití níže uvedených ustanovení týkajících se skončení nájmu bytu na dobu určitou i na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání a to:
  1. § 2285 NOZ tak, že pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem prostoru sloužícího podnikání skončit, a pronajímatel písemně nevyzve v této době nájemce, aby prostor sloužící podnikání opustil, platí, že je nájem prostoru sloužícího podnikání znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše však na dobu dvou let, neujedná-li si strany výslovně něco jiného. Ustanovení § 2285 NOZ je nevyvratitelnou zákonnou domněnkou obnovení nájmu.
  2. § 2286 NOZ tak, že doplňuje ustanovení § 2310 NOZ o výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání tím, že:
    - výpověď z nájmu prostoru sloužícího podnikání vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně,
    - výpovědní doba z nájmu prostoru sloužícího podnikání běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně,
    - pronajímatel musí ve výpovědi poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď z nájmu prostoru sloužícího podnikání neplatná.
  3. § 2287 NOZ tak, že rozšiřuje výpovědní důvody o další zákonný výpovědní důvod nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou spočívající ve změně okolností, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání zřejmě vycházely do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

6

**4. § 2288 odst. 1 NOZ** tak, že rozšiřuje zákonné výpovědní důvody ze strany pronajímatele o další zákonné výpovědní důvody:

- nájemce byl odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- má-li být prostor sloužící podnikání vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s prostorem sloužícím podnikání nebo, ve kterém se prostor sloužící podnikání nachází tak, že jej nebude možné vůbec užívat.

**5. § 2291 NOZ** tak, že rozšiřuje zákonné výpovědní důvody ze strany pronajímatele z důvodu, že nájemce porušil svou povinnost zvláště závažným způsobem bez výpovědní doby s právem požadovat, aby mu nájemce odevzdal prostor sloužící podnikání bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, zejména když nájemce:

- nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- poškozuje prostor sloužící podnikání nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
- užívá-li neoprávněně prostor sloužící podnikání jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

7

**Zákonnou podmínkou výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou je výslovné uvedení, v čem pronajímatel spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti a výzva před doručením výpovědi, aby nájemce v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, jinak se k výpovědi ex lege nepřihlíží pro absenci nezbytné součásti výpovědi.**

8

**6. § 2292 NOZ** tak, že nájemce odevzdá prostor sloužící podnikání v den, kdy nájem končí s tím, že za odevzdání se ex lege považuje, obdrží-li pronajímatel klíče od prostoru sloužícího podnikání a jinak pronajímateli nic nebrání v přístupu do prostoru sloužícího podnikání a v jejich užívání.

**7. § 2293 NOZ** tak, že nájemce odevzdá prostory sloužící podnikání ve stavu, v jakém jej převzal nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce je povinen odstranit v prostoru sloužícího podnikání změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede prostor sloužící podnikání do původního stavu. Nájemce je povinen odstranit v prostoru sloužícího podnikání změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá, nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota prostoru sloužícího podnikání zvýšila. Naopak pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostoru sloužícího podnikání, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

**8. § 2294 NOZ** tak, že zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození prostoru sloužícího podnikání nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal, to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

**9. § 2295 NOZ** tak, že pronajímatel prostoru sloužícího podnikání má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor sloužící podnikání v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor sloužící podnikání skutečně odevzdá.

**10. § 2296 NOZ** tak, že je-li v prostoru sloužícího podnikání věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzeme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

9

**Z ustanovení § 2310 NOZ ve spojení s ustanovením § 2285 NOZ, jehož aplikaci stanoví odkazující ustanovení § 2311 NOZ, vyplývají obligatorní náležitosti výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou:**

- musí být písemnou formou,
- musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je neplatná,
- musí dojít druhé straně,
- výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně, není-li sjednáno jinak,
- vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

10

Zákonnou podmínkou výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou bez výpovědní doby pro porušování povinností zvláště závažným způsobem je výslovné uvedení, v čem pronajímatel spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti a výzva před doručením výpovědi, aby nájemce v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, jinak se k výpovědi ex lege nepřihlíží pro absenci nezbytné součásti výpovědi.

### Poznámky:

1) Kabelková, E., Dejlová, H.: *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 616 s.

**Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa**



## DRAŽBA OČIVIDNĚ CIZÍ NEMOVITOSTI V ŘÍZENÍ O VÝKON ROZHODNUTÍ

**V soudní praxi prozatím panuje právní názor o nezvratnosti právních následků dražby navádějící k legalizaci trestné činnosti vědomým vyvoláváním účelových dražeb jako nástroje „nezpochybnitelného vlastnictví“ kradené věci včetně „Mony Lisy“.**

1

Dražba na základě předchozího pravomocného rozsudku soudu o vlastnictví třetí osoby přes zápis poznámky v katastru nemovitostí ke dni zahájení exekučního řízení, ke dni dražby i ke dni zaplacení vydražené nemovitosti předem prokazatelně cizí nemovitosti zjevně pro každého již z poznámky v katastru nemovitostí je trestným činem, a to:

- a) ze strany jednatele povinného dlužníka trestným činem podvodu dle § 209 tr.zákona pro úmyslné zatajení skutečnosti v řízení o výkon rozhodnutí, že povinný není vlastníkem předem prokazatelně cizí dražené nemovitosti a tím i využití omylu ve svůj prospěch zaplacením jeho dluhu z dražby prokazatelně cizích nemovitostí,
- b) ze strany jednatele vydražitele trestným činem podvodu dle § 209 tr.zákona pro vydražení prokazatelně cizí nemovitosti než povinného do svého vlastnictví s využitím omylu soudce, exekutora a dražebníka, že jsou draženy předem prokazatelně cizí nemovitosti ve formě nepřímého úmyslu k nabytí nemovitostí do vlastnictví vydražitele,
- c) ze strany exekutora a dražebníka trestným činem maření úkolu úřední osoby z nedbalosti dle § 330 tr. zákona pro vedení exekuce a dražby předem prokazatelně cizí nemovitosti, která zjevně již z poznámky z katastru nemovitostí nebyla ve vlastnictví povinného.

2

Je-li nepochybné, že ke dni zahájení řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí, ke dni konání dražby i ke dni zaplacení kupní ceny byla v katastru nemovitostí zapsána poznámka o spornosti o vlastnickém právu s určitou spisovou značkou, což vylučuje - i dle § 986 odst. 2 NOZ - nabytí od neoprávněného (nevlastníka) pro absenci nezbytné dobré víry nabyvatele nemovitosti bez zřetele na způsob nabytí vlastnictví.

3

Převod či přechod vlastnictví nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí ke dni právního jednání včetně dražby s poznámkou spornosti s uvedením určité spisové značky byl před a je i po 1.1.2014 sice právně přípustný (§ 986 NOZ), ale je pro nabyvatele předem s rizikem povinnosti vrácení vlastnictví pozdějším výmazem z katastru nemovitostí ve prospěch pravého vlastníka, v jehož prospěch byla poznámka zřízena.

4

Výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí ve smyslu ustanovení § 321 a násl. o.s.ř. včetně dražby výlučně upravuje občanský soudní řád a aplikace zákona č. 26/2000 Sb. je tím vyloučena, protože argumentace judikaturou týkající se dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb. je nerozhodná.

5

Aplikace zákona č. 26/2000 Sb. a tím i argumentace z ní vycházející judikatury je přípustná jen tehdy, pokud byly draženy nemovitosti:

- a) **dražbou dobrovolnou**, která je ve smyslu § 17 odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb. dražba prováděná na návrh vlastníka (žalobci nic nedražili) jen na základě smlouvy o provedení dražby na základě písemné smlouvy o provedení dražby,

## První autorský odborný časopis

5

b) **dražbou nedobrovolnou**, která je ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb. dražba prováděná na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným nálezem nebo je doložena vykonatelným notářským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem, anebo je doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazu nedoplatků jen na základě písemné smlouvy o provedení dražby

6

Nutno poznamenat, že i v případě nabytí vlastnictví přiklepem vydražitele s následným včasným zaplacením kupní ceny ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb. nelze z právně teoretického hlediska hovořit o tzv. originárním nabytí vlastnictví, neboť cit. zákon výslovně uvádí případy, kdy na vydražitele přechází určitá věcná práva váznoucí na vydražené věci, což je v případě originárního vlastnictví jinak vyloučeno („poloviční originární nabytí vlastnictví“).

7

Z hlediska právní čistoty i nezbytnosti dobré víry pro každého nabyvatele od neoprávněného (nevlastníka), NOZ již teoreticky správně výslovně nečiní rozdíl mezi derivativním a originárním způsobem nabytí vlastnictví, pokud jde o nezbytnou podmínku dobré víry nabyvatele. NOZ ve shodě s evropským právem správně vychází z these, že „Nabytí cizí věci ve zlé víře je krádeží bez ohledu na právní titul“, a proto je právně nepřijatelná argumentace tzv. originárním nabytím ve zlé víře.

8

V souladu s judikaturou NS ČR při výkladu platného soukromého práva jako k osnově nutno přihlídnout ke znění NOZ: *obligatorní zákonnou podmínkou nabytí od nevlastníka (neoprávněného) nemovité věci je vždy dobrá víra nabyvatele ke dni právního jednání, kterou vylučuje poznámka spornosti v katastru nemovitostí podaná pravým vlastníkem nejpozději do jednoho měsíce, kdy se pravý vlastník dozvěděl o zápisu, a to zpětně i s účinky vůči dalším nabyvatelům.*

9

Poznámka spornosti ve smyslu ustanovení § 986 odst. 2 NOZ – stejně jako poznámka v katastru nemovitostí zapsaná do 31.12.2013 – vždy bez dalšího vylučuje nabytí od neoprávněného (nevlastníka) pro absenci nezbytné dobré víry.

10

Je vyloučeno - a dle NOZ již výslovně – nabytí nemovitosti od neoprávněného (nevlastníka) bez ohledu na to, zda je či není zapsána ve veřejném seznamu a bez ohledu na způsob nabytí včetně dražby, nebyl-li nabyvatel ke dni právního jednání v dobré víře, což poznámka v katastru nemovitostí vždy vylučuje (**vlastní smysl poznámky pro potencionální nabyvatele koupě s rizikem pozdějšího vrácení pravému vlastníkoví výmazem vlastnického práva z katastru ve prospěch pravého vlastníka, v jehož prospěch je poznámka zapsána**).

11

Existující poznámka v katastru nemovitostí o sporném vlastnictví nemovitostí zapsaných ve veřejném seznamu ke dni zahájení exekučního řízení, ke dni konání dražby i ke dni zaplacení kupní ceny vydražitelem - i ve smyslu ustanovení § 984 odst.1 NOZ - s předchozím pravomocným rozsudkem soudu o vlastnictví osoby doposud nezapsané v katastru vylučuje dobrou víru nabyvatele a tím i nabytí od neoprávněného.

12

Poznámka v katastru nemovitostí nikdy nevylučovala a ani nově nevylučuje právní dispozice spředmětnými nemovitostmi, vždy však vylučuje jejich nabytí od neoprávněného pro absenci **n e z b y t n é d o b r é v í r y** bez ohledu na způsob nabytí včetně dražby (dražba s rizikem vrácení pravému vlastníkoví, „spekulativní dražba“).



## První autorský odborný časopis

13

Dražba prokazatelně cizí nemovitosti, která byla ve smyslu ustanovení § 335a odst. 1 o.s.ř. ke dni zahájení řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti dle pravomocného soudního rozhodnutí vydaného v řízení proti povinnému s poznámkou v katastru nemovitostí s uvedením řízení o sporném vlastnictví se spisovou značkou určitého soudu ve vlastnictví jiné osoby než povinného, je ze strany osob zúčastněných na takovéto dražbě trestným činem podvodu či trestným činem zneužití pravomoci úřední osoby z nedbalosti, pročež nemůže vůči žalobcům vyvolat zamýšlené právní účinky přechodu vlastnictví vydražitele ve zlé víře bez ohledu na porušení povinnosti soudu zaslat rozsudek k záznamu dle § 7 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.

14

**Ustanovení § 986 odst. 2 NOZ výslovně vylučuje nabytí od neoprávněného zpětně, podá-li pravý vlastník poznámku spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu pravý vlastník dozvěděl, s účinky vůči každému, komu popíraný zápis svědčí bez ohledu na dobrou víru.**

15

Ve smyslu dle § 984 až § 986 NOZ nelze nabýt vlastnictví předmětných nemovitostí bez ohledu na jejich dražbu:

**1. poznámka spornosti dle § 986 odst. 2 NOZ byla podána do jednoho měsíce ode dne, kdy se pravý vlastník o zápisu dozvěděl:**

- pravé vlastnické právo žadatele působí vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu (absolutní vyloučení nabytí vlastnictví pro podání žádosti o poznámku spornosti ve stanovené lhůtě bez ohledu na formu nabytí)

**2. poznámka spornost dle § 986 odst. 2 NOZ byla podána po lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se pravý vlastník o zápisu dozvěděl:**

- pravé vlastnické právo pravého vlastníka působí vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře

16

**Z ustanovení § 254 odst. 1 o.s.ř. vyplývá, že ustanovení § 159a odst. 1 o.s.ř. o závaznosti výroku se uplatní i v řízení o výkonu rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 251 a násl. O.s.ř.**

17

Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR (naposledy rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.5.2013 sp.zn. 28 Cdo 3048/2012) i z ustanovení § 159a odst. 1 o.s.ř. vyplývá, že vlastnické právo k nemovitosti nemůže ztratit osoba, která nebyla účastníkem soudního či správního řízení, ze kterého třetí osoba zakládá svoje tvrzené vlastnické právo.

18

**Protože účastníkem řízení o výkon rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 255 o.s.ř. jsou oprávněný a povinný, případně manžel povinného či jejich právní nástupci, z hlediska subjektivních mezí rozhodnutí včetně usnesení o příklepu ve smyslu ustanovení § 336l odst. 2 o.s.ř. se uplatňuje ve smyslu ustanovení § 159a o.s.ř. ve spojení s ustanovením § 254 odst. 1 o.s.ř. (Na výkon rozhodnutí se užije ustanovení předcházejících částí, není-li v této části uvedeno jinak) zásada, dle níž se rozhodnutí nemůže dotknout práv někoho, kdo nebyl účastníkem řízení, ve kterém bylo vydáno (srov. § 159a odst. 1 o. s. ř.).**

19

Usnesení o příklepu ve smyslu ustanovení § 336l odst. 2 o.s.ř. nenabývá právní moci, pokud v očividném rozporu s ustanovením § 335a odst. 1 o.s.ř. dražené nemovitosti byly prokazatelně ke dni zahájení vykonávacího řízení na základě pravomocného rozsudku téhož soudu ve vlastnictví třetí osoby a pokud z poznámky z katastru nemovitostí o vedení soudního řízení o určení vlastnictví tato skutečnost byla předem každému zjevná včetně soudce, soudního exekutora, oprávněného, povinného i dražitelů, a to i přes porušení povinnosti téhož soudu zaslat rozsudek k záznamu do katastru nemovitostí dle § 7 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. do 60 dnů od právní moci.

## První autorský odborný časopis

20

Výlučná místní příslušnost ve smyslu ustanovení § 88 písm.i) o.s.ř. musí ze strany vždy téhož v ý l u č n é h o soudu zaručit, aby se předcházelo situaci, kdy tentýž soud v rozporu s čl. 36 odst. 1 a čl. 11 Listiny základních práva a svobod vydá o vlastnictví téže nemovitosti antagonistická soudní rozhodnutí, zvláště je-li v katastru nemovitostí vyznačena poznámka o vedení soudního řízení u téhož soudu.

21

Z důvodu, že ustanovení § 338b odst. 1 o.s.ř. je totožné s ustanovením § 335 odst. 1 o.s.ř. o tom, že oprávněný musí doložit, že nemovitost je ve vlastnictví povinného, platí stejné závěry vyplývající z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 7. 2012 sp. zn. 29 Cdo 984/2011, i pro exekuční prodej nemovitostí tak, že: *prokáže-li osoba odlišná od povinného dle exekučního titulu, že povinný se vlastníkem předmětných nemovitostí nestal, je exekuční prodej nemovitostí vůči němu právně neúčinný, nezachoval-li vydražitel potřebné opatrnosti* (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.6.2012 sp.zn. 21 Cdo 1770/2011; rozsudek Nejvyššího soudního dvoru Rakouska ze dne 13. 11. 1979 sp.zn. 5 Ob 630/79).

22

Naléhavý právní zájem na určení nemovitostí je v případech atypické složité věci sporného vlastnictví výjimečně dán nejen proti osobě aktuálně zapsané jako vlastník v katastru nemovitostí, nýbrž současně i proti jejímu předchozímu knihovnímu vlastníkov, pokud je tvrzeno originární nabytí vlastnictví a pokud oba žalovaní pravé vlastnické právo žalobců od počátku popírají.

## Související literatura a judikatura:

*„I při nabytí ve veřejné dražbě je však zapotřebí, aby nabyvatel byl v dobré víře. Poku jde o dražby veřejné podle VeřDr, nečiní praxe ani teorie (a to ani v minulosti) žádný rozdíl, zda jde o nabytí vlastnictví při dobrovolné nebo nedobrovolné dražbě. Je třeba dodat, že veřejnou dražbou naopak nejsou dražby typu e-Bay nebo Aukro na internetových portálech, neboť se jedná o dražby soukromé. V. Knapp rozebral významné rozhodnutí rakouského OGH 50B 630/79. Z něj se podává, že dobrou víru vydražitele vylučuje již lehká nedbalost. Tvrdí-li povinný při dražbě, že mu věc nepatří, vylučuje již toto tvrzení dobrou víru nabyvatele. Nevyžaduje se, aby povinný cizí vlastnictví dokázal. (Knapp, 1996).“* (in.: Spáčil, J. A kol. Občanský zákoník III, Věcná práva (§976-1474), Komentář, I. vydání, Praha: C.H.Beck, 2013, 372s).

Rozsudek Nejvyššího soudního dvoru Rakouska ze dne 13.11.1979 sp.zn. 5 Ob 630/79 (in.:Právní rozhledy 9/1996, str. 424): *„I při nabytí ve veřejné dražbě je zapotřebí, aby nabyvatel byl v dobré víře. Dobrou víru vylučuje již i lehká nedbalost.“*

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 11. Září 1923 Rv I 735/23, [Vážný 2917]: *“Vnucená dražba jest odvozeným způsobem nabytí.”* Dovolání zabývá se jen otázkou, je-li exekuční dražba originárním či derivativním způsobem nabytí, tvrdíc, že je originárním a dovozuje z toho, že žalovaný není právním nástupcem Heleny D-ové, osoby to k výplatě povinné, a že tedy za závazky její dle § 12 nové znění zákona o zaopatřovacích požitcích bývalých velkostatkových zaměstnanců neručí. Odvolací soud ovšem mylně má za to, že žalovaný je jejím singulárním nástupcem, že tedy je povinen požitky platit, a proto že není třeba otázku jeho originarity či derivativnosti nabytí řešiti: *vždyť od toho, je-li nabytí originární či derivativní právě závisí, zda nabyvatel je právním nástupcem předešlého držitele či ne. Avšak dovolání zcela zbytečně otázku tu vyvolává a nesprávně řeší. Také soudní dražba je smlouvou, jenže tu vůli exekuta nahrazuje vůle soudu, se strany jeho je to prodej vnucený, patří tedy i dražba k titulům derivativního nabytí, o nichž jedná § 424 obč. zák. To zřetelně potvrzuje § 1089 obč. zák. Že to je i v nauce uznáváno, o tom se dovoatel mohl poučiti v kterékoli učebnici na př. v Randově vlastnictví nebo u Stubenrauchu.”*

**Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa**

## MERITUM ZNALECKÉHO POSUDKU

**V soudní praxi desetiletí panuje nežádoucí stav, kdy jsou znalci pokládány nejen určité odborné otázky, ale i otázky na vlastní skutková zjištění znalce a na jeho právní názory týkající se věci samé včetně tzv. doporučení, komu má být nezl. dítě svěřeno do výchovy.**

- 1** Znaleckým posudkem nelze nahrazovat vlastní skutková zjištění soudu skutkovými zjištěními znalce v rámci zpracování znaleckého posudku ani jeho právní názory na aplikaci právních předpisů s omezením tzv. doporučení znalce vlastního meritorního rozhodnutí soudu, které náleží výhradně a nepřenositelně soudu, v němž je posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, jen jednotlivou skutečností.
- 2** Znalecký posudek je jen důkazem o posouzení skutečností, k nimž je zapotřebí odborných znalostí, a nad a mimo tento rozsah není znalecký posudek důkazem a vůbec jím nelze nahrazovat určitá skutková zjištění soudu a právní závěry, které náleží meritornímu rozhodnutí soudu.
- 3** Významu znaleckého posudku jako zásadního důkazního prostředku musí odpovídat jeho odbornost, úplnost a objektivnost podložená konkrétními a přezkoumatelnými závěry s odkazem na objektivní vlastní odborné šetření znalce.
- 4** Rozsáhlé přepisování jednotlivých podání a výpovědí rodičů s jejich hodnocením znalcem zásadně nenáleží do znaleckého posudku a jen uměle navyšuje výši odměny znalce dle stránek posudku a ubírá znalci čas a energii zaměřenou na vlastní znaleckou činnost osobním pohovorem a písemnými testy rodičů a dítěte o výchovných předpokladech rodičů, vztahů mezi nimi a dětmi, co do osobnosti rodičů, psychického stavu, charakterových vlastností, věrohodnosti apod. Za neobjektivní posudek lze považovat extrémní nepoměr výpisků ze soudního spisu mezi stanovisky obou rodičů v řádu až 10ti násobku.
- 5** Zastává-li znalec a priori subjektivní názor, že střídavá výchova je u nezl. dítěte do tří let nevhodná, je věrohodnost znaleckého posudku o formě péče rodičů o nezl. dítěte podstatně snižována, neboť jeden ze stěžejních modelů výchovy rodičů znalec zásadně odmítá a neuvažuje o ní.
- 6** Znalecký posudek k posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, je v řízení o výchovu nezl. dítěte rozumět posudek znalců z oboru zdravotnictví, jednak se specializací klinické psychologie o výchovných předpokladech rodičů z hlediska jejich psychického stavu a charakterových vlastností, a jednak se specializací pedopsychologie o stavu nezl. dítěte a vztahů k rodičům.
- 7** Meritem znaleckého posudku k posouzení výchovných předpokladů rodičů a vztahu nezl. dítěte pro účely řízení o výchovu nezl. dítěte je vlastní znalecké zkoumání podložené objektivními testy za účelem zjištění psychického stavu a charakterových vlastností i motivace rodičů včetně míry pravdivosti s možností jeho přezkoumání k námitce vyžádáním těchto písemných testů jako příloh znaleckého posudku.
- 8** Znalecké posudky z oboru psychologie a psychiatrie nelze přeceňovat, což nejlépe dokladují závěry špičkových znalců v případě Breivik s naprosto antagonistickými závěry a je třeba je poměřovat s dalšími důkazy.

## První autorský odborný časopis

9

Znalecký posudek ve smyslu ustanovení § 127 o.s.ř. – stejně tak dle § 127a o.s.ř. – je důkazním prostředkem jen k posouzení skutečností, k nimž je zapotřebí odborných znalostí, a v žádném případě jimi nelze nahrazovat skutková zjištění, které zahrnují hodnocení jednotlivých důkazních prostředků včetně tvrzení rodičů, jejich podání úřadům apod.

10

Znalecký posudek nutno vypracovat mimo vlastní pracovní činnost znalce tak, aby nebyl zpracováván v časové tísní – jak se v praxi často stává – na chodbě kliniky s nedbalým zpracováním složité materie.

11

Výše odměny znalce musí odpovídat jeho odbornosti jako zvláště erudovaného odborníka a nelze ji uměle navyšovat vypisováním stránek podání účastníků, jejich výpovědí a když tak jen ve vztahu k posuzování určitých odborných otázek, např. motivace, psychického stavu, vztahu k ostatním osobám.

12

Závěry znaleckého posudku musí být určité s odkazem na objektivní skutečnosti, např. konkrétní psychický stav rodiče, konkrétní charakterové vlastnosti, konkrétní komunikační schopnosti apod., jinak je posudek nepřezkoumatelný obdobně jako jsou požadavky na rozsudek soudu.

**Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa**

## K VYDRŽENÍ ČÁSTI SOUSEDNÍHO POZEMKU

Vypjatými stanovisky vlastníků sousedních pozemkových parcel vznikají paradoxní situace námitky vydržení částis ousední pozemkové parcely přes předchozí písemnéuznání jejich hranic geometrickým plánem s protokolem i námitky vydržení přiléhající části nezastavěného pozemku, přestože se vždy „na centimetr“ jednalo o vlastnictví jen zastavěného pozemku trvalou nemovitou stavbou.

Výjimečně v praxi vyvstává problematika „dvojího vydržení“, kdy na oprávněnou držbu mimoknihovního vlastníka navazuje dobrověrná držba původního knihovního vlastníka, čímž je eliminováno předchozí vydržení zpět ve prospěch knihovního vlastníka.

- 1 Započíst oprávněnou držbu právního předchůdce lze jen tehdy, pokud právní předchůdce aktuálního držitele sám nedovrší hmotně právní podmínky vydržení. Započíst tak lze jen dobu oprávněné držby právního předchůdce do dne jeho nabytí vydržením.
- 2 Uznal-li vlastník pozemku v protokole o vytýčení hranic pozemku s podpisy vlastníků sousedních pozemků přesné hranice pozemku – nadto v souladu s předtím uzavřenou mimosoudní dohodou mezi nimi v rámci stavebního řízení s výslovným ujednáním, že vlastník sousedního pozemku může stavět na svém pozemku až x,y m od hranice jeho pozemku určené vnější zdí jeho stavby - nemůže se později úspěšně dovolávat svojí dobré víry, že byl přesvědčen, že je vlastníkem části sousedního pozemku.
- 3 Je-li prokázána držba sporné části sousedních pozemků jejím knihovním vlastníkem, je vyloučeno vydržení ze strany vlastníka sousedního pozemku (právní nemožnost dvojí držby různých vlastníků).
- 4 Drží-li sporný pozemek vlastník pozemku s jeho dispozicemi včetně zřízení zástavního práva společně s vlastníkem sousedního pozemku, je vyloučeno vydržení ze strany vlastníka sousedního pozemku.
- 5 Dobrá víra držitele části sousedního pozemku je na místě jen tehdy, pokud hranice pozemku nebyla v terénu patrná, například trvalou stavbou, silnicí, zdí apod.
- 6 Dobrou víru držby části sousedního pozemku vylučuje stav, kdy hranice sousedních pozemků je “na centimetr” tvořena vnější zdí obytné budovy, kdy se vlastník sousedního pozemku - i nikdo jiný - nemohl objektivně domnívat, že i za touto zdí mu může jakýkoli sousední pozemek náležet.
- 7 Institut vydržení je výjimečným způsobem nabytí vlastnictví cizí věci, pro něž tak musí být beze vší pochybnosti splněny a prokázány všechny hmotně právní skutečnosti s vyloučením obcházení zákona a účelového i nepoctivého jednání.

**Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa**



## PROKAZOVÁNÍ SLUČKY

**V soudním řízení o určení vlastnictví sousedních pozemkových parcel je - po vyvrácení nedostatku nabývacího titulu s odkazem na slučku - poté namítáno, že nebylo prokázáno, kdy a na základě čeho slučka vznikla.**

- 1** Výpis z pozemkové mapy včetně s vyznačením slučky sousedních pozemkových parcel je veřejnou listinou, kdy břemeno tvrzení a důkazní břemeno o neoprávněnosti slučky leží na osobě, která její existenci i právní následky popírá.
- 2** Je-li v řízení prokázána slučka mezi sousedními pozemkovými parcelami původně ve vlastnictví či spoluvlastnictví týchž osob z několika navazujících výpisů z pozemkové mapy po období mnoha desetiletí, nelze její existenci věrohodně popírat, zvláště odpovídala-li jí i držba sousedních pozemkových parcel po velmi dlouhou dobu.
- 3** Sloučení věci je zvláštním způsobem splynutí vlastnictví věcí, případně části téhož vlastníka v jedinou, ke které dochází administrativně na základě vůle vlastníka nebo na základě zákona, např. povinnost sloučení sousedních parcel téhož vlastníka téhož druhu v zájmu přehlednosti katastru a neopodstatněnému drobení parcel v rámci jednoho funkčního celku.
- 4** Sloučení není nabytím vlastnictví, nýbrž je jen změnou rozsahu původní věci sloučením s jinou věcí, zpravidla sousední, případně částí věci, jejíž obligatorní podmínkou je totožnost vlastníků slučované a sloučené věci se zánikem slučované věci v právním smyslu, případně části.
- 5** Sloučení není nabytím vlastnictví, nýbrž je jen změnou rozsahu původní věci sloučením s jinou věcí, zpravidla sousední, případně částí věci, jejíž obligatorní podmínkou je totožnost vlastníků slučované a sloučené věci se zánikem slučované věci v právním smyslu, případně části.
- 6** Sloučení sousedních pozemkových parcel téhož vlastníka bez dalšího prokazuje vlastní slučka v pozemkové mapě, natož je-li doložena geometrickým plánem. Vyznačení slučky v evidenci nemovitostí s předložením dotčeného geometrického plánu i předcházejícími souhlasy dotčených osob je dostatečným důkazem, že sloučení sousedních pozemkových parcel téhož vlastníka bylo provedeno.
- 7** Sloučením sousedních pozemkových parcel se o přisloučenou část bez dalšího navyšuje výměra pozemkové parcely, do níž je zanikající pozemková parcela přisloučena, s vyloučením nutnosti i právní možnosti jakýchkoli hmotně právních úkonů vyplývajících ze sloučení včetně „znovupřídělení“ již přidělené pozemkové parcely do osobního užívání jen o navýšenou výměru téže pozemkové parcely.
- 8** Slučka sousedních pozemkových parcel téhož vlastníka byla a je zásadně administrativní úkon evidence nemovitostí (katastru nemovitostí), který nikdy nebyl zvlášť formalizován (nikdo nic nenabývá, nikdo nic neztrácí) a často - i nyní - je ex offio nařizuje zákon za účelem snížení počtu „nesmyslných“ sousedních pozemkových parcel téhož vlastníka téhož druhu.

9

Přisloučení sousedních předmětných pozemkových parcel do pozemkové parcely v osobním užívání žalobců bylo mnohdy zjevně odůvodněno i praktickou a neestetickou nevyužitelností trojúhelníkových částí sousedních pozemkových parcel do jedné větší pozemkové parcely ve vlastnictví téže osoby.

### Související judikatura:

Podle **usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.9.2012 sp.zn. 22 Cdo 371/2011**: *“V této souvislosti především dovolací soud dodává, že „zápisy údajů a zákresy vlastnických hranic v evidenci nemovitostí neměly vliv na skutečné právní vztahy k nemovitostem, pokud byly s tímto zápisem v rozporu. „...pokud skutečné právní vztahy k nemovitosti (pozemku) byly v rozporu se stavem veřejných knih (katastru nemovitostí či bývalé evidence nemovitostí), měl před stavem evidovaným ve veřejných knihách přednost skutečný stav.“ (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 1675/2006, uveřejněný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek, pod pořadovým č. C 5212).*

V rozhodnutí uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod pořadovým č. 12/1970 bylo vyloženo, že „závaznost údajů evidence nemovitostí ve smyslu ustanovení § 6 zákona č. 22/1964 Sb. a § 8 vyhlášky č. 23/1964 Sb. je nutno vykládat jen v rozsahu vymezeném v § 6 zákona č. 22/1964 Sb. a v souvislosti s účelem sledovaným tímto zákonným ustanovením, jímž je získání a udržování podkladů pro plánování a řízení zemědělské výroby i nákup zemědělských výrobků.“

V rozsudku ze dne 23. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 2724/2009, uveřejněném na internetových stránkách Nejvyššího soudu - [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz), dovolací soud poukázal na skutečnost, že při zvažování dobré víry držitele, který se chopil držby i části pozemku sousedícího s pozemkem v jeho **vlastnictví**, je též třeba přihlídnout k postoji vlastníka takto držené části sousedního pozemku; pokud léta užívání části svého pozemku držitelem trpěl, je třeba vyjít z toho, že ani on nepředpokládal, že předmětem držby souseda je i část jeho pozemku.“

**Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa**

## APLIKACE ZÁKONA O RODINĚ NA PŘELOMU ÚČINNOSTI NOZ

Určitým aktuálním problémem soudní praxe je aplikace právního předpisu o stanovení výživného za dobu před účinností NOZ a od jeho účinnosti soudním řízením, kdy soudy často nesprávně aplikují jen NOZ i za dobu do 31. prosince 2013.

- 1 Stanovení výživného na nezl. dítě – stejně jako na zletilého – za období do 31. prosince 2013 z důvodu, že rodiče nezl. spolu trvale nežijí, může být stanoveno jen na základě tehdy účinného zákona o rodině a nikoli na základě NOZ účinného až od 1. ledna 2014.
- 2 Vznik vyživovací povinnosti k nezl. dětem, jakož i vyživovací povinnost za dobu do 31. prosince 2013, kdy rodiče spolu trvale nežijí, se ve smyslu ustanovení § 3028 odst. 2 NOZ řídí výlučně zákonem o rodině a nikoli NOZ.
- 3 Stanovení výživného na nezl. dítě – stejně jako na zletilého – za období do 31. prosince 2013 z důvodu, že rodiče nezl. spolu trvale nežijí, může být stanoveno jen na základě tehdy účinného zákona o rodině a nikoli na základě NOZ účinného až od 1. ledna 2014.
- 4 Vznik vyživovací povinnosti k nezl. dětem, jakož i vyživovací povinnost za dobu do 31. prosince 2013, kdy rodiče spolu trvale nežijí, se ve smyslu ustanovení § 3028 odst. 2 NOZ řídí výlučně zákonem o rodině a nikoli NOZ.
- 5 Stanovení výživného za dobu od 1. ledna 2014 se již řídí NOZ.
- 6 Stanovení výživného jednak za dobu do 31. prosince 2013 a jednak za dobu od 1. ledna 2014 musí být stanoveno na základě rozdílné hmotně právní úpravy tak, že za dobu do 31. prosince 2013 se stanovení výživného výlučně řídí zákonem o rodině a za dobu od 1. ledna 2014 se již řídí NOZ.
- 7 Z důvodu, že přechodná ustanovení NOZ nepřikazují aplikaci NOZ, musí být aplikována hmotně právní úprava o stanovení vyživovací povinnosti za dobu do 31. prosince 2013, tj. zákon o rodině.
- 9 Pro správnou aplikaci zákona o rodině anebo NOZ je rozhodující skutkové zjištění, od kdy rodiče spolu trvale nežijí.
- 10 Rozsudky nesprávně často zaměňují odchod matky nezl. ze společné domácnosti s institutem, že „rodiče spolu trvale nežijí“, který je zásadně pozdější a vyžaduje určitou dobu od zrušení společné domácnosti.
- 11 Rozsudek soudu se má i vypořádat, zda opuštění společné domácnosti jedním rodičů bylo důvodné a jak se jím nezaviněně navýšily náklady druhého z nich, když ke zvýšeným nákladům spojené s bezdůvodným opuštěním společné domácnosti s odkazem na dobré mravy nelze nepřihlížet.

**Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa**