

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI  
FAKULTA PRÁVNICKÁ

Katedra občanského práva

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Vymezení, charakteristika a soustava věcných práv  
v občanském zákoníku**

Plzeň 2021

Jan Laštovka

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI  
FAKULTA PRÁVNICKÁ

Katedra občanského práva

Studijní program: Právo a právní věda

Studijní obor: Právo

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Vymezení, charakteristika a soustava věcných práv  
v občanském zákoníku**

Zpracoval: Jan Laštovka

Vedoucí práce: JUDr. Josef Pelech, Ph.D.

Plzeň 2021

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2020/2021

**ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**  
(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Jan LAŠTOVKA**  
Osobní číslo: **R16M0144P**  
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**  
Studijní obor: **Právo**  
Téma práce: **Vymezení, charakteristika a soustava věcných práva v občanském zákoníku**  
Zadávající katedra: **Katedra občanského práva**

**Zásady pro vypracování**

1. Úvod
2. Právní úprava
3. Pojem věcných práv
4. Systematika a soustava věcných práv
5. Vlastnické právo
6. Držba
7. Věcná práva k věci cizí
8. Katastr nemovitostí
9. Závěr

Rozsah diplomové práce:  
Rozsah grafických prací:  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:

viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Josef Pelech, Ph.D.**  
Katedra občanského práva

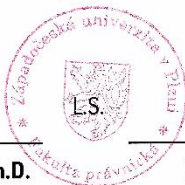
Datum zadání diplomové práce: **31. března 2020**

Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2021**



---

**JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.**  
děkan



---

**Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.**  
vedoucí katedry

V Plzni dne 20. července 2020

*„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.“*

Plzeň, březen 2021

---

Jan Laštovka

## **Poděkování**

*Děkuji váženému panu JUDr. Josefu Pelechovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce, za cenné a užitečné připomínky při zpracování diplomové práce.*

## Seznam použitých zkratk

o.z.	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Obč. zák.	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1950	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
OZO	Císařský patent ze dne 1. června 1811, č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský
VIN 1937	Vládní návrh československého občanského zákoníku z roku 1937
LZPS	Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
EÚLP	Sdělení č. 209/1992 Sb., Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících
ESLP	Evropský soud pro lidská práva
ÚS	Ústavní soud ČR
NS	Nejvyšší soud ČR

## Obsah

1. Úvod .....	1
2. Právní úprava .....	3
3. Pojem věcných práv.....	5
3.1. Vymezení.....	5
3.1.1. Společné znaky .....	5
3.2. Rozlišení věcných práv od práv závazkových.....	7
3.3. Materiální publicita veřejných seznamů.....	10
3.4. Obligační práva s věcněprávním charakterem.....	11
3.5. Věc .....	12
3.5.1. Hmotné a nehmotné věci.....	14
3.5.2. Movité a nemovité věci .....	15
3.5.3. Věci zapsané a nezapsané do veřejného seznamu .....	17
3.5.4. Věci zastupitelné, zužititelné a hromadné .....	17
4. Systematika a soustava věcných práv.....	19
4.1. Systematika věcných práv .....	19
4.2. Soustava věcných práv .....	19
4.2.1. Východiska soustavy věcných práv .....	19
4.2.2. Podoba soustavy věcných práv .....	20
5. Držba.....	24
5.1. Stručný historický exkurz.....	24
5.2. Institut držby v o.z.....	25
5.3. Druhy držby .....	27
5.3.1. Držba vlastnického práva .....	27
5.3.2. Držba jiného práva.....	28
5.3.3. Pohled na držbu věcných břemen .....	28
5.3.4. Držba nemovitých věcí.....	30
5.4. Nabývání držby.....	30



5.5.	Aspekty držby .....	32
5.5.1.	Řádná držba .....	32
5.5.2.	Poctivá a nepoctivá držba.....	32
5.5.3.	Pravá a nepravá držba .....	34
5.6.	Ochrana držby .....	35
5.6.1.	Svépomoc .....	36
5.6.2.	Possessorní žaloba.....	37
5.7.	Zánik držby .....	39
6.	Vlastnické právo .....	40
6.1.	Vymezení.....	40
6.2.	Povaha .....	40
6.2.1.	Právo věc držet (ius possidendi) .....	41
6.2.2.	Právo věc užívat (ius utendi) .....	41
6.2.3.	Právo věc požívat (ius fruendi).....	41
6.2.4.	Právo s věcí disponovat.....	43
6.3.	Omezení vlastnického práva .....	43
6.3.1.	Dělení omezení .....	44
6.3.2.	Imise.....	44
6.3.3.	Další omezení .....	46
6.4.	Nabývání vlastnického práva.....	56
6.4.1.	Nabytí vlastnického práva na základě smlouvy.....	57
6.4.2.	Vydržení .....	59
6.5.	Ochrana vlastnického práva.....	60
6.5.1.	Vlastnické žaloby.....	61
6.6.	Zánik vlastnického práva.....	63
6.7.	Spoluvlastnictví.....	63
7.	Věcná práva k věci cizí.....	67
7.1.	Právo stavby.....	67

7.1.1.	Charakteristika.....	68
7.1.2.	Vznik.....	70
7.1.3.	Zánik.....	70
7.2.	Věcná břemena.....	71
7.2.1.	Služebnosti.....	73
7.2.2.	Reálná břemena.....	76
7.3.	Zástavní právo.....	77
7.3.1.	Charakteristika.....	77
7.3.2.	Zástavní právo jako zajišťovací instrument.....	78
7.3.3.	Subjekty zástavního práva.....	80
7.3.4.	Zástava.....	81
7.3.5.	Zřízení a vznik zástavního práva.....	81
7.3.6.	Budoucí zástavní právo.....	82
7.3.7.	Zánik zástavního práva.....	83
7.4.	Zadržovací právo.....	84
8.	Katastr nemovitostí.....	88
9.	Závěr.....	91
	Resumé.....	94
	Zdroje.....	95
	Literatura.....	95
	Judikatura.....	97
	Odborné články.....	98
	Elektronické prameny.....	98
	Právní předpisy.....	99

## 1. Úvod

V této diplomové práci se budu věnovat oblasti věcných práv, zejména pak jejich úpravě v občanském zákoníku, kdy se zároveň zmíním o porovnání současné a předešlé právní úpravy včetně historického vývoje.

Důvodem mého výběru tohoto tématu byl zájem o oblast občanského práva, a to konkrétně problematiky věcných práv, která mimo jiných, doznala zásadních a rozsáhlých změn přijetím nového občanského zákoníku v roce 2012, který zavedl zcela nové instituty, některé modifikoval a s určitými již nepracuje. Ačkoli od přijetí, a i následné účinnosti zákona roku 2014 uběhla již určitá doba, tak rekonstrukce nabídla širokou paletu možností, ke kterým se nabízí vyjádření.

Je zapotřebí taktéž zmínit, že věcná práva jsou nedílnou součástí běžného života a setkávají se s nimi všechny osoby. Není tak od věci se zaměřit i na jejich praktické využití, to se týká především oblasti věcných práv k věci cizí, kde vlastnické právo k nemovitým věcem bývá omezeno určitým právem odlišné osoby od vlastníka.

Stanovení cíle této práce předcházela dlouhá doba rozmýšlení, neboť se jedná o téma, které je co do svého rozsahu těžko pojatelné do rozsahu diplomové práce. Budu se tedy snažit o přinesení komplexního, byť ne u každého právního institutu zcela detailního, pohledu na problematiku věcných práv vycházející zejména z vědomostí získaných v průběhu studia a dále z odborné literatury, práce s právními předpisy a soudních rozhodnutí, odborných článků a okrajově také z elektronických dokumentů.

S ohledem na rozsah diplomové práce jsem se rozhodl pro systematiku devíti hlavních kapitol, které budou doplněny o jednotlivé podkapitoly, ve kterých se pokusím o zpracování této problematiky. Zároveň ze stejného důvodu netvoří součást této práce kapitola týkající se správy cizího majetku, ačkoli se jedná o věcněprávní institut. V následující kapitole se budu věnovat vývoji právní úpravy věcných práv. Přiblížím jejich historický vývoj od dob římského práva po současnost, zaměřím se zejména na to, jak bylo nahlíženo na jednotlivé věcněprávní instituty v různých časech a právních úpravách a jak bylo obecně uvažováno o věcných právech jako celku. S přihlédnutím k tématu práce, kterým nemá být historický rozbor věcných práv, uvedu pouze stručný nástin tohoto vývoje.

Třetí kapitola bude zaměřena na úvod do problematiky věcných práv. Věcná práva se pokusím vymezit zejména pomocí jejich společných znaků. Následně se

zaměřím na jejich odlišení od práv obligacních s uvedením jejich protichůdných, avšak v určitých případech i společných prvků. Poukážu tím na jakousi prostupnost hranice mezi těmito právy.

Další kapitola poté nese název Systematika a soustava věcných práv, zde se budu věnovat konkrétní úpravě věcných práv v o.z. a také garanci a ochraně těchto práv v rámci ústavního pořádku. Co do soustavy se zaměřím na její východiska a poté zejména na její podobu.

Následující kapitoly se budou po obsahové stránce týkat jednotlivých věcněprávních institutů, od držby, kde se zaměřím mimo jiné na samotné pojetí držby a náhledy na její existenci jakožto faktického právem chráněného stavu či subjektivního práva, přes právo vlastnické, v jehož rámci se zaměřím zejména na jeho jednotlivá omezení, po věcná práva k věci cizí, u nichž bude zvýšená pozornost věnována právu zástavnímu, a to z důvodu jeho částečně smíšeného charakteru.

Práce bude zakončena kapitolou věnující se katastru nemovitostí, jakožto veřejnému seznamu obsahující údaje o nemovitých věcech. Budou zde nastíněny základní zásady vedení veřejných seznamů, které vedou k lepšímu porozumění jednotlivých postupů a úkonů katastrálních úřadů. Dále bude pojednáno o právech, která se do katastru nemovitostí zapisují.

Závěr práce bude představován základním shrnutím. Zmíním se o zásadních bodech práce a zhodnotím dosažení vytyčeného cíle.

## 2. Právní úprava

Pojem věcných práv neměl v průběhu vývoje ucelený jednotný význam. Víme však, že se jedná o pojem starověký. Samotný pojem nelze přisuzovat klasickým římským právníkům, neboť jde o výtvar až pozdějších škol, nicméně již v dobách klasického římského práva docházelo k rozlišování práv věcných a závazkových. K tomu docházelo na základě žalob. Ty byly na jedné straně osobní (*actiones in personam*), sloužily k uplatnění nároku vůči osobě obligačně zavázané, aby něco činila, dala, vykonala. Na druhé straně existovaly žaloby věcné (*actiones in rem*), kterými se bylo možno domáhat uznání, že věc náleží žalobci nebo mu přísluší určité právo.<sup>1</sup>

V dobách římského práva však byl položen pouhý základ věcných práv. Podrobněji bylo s jejich pojmem pracováno až v dobách recepce římského práva, kdy se teprve staly obecným konceptem. Podstatnou roli sehrála škola glosátorů a jejich hlavní představitel Jacques de Révigny. Načež navázala historickoprávní škola v Německu představená především Carlem von Savignym.

Různých názorů na vymezení věcných práv bylo dosti. Tyto názory měly však jedno společné. Jednalo se dle nich o určitý právní vztah osoby oprávněné k věci. Tím se především měly odlišovat o práv závazkových (*obligačních*), neboť u nich šlo o vztah mezi osobami.

Touto problematikou se zabýval i přední český právník Leopold Heyrovský. Ten již položil jedny ze základních společných znaků věcných práv. Tvrdil, že věcná práva jsou charakteristická tím, že se jedná o absolutní práva působící vůči všem, odpovídá jim negativní povinnost třetích osob, a že obsahem této negativní povinnosti je nezasahování a nerušení při výkonu daného věcného práva.<sup>2</sup> Navázal na něj Otakar Sommer, který konstruoval věcná práva jako projev právního panství nad věcí a řadil je mezi absolutní majetková práva.

Velmi podstatnou kodifikací mj. právě z pohledu věcných práv byl Obecný zákoník občanský z roku 1811. Kromě převzatých římskoprávních institutů rozšířil výčet věcných práv o reálná břemena. Dále mezi věcněprávní instituty zařadil právo zástavní a zadržovací, která do této doby spadala do oblasti obligací. Ne příliš zásadních změn v okruhu věcných práv přinesl ObčZ 1950. Nicméně je zapotřebí

---

<sup>1</sup> SPÁČIL, J. *K vymezení pojmu „věcná práva“ a o problematice věcných břemen*. Časopis pro právní vědu a praxi, 2006, roč. 14, č. 1, ISSN 1805-2789. s. 1-3.

<sup>2</sup> HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. V Bratislavě: Nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1927. s. 135. Dostupné také z: <http://www.digitalniknihovna.cz/mzk/uuid/uuid:c4b0f3dd-17fe-4b41-bfea-c910add10e3b>

zmínit v něm zakotvenou zásadu „*superficies solo non cedit*.“ Došlo tedy k oddělení stavby od povrchu.<sup>3</sup>

Obč. zák. představoval pro věcná práva zásadní změny. S ohledem na dlouhou dobu účinnosti tohoto zákona se jejich obraz v průběhu času měnil, a proto je zapotřebí si dobu jeho účinnosti rozdělit. Původní znění bylo, co se věcných práv týče, nejhudší. Obč. zák. se věnoval pouze socialistickému, osobnímu vlastnictví a spoluvlastnictví, které bylo buď podílové anebo bezpodílové, které se uplatňovalo mezi manželi (*dnes SJM*). Institut držby zde zcela absentoval, a co se týče věcných práv k věcem cizím, tak věcná břemena a zástavní právo byly upraveny při nejmenším velmi lakonicky.

Právní úprava se v průběhu času lepšila a na základě jednotlivých novel docházelo k rozšiřování věcněprávních institutů v Obč. zák. Zásadní období nastalo po roce 1989, kdy začala nabývat na podobě blížící se tradičním standardům. Bylo nutné reflektovat změny ve společenských poměrech a nové garance ochrany základních práv. Obč. zák. již obsahoval rubriku označenou jako „Věcná práva“. Institut držby stejně tak jako jednotlivá věcná práva k cizí věci byly značně rozšířeny a propracovány. Podstatnou změnou bylo taktéž zrušení bezpodílového spoluvlastnictví a nahrazení společným jměním manželů.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Ustanovení § 25 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>4</sup> ZUKLÍNOVÁ, M., *Věcná práva v kostce*, Praha: Linde Praha, a. s., 2014. s. 10-11. ISBN 978-80-7201-946-5.

### 3. Pojem věcných práv

#### 3.1. Vymezení

Věcná práva lze označit za jeden ze základních stavebních kamenů systému občanského práva. Ačkoli bylo v průběhu času a stále je v různých právních systémech na věcná práva nahlíženo odlišně, mají společné pojítko. Tím je, že se zásadně jedná o určitý právní vztah oprávněného k věci. Jelikož, jak již z názvu vypovídá, se jedná o taková práva, která se vztahují k věci, řadíme je do subsystemu občanského práva souhrnně označovaného jako majetková práva. S ohledem na jejich celospolečenský a právní význam jsou upravena v části třetí o.z. Tato část nese název absolutní majetková práva. O.z. mezi ně řadí věcná práva a právo dědické. Věcná práva můžeme obecně vymezit jakožto přímé právní panství nad konkrétně určenou věcí, při kterém je oprávněná osoba omezena mezemi právního řádu, přičemž není nezbytná participace žádné jiné osoby, jež by byla v postavení zprostředkovatele.

##### 3.1.1. Společné znaky

Věcná práva jsou velmi rozsáhlou množinou, do které se řadí celá řada různých institutů. Dle Pilíka je dokonce možné jim přiřadit charakteristiku konglomerátu.<sup>5</sup> Typické pro v zásadě všechna věcná práva jsou jejich společné znaky. Nesmíme však na tyto znaky nahlížet kategoricky, neboť i ty se uplatňují s různými výjimkami.

Za prvé jde o práva s majetkovým charakterem. K majetkovému charakteru věcných práv se dostaneme na základě definice prostřednictvím jejich předmětu. Již pandektní nauka formulovala věcná práva jako práva, jejichž předmětem jsou věci. Přičemž platilo, že komu náleží bezprostřední právní panství nad danou věcí, tomu náleží i věcné právo k takové věci. Jak jsem však už zmínil, ze společných znaků platí určité výjimky, které můžeme nalézt i v případech majetkového charakteru věcných práv. Příkladem může být ustanovení § 1323 o.z. umožňující zástavnímu věřiteli výkon hlasovacího práva spojeného s podílem v obchodní společnosti v případech, kdy je tak ujednáno. Zástavní právo je právem dle svého charakteru stojícím někde na pomezí mezi právy věcnými a obligačními, avšak převažují věcněprávní elementy. Zástavní právo je tedy povahou majetkové, nýbrž jde-li o zástavní právo zatěžující obchodní podíl, lze v rámci něj ujednat výkon

---

<sup>5</sup> PILÍK, V. *Pojetí a soustava věcných práv v občanském zákoníku*. Ad Notam, 2016, č. 4, s. 9-12. ISSN 1211-0558.

hlasovacího práva, které je naopak ze své povahy právem osobním daného společníka. Ačkoli i osobní právo je právem absolutním, stejně jako práva věcná, není ale právem majetkovým.

Druhým společným znakem je absolutní charakter věcných práv. S ohledem na to, je zapotřebí rozlišit práva absolutní a relativní. Právo absolutní je takové, které působí, tj. má účinky, vůči každému (*erga omnes*) za podmínky, nestanoví-li zákon něco jiného.<sup>6</sup> To ovšem neznamená, že by zde existovala určitá absolutní práva, která by vůči všem nepůsobila. Podstatou této podmínky je zakotvení možnosti zasáhnout do takového práva osobou, která k tomu má právní důvod. Příkladem může být povinnost vlastníka věci něco strpět, je-li omezen věcným břemenem. Jeho vlastnické právo pak nepůsobí vůči osobě oprávněné z věcného břemene.<sup>7</sup> Výjimku zde může představovat opět právo zástavní, popř. zadržovací. Jelikož se jedná o instituty zajištění, dochází u nich k smíšení charakteru absolutního, a to ve vztahu k dané věci, a charakteru relativního, neboť slouží k zajištění určitého dluhu. Zároveň platí, že pouze zákon může stanovit, která práva k majetku jsou právy absolutními. Jedná se o zásadu *numerus clausus*, spočívající v nemožnosti rozšířit množství absolutních práv k majetku jiným způsobem nežli zákonem. Příkladem absolutního majetkového práva je právo vlastnické či věcná břemena.

Absolutní právo svědčí individuálně určené osobě, kdy na druhé straně se k němu váže povinnost jiných osob do takového práva nezasahovat, nerušit jeho výkon, a v případě, že k zásahu do práva dojde, může se oprávněný domáhat upuštění od takového rušení ve výkonu práva u soudu. Cílem je vytvoření určité oblasti, v níž může oprávněná osoba své přímé právní panství nad věcí vykonávat. Typicky tedy mají třetí osoby vůči osobě oprávněné z věcného práva tzv. negativní povinnost, tedy něco nekonat (*non facere*).

Jedním ze základních společných znaků je také neoddělitelné spojení věcných práv s jejich předmětem. V literatuře se také hovoří o lpění na předmětu. V případě, že dojde k zcizení věci, přechází společně s ní také věcné právo. I zde se nabízí jako typický příklad právo zástavní. Je-li určitá věc zatížena smluveným zástavním právem, a taková věc se poté prodá, přejde společně vlastnickým právem i právo zástavní. Diskutabilní může být případ vlastnického práva zůstavitele v případě dědění. Je otázkou, zdali v takovém případě smrtí zůstavitele vlastnické právo

---

<sup>6</sup> Ustanovení § 976 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>7</sup> KINDL, M. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 13-30.



zaniká a následně vzniká dědici, anebo jestli stále trvá a tzv. lpí na daném předmětu. Z právní teorie vychází, že správnější je druhý přístup, neboť se jedná o práva majetková, která přecházejí na právní nástupce.<sup>8</sup>

Ustanovení o.z. týkající se absolutních majetkových práv mají v zásadě kogentní charakter a nelze se od nich tak odchýlit. To upravuje ustanovení § 978 o.z., které říká: „*Od ustanovení této části se lze odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon.*“<sup>9</sup>

Na druhé straně stojí práva relativní, typická pro závazkové právní vztahy. Tato práva působí zpravidla pouze v rámci daného právního vztahu (*inter partes*).<sup>10</sup> Ochrana je zde poskytována tedy pouze vůči druhé straně daného obligačního vztahu, nikoli vůči třetím osobám. Příkladem relativního majetkového práva je právo nájmu či zápůjčka.

Rozdílnost mezi těmito typy práv můžeme sledovat již od dob římského práva, kdy byla zásadní, v průběhu času a vývoji práva však docházelo k postupnému sblížování, a tak dnes nemůžeme zcela mluvit o určité neprostupnosti hranice mezi absolutními a relativními právy. Kupříkladu může být vznik relativních práv vlastníka, jehož právo je určitou osobou rušeno. Takovému vzniká např. relativní právo na vydání věci či na náhradu škody.

### **3.2. Rozlišení věcných práv od práv závazkových**

K bližšímu vymezení a charakteristice věcných práv slouží zejména jejich odlišení od ostatních druhů majetkových práv, tj. od práva dědického, o kterém zejména dříve, avšak i dnes, ještě panují názory, dle kterých patří mezi věcná práva, a dále především od práv závazkových či obligačních (*iura in personam*).

Práva závazková o.z. řadí do části čtvrté, tedy část navazující na absolutní majetková práva. Jde o druh právního poměru, ve kterém má jeden ze subjektů postavení věřitele a druhý postavení dlužníka, kdy je věřitel oprávněn po dlužníkovi něco požadovat, má vůči němu určitou pohledávku, které odpovídá povinnost dlužníka takové plnění poskytnout. Základní rozdíl mezi právy věcnými a obligačními vyplývá již ze samotné systematiky o.z. Zatímco věcná práva disponují absolutním charakterem, a působí tedy až na výjimky vůči všem, závazková jsou právy relativními, působícími zpravidla pouze uvnitř konkrétního právního vztahu.

---

<sup>8</sup> ZUKLÍNOVÁ, M., *Věcná práva v kostce*, Praha: Linde Praha, a. s., 2014. s. 11-13. ISBN 978-80-7201-946-5.

<sup>9</sup> Ustanovení § 978 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>10</sup> Ústavní soud: Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 77/2000, ze dne 23. 1. 2001.

Relativní charakter závazkových práv ale opět nelze chápat zcela kategoricky. Některá závazková práva taktéž disponují působností *erga omnes*, např. nájemce má v rámci svého nájemního práva možnost domáhat se ochrany obdobně jako vlastník.<sup>11</sup>

S ohledem na skutečnost, že od ustanovení části o.z. týkající se absolutních majetkových práv se lze odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připustí-li to zákon, je zapotřebí velmi pečlivě odlišovat tyto od ostatních práv, zejména právě od relativních. Což však nemusí být vždy zcela jednoduché. Příkladem problematické oblasti může být výše zmíněné právo nájemce na ochranu proti zásahům třetích osob. Kromě zákonného ustanovení lze toto tvrzení doložit i rozhodnutím NS: „*Ustanovení § 126 odst. 2 obč. zák. dává oprávněnému detentorovi (nájemci) věci právo na ochranu proti zásahům do jeho práva obdobné právu vlastníka na ochranu proti neoprávněným zásahům do vlastnického práva ze strany třetích osob.*“<sup>12</sup> Jelikož nájemní vztah je vztahem závazkověprávním, je zarážející, že subjekt takového vztahu může k ochraně svého práva užít nástroj sloužící k ochraně absolutního práva. Neméně významnými jsou tzv. obecně závazková práva. Tedy práva závazková, která je však možné při splnění zákonných podmínek zřídit jako práva věcná.

Zajímavé je také, že o.z. stanoví, že: „*Jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou absolutní.*“<sup>13</sup> Avšak dále okrem názvu své části již výslovně nestanoví, zdali dané právo je právem absolutním či nikoli. Poté můžeme dojít při kontroverzním výkladu k závěru, že absolutní majetková práva nejsou.<sup>14</sup>

Podstatným rozdílem mezi zmíněnými typy majetkových práv je ale omezenost, resp. neomezenost jejich vzniku. Jak již bylo zmíněno, v rámci věcných práv se uplatňuje zásada *numerus clausus*, vznikat tedy mohou pouze taková, která předpokládá zákon. Jejich případné rozšíření by opět musel umožnit zákon. Naopak pokud jde o práva závazková, zde je svoboda vůle osob v zásadě neomezená. „*Strany mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště jako typ smlouvy upravena.*“<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> Ustanovení § 2211 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „*Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.*“

<sup>12</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1192/2009, ze dne 20. 7. 2011.

<sup>13</sup> Ustanovení § 977 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>14</sup> KINDL, M. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s.150.

<sup>15</sup> Ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zatímco podstatou věcných práv je jakési bezprostřední právní panství, k jehož výkonu není zapotřebí žádné třetí osoby, u práv závazkových se obvykle bez součinnosti dalších osob neobejdeme.

Pokud se podíváme na oba typy z pohledu obsahového, můžeme mezi nimi najít i jakési společné rysy, které způsobují, že při následném praktickém použití těchto práv, se mohou jevit jako shodné. Zuklínová v této souvislosti dokonce tvrdí: „*čeho může osoba soukromého práva dosáhnout prostředky věcného práva, lze ve své podstatě dosíci i prostředky závazkového (obligačního) práva.*“<sup>16</sup> Takovým příkladem může být služebnost stezky, průhonu a cesty dle ustanovení § 1274 o.z. Na druhé straně pak závazková smlouva umožňující průchod přes daný pozemek. Při realizaci v praxi bude dosaženo stejného výsledku, nýbrž rozdíl se většinou projeví až v průběhu času, kdy služebnosti, jakožto věcná břemena, a tedy věcná práva k věci cizí, jsou absolutního charakteru. Bývají z podstaty trvalého charakteru a působí tak i vůči právním nástupcům povinné osoby. Obligace způsobuje právní účinky pouze mezi stranami daného závazku, nepřechází na právní nástupce povinného, čímž je v důsledku krátkodobějšího charakteru nežli práva věcná.

V této souvislosti nelze nezmínit, že se v průběhu právního vývoje objevovali zastánci názorů odmítající konvenční pojetí věcných práv. Zejména Weyer popřel zcela dualitu věcných a závazkových práv. Jedná se o zastávce názoru, dle kterého každé existující právo je s to zavazovat k určité povinnosti. Dle Weyera i držitel závazkového práva má nárok vůči osobě, jež k tomu právo nemá, aby v jeho výkonu nebyl rušen.<sup>17</sup>

Rozdíl mezi těmito právy se projevuje i v dalších oblastech. Jsou jimi např. smlouvy dělicí se na věcné a obligační. Na základě věcných smluv dochází k převodu samotného věcného práva, tento účinek smlouvy nazýváme translační, kdežto smlouva obligační zavazuje strany daného závazku k určitému jednání. Součástí smlouvy obligační bývají poté ještě další skutečnosti, např. tradice, tedy fyzické předání věci, která byla předmětem dané smlouvy.

---

<sup>16</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 21. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>17</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA, J., *Věcná břemena §151n - §151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*, Praha: Linde Praha, a.s., 2012. s. 13. ISBN 978-80-7201-893-2.

### 3.3. Materiální publicita veřejných seznamů

Opomenut nesmí zůstat také zápis určitých věcných práv, a to např. těch, které se vážou k nemovitostem, do veřejného seznamu, konkrétně do katastru nemovitostí, s výjimkou těch, které takovému zápisu nepodléhají. Dispozice s těmito právy je poté prováděna na základě vkladu do katastru nemovitostí.

O.z. zakotvuje v ustanovení § 980 a násl. tzv. princip materiální publicity veřejných seznamů. Publicita nebo také veřejnost je jedním ze základních definičních znaků veřejných seznamů. Zásadním pojmem je zde veřejný seznam. Tím je jakýkoli typ veřejné evidence věcí, bez ohledu na její název,<sup>18</sup> která je veřejnosti volně přístupná. Nezbytnou podmínkou je také, aby takovýto seznam byl veden na základě zákona orgánem veřejné moci, popř. osobou nadanou pravomocí zákonem. Protipólem je veřejný rejstřík, který je evidencí osob.

Z hlediska veřejných seznamů, je důležitá jejich formální a materiální publicita, o nichž však bude pojednáno blíže až v kapitole 8. této práce. Nyní bych se jen v krátkosti zaměřil na publicitu materiální.

O.z. stanovuje vyvratitelnou právní domněnku souladu skutečného právního stavu s údaji zapsanými ve veřejných seznamech a současně *a contrario* neexistenci práv, které v takovém seznamu absentují.<sup>19</sup> Pomocí principu materiální publicity je chráněn nabyvatel jednající v dobré víře dle stavu zapsaného ve veřejném seznamu, ačkoli ten není v souladu se skutečným právním stavem.<sup>20</sup>

Dále zákon zakotvuje přednost (*prioritu*) věcného práva k věci cizí, zapsaného do katastru nemovitostí, před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné.<sup>21</sup> Jde o případy, kdy věc, která je zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena různými jak věcnými, tak i závazkovými právy. Může se jednat o různá věcná břemena, zástavní práva či pacht. Zároveň může nastat situace, kdy zapsaná věc bude zatížena několika z těchto práv, ať již stejného, tak i odlišného druhu. Z toho důvodu o.z. dává přednost těm právům, které jsou do veřejného seznamu zapsány před tzv. nezjevnými, tedy zejména těmi, které v něm zapsány vůbec nejsou. Budeme-li postupovat striktně dle textu zákona, vztahovali bychom jeho obsah čistě jen na věcná práva k věci cizí. Domnívám se, že takovýto postup není zcela správný. Může totiž nastat situace, kdy budeme muset např. řešit spor mezi

<sup>18</sup> Např. katastr nemovitostí, letecký rejstřík, rejstřík ochranných známek nebo patentový rejstřík.

<sup>19</sup> BĚLOHLÁVEK, A. In: HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4. s. 192-193.

<sup>20</sup> Ustanovení § 984 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>21</sup> Ustanovení § 981 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

věcným právem k věci vlastní a závazkovým právem. V takovém případě by se mělo aplikovat ustanovení § 10 o.z. a postupovat analogicky.<sup>22</sup>

### 3.4. Obligační práva s věcněprávním charakterem

Na začátku předešlé podkapitoly jsem psal o zápisu určitých věcných práv do veřejného seznamu. Věcná práva, jakožto práva absolutní majetková, nejsou však jedinými, které můžeme ve veřejném seznamu nalézt. Na rozdíl o předcházející úpravy, o.z. umožňuje, aby do veřejného seznamu, resp. katastru nemovitostí byla zapsána i některá relativní majetková práva. Konkrétně se jedná o nájem a pacht, je-li jejich předmětem věc zapsaná do katastru nemovitostí.<sup>23</sup> Jelikož jde o typické případy obligačních práv, je otázkou, zdali se po zápisu do katastru nemovitostí nedá hovořit o daném právním vztahu jako vztahu věcněprávním. Účelem je v: *„zájmu ochrany dobré víry založit vlastníku pronajaté věci nebo i nájemci právo dát do veřejného seznamu zapsat nájemní právo.“*<sup>24</sup> Zápis práva nájmu či pachtu do katastru nemovitostí s sebou ponese účinky principu materiální publicity. Půjde tedy zejména o velkou výhodu a posílení pozice nájemce či pachtýře, kteří si díky zápisu do katastru nemovitostí určitým způsobem pojistí závazkový vztah s pronajímatelem potažmo propachtovatelem o zmíněné účinky zápisu. Ryzí obligační vztah se tak částečně transformuje do vztahu věcněprávního, což výslovně připouští i zákonodárce v rámci důvodové zprávy k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, dle které tyto obligační vztahy nabývají věcněprávní charakter. Čím se však zápis těchto obligačních práv do katastru nemovitostí odlišuje od zápisu jiných věcných práv, je fakultativnost jejich zápisu. Zatímco zápis věcných práv k věcem evidovaným v katastru nemovitostí je obligatorní, v případech nájmu či pachtu tato povinnost není, a je tak zcela na uvážení vlastníka dané věci, zda právo nájmu nebo pachtu nechá do katastru nemovitostí zapsat či nikoliv. Jedná se tak o instrument, který se jeví velice užitečně především pro osobu nájemce/pachtýře, a to obzvlášť z hlediska dlouhodobého nájmu/pachtu, kdy posiluje pocit právní jistoty. Na druhou stranu přináší určité výhody i osobě pronajímatele/propachtovatele. Ty se projeví při prodeji věci, která je předmětem nájmu či pachtu. Zápis v katastru nemovitostí představuje

---

<sup>22</sup> Ustanovení § 10 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: *„Nelze-li právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení, posoudí se podle ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího.“*

<sup>23</sup> Ustanovení § 2203 a § 2333 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve spojení s ustanoveními § 11 odst. 1 písm. q), r) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

<sup>24</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 490.

informování druhé smluvní strany o zatížení předmětu koupě některým z uvedených obligačních práv. Lze se tak vyvarovat potencionální povinnosti k náhradě škody, jež by vznikla v důsledku neposkytnutí této informace. Zároveň pro nového nabyvatele jsou závazná ujednání o povinnostech předchozího pronajímatele, pakliže o nich věděl.<sup>25</sup> Současně je tedy kromě předešlého vlastníka při převodu předmětu nájmu chráněn i nájemce. Doplňím, že takový zápis práva nájmu v katastru nemovitostí může být čistě praktickou věcí i v každodenním životě. Příslušný list vlastnictví, na němž bude právo nájmu uvedeno, může sloužit k prokázání tohoto práva v rámci různých správních činností. Důvodová zpráva k o.z. hovoří taktéž o významu při obchodování s realitami.<sup>26</sup> V těchto konsekvencích může zápis práva nájmu do katastru nemovitostí vyžadovat taktéž např. financující banka jako podmínku při poskytnutí úvěru.

### 3.5. Věc

Předmětem věcných práv jsou věci. Z tohoto důvodu jsou věcná práva „v některých právních rádech označována též jako práva k věcem reálným, tedy reálně existujícím.“<sup>27</sup> V oblasti věcí došlo k zásadním změnám oproti předešlé úpravě v Obč. zák., který věc v právním smyslu nedefinoval ani nijak blíže nevymezoval. Pouze prováděl jejich třídění na věci movité a nemovité, kdy následně formuloval pojem věci nemovité. Definici věci v té době jsme tak museli hledat v zákoně č. 101/1963 Sb., zákoníku mezinárodního obchodu, který za věci stanovoval hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, které slouží potřebám lidí.<sup>28</sup> Stejný názor zastával donedávna i Nejvyšší soud ČR, kupříkladu usnesení sp. zn. 3 Tdo 1069/2012, kde označil jako ovladatelné přírodní síly elektrickou energii či vodní energii. O.z. oproti tomu již přináší legální definici, dle které je věcí vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.<sup>29</sup> V důsledkem takto vymezeného pojetí věci se do této kategorie zařadilo mnohem více objektů, např. pohledávky, podíly na obchodní korporaci či obchodní tajemství.<sup>30</sup>

<sup>25</sup> Ustanovení § 2221 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>26</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 490.

<sup>27</sup> BĚLOHLÁVEK, A. In: HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3 vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4. s. 191.

<sup>28</sup> Ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu.

<sup>29</sup> Ustanovení § 489 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>30</sup> NOVOTNÝ, P., NOVOTNÁ, M., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3. s. 13-18.

Pojem užitečnost je zapotřebí chápat v objektivním a co nejširším smyslu, neboť i věci, které se zdají být neužitečné, nejčastěji uváděným příkladem jsou různé odpady, se řadí mezi věci v právním slova smyslu, jelikož i pro ně existuje v současné době využití, čímž slouží potřebě lidí. Nelze si však myslet, že by vše, co přináší člověku nějaký užitek, bylo věcí v právním smyslu. Takovými jsou kupříkladu sníh, světlo či vzduch. S pojmem užitečnosti se tak pojí další kritérium, dle kterého věcí může být to, čeho se mohou týkat subjektivní majetková práva. Zejména pak právo si takovou věc přivlastnit. Z povahy vlastnického práva si pak lze dovodit, že taková věc by měla být ovladatelná.<sup>31</sup>

Co se týče požadavku rozdílnosti od osoby, zde je nutné zmínit, že zákon přímo nestanovuje, zda se osobou v tomto smyslu rozumí fyzická či právnická. Na tuto otázku nám odpovídá výše zmíněné kritérium, tedy uspokojování potřeb lidí. Z toho si lze dovodit, že zákonodárce zamýšlel odlišnost spíše od osob fyzických.

Legální definice věci nám představuje jakési pozitivní vymezení. Teď se podíváme na vymezení negativní neboli co již věcí není. *A contrario* věcí nemohou být ty objekty, které potřebě lidí neslouží. Jde zejména o nesamostatné věci. Takovými jsou např. jednotlivé součásti věci. Součástí věci se rozumí vše, co ze své podstaty k věci patří a zároveň to nelze od věci oddělit, aniž by nedošlo k znehodnocení věci.<sup>32</sup> Věcí v právním smyslu slova se však součástí věci stane v případě jejího oddělení od věci.

O.z. dále z oblasti věcí vyřazuje zvířata. Vychází tak z principu *dereifikace* neboli „*odvěcnění*“ zvířat,<sup>33</sup> a to z toho důvodu, že zvířata jsou smysly nadaní živí tvorové. Inspirací o.z. v tomto ohledu byl zejména rakouský občanský zákoník po novele z roku 1988 či německý občanský zákoník z roku 1990.<sup>34</sup> Zvířata však mohou být předmětem vlastnického práva. Jako taková jsou tedy předmětem soukromých majetkových práv. Oproti tomu je zapotřebí odlišovat zvířata neživá a oddělené části zvířat. Taková již nepodléhají požadavku o.z. vyžadující „*živé zvíře*“,<sup>35</sup> a jsou tak věcí v právním smyslu slova.

Věcí není člověk ani část lidského těla. Člověk tak na rozdíl od dob římského práva nemůže být předmětem vlastnického práva, což byl zcela běžný jev u otroků.

<sup>31</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 118.

<sup>32</sup> Ustanovení § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>33</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 12-13.

<sup>34</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 120.

<sup>35</sup> Ustanovení § 494 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

O.z. tak chrání integritu člověka, a to i po smrti, kdy ani po ní se lidské tělo nestane věcí. Aby bylo možné považovat část lidského těla za věc, je zapotřebí, aby tak stanovil zvláštní právní předpis, kdy sledovaným účelem tohoto omezení je zejména zabránění obchodu s částmi lidského těla. Jedinou lidskou částí, která může být věcí, je taková, jež se po odejmutí přirozenou cestou obnovuje a její odejmutí je bezbolestné bez použití znečitlivujících prostředků. Můžeme tak mluvit např. o nehtech či vlasech.

### 3.5.1. Hmotné a nehmotné věci

Základní kritérium dělení věcí nám určuje již samotný pohled na věci v užším a širším pojetí. Dle užšího pojetí jsou věci objekty s hmotným substrátem. Dle širšího pojetí jsou věcmi i objekty bez hmotné podstaty, které mají ale majetkovou hodnotu. Na základě těchto pojetí věci nám tedy vyplývá rozlišování věcí hmotných a nehmotných.

Dle ustanovení § 496 o.z. je hmotnou věcí ovladatelná část vnějšího světa, která má samostatnou povahu. Zajímavé přitom je, že dle ustanovení § 497 o.z. se na ovladatelné přírodní síly, s kterými se obchoduje, použijí přiměřeně ustanovení o hmotných věcech. Jinak řečeno pouze v takové míře, v jaké se to jeví proporcionální dané přírodní síle a dané záležitosti. Tím můžeme dojít k závěru, že ovladatelné přírodní síly hmotnými věcmi nejsou, jestliže se na úpravu zvláštního ustanovení použije úprava hmotných věcí pouze přiměřeně. Pakliže ovladatelné přírodní síly nejsou věcmi hmotnými, tak o.z. přináší zásadní rozdíl proti předešlé úpravě, kdy tyto byly věcmi v právním smyslu slova, jenže tehdejší úprava znala pouze věci hmotné.<sup>36</sup>

Na druhé straně stojí věci nehmotné, tedy jak bylo již nastíněno, věci bez hmotné podstaty, které mají majetkovou hodnotu. O.z. poté mezi tyto věci řadí ještě práva, jejichž povaha to připouští.<sup>37</sup> Úprava těchto věcí je převážně roztržena do širokého spektra podoborů občanského práva, kdy obecné občanské právo obsahuje pouze pár jednotlivých druhů nehmotných věcí. Takovými jsou např. spoluvlastnické podíly či pohledávky.<sup>38</sup> Z práv, jejichž povaha to připouští, by nehmotnou věcí mohlo být právo autorské.

<sup>36</sup> KINDL, M. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 31–36.

<sup>37</sup> Ustanovení § 496 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>38</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 14–15.



### 3.5.2. Movité a nemovité věci

Dalším velice typickým dělením věcí jsou věci movité a nemovité. Toto rozlišování prochází právní úpravou téměř nepřerušeně již od dob římského práva. Justiniánův kodex činil rozdíl mezi věcmi pohyblivými a nepohyblivými. Na to navázal OZO, který z tohoto dělení vyšel, nicméně rozlišení poupravil v tom smyslu, zda je možné danou věc přenést na jiné místo bez toho, aby ztratila svoji podstatu. Oproti současné úpravě v o.z. zastával i rozlišný pohled na postavení obou typů věcí. Dle OZO měly primární postavení, tj. byly základní kategorií, věci nemovité, neboť kupříkladu na příslušenství nemovitých věcí bylo nahlíženo taktéž jako na věci nemovité, ačkoli ze své povahy šlo typicky o věci movité. Stejný příklad úpravě o.z. přiřadit nelze.<sup>39</sup>

Daleko blíže současné úpravě měl VIN 1937 jednotlivě jmenující nemovité věci s tím, že zbylé jsou věcmi movitými. Takovéto vymezení se velmi blíží definici obsažené v § 498 o.z. Toto ustanovení poskytuje výčet věcí, které jsou nemovitými, kdy movité jsou vymezeny negativně, jsou zbytkovou kategorií věcí, které nelze podřadit pod věci nemovité, a to bez ohledu na jejich hmotnou nebo nehmotnou podstatu.

Bez řádné legální definice věcí movitých a nemovitých se muselo občanské právo potýkat za doby účinnosti ObčZ 1950. Tento právní předpis obsahoval pouze plytké konstatování, že pozemky a stavby, s výjimkou těch dočasných, jsou věcmi nemovitými.<sup>40</sup> Z uvedeného si tedy můžeme dovodit, že ostatní věci byly movité. Zcela zásadnější však byl ObčZ 1950 v oblasti staveb. Nově zavedl totiž zásadu *superficies solo non cedit*, a to konkrétně ve svém ustanovení § 25, kde výslovně stanovil, že stavby nejsou součástí pozemku. Nahlížel totiž na stavby jako na samostatné věci, kdy nic nebrání tomu, aby měly odlišného vlastníka od vlastníka pozemku, na němž se nacházejí. S tímto názorem se následně ztotožnil i Obč. zák., který tuto zásadu zachoval a formálně zakotvil novelou z roku 1991.<sup>41</sup>

Jak již bylo nastíněno, o.z. nám přináší výčet nemovitých věcí. Jsou jimi: „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.*“<sup>42</sup> Tento výčet však není kompletní. Je nezbytné zohlednit také stavby, které vznikly za účinnosti

<sup>39</sup> KOUKAL, P. § 498 [Nemovité a movité věci]. In: LAVICKÝ, P. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1762.

<sup>40</sup> Ustanovení § 26 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>41</sup> Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

<sup>42</sup> Ustanovení § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Obč. zák. a nestaly se tak součástí pozemku. V případech, kdy takovéto stavby byly ke dni účinnosti o.z. ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, neuplatnila se na ně staronová zásada *superficies solo cedit*, a jsou považovány za nemovité věci.<sup>43</sup> Dále se za nemovité považují věci, o nichž zákon stanoví, že nejsou součástí pozemku a nelze je přemístit na jiné místo, aniž by došlo k porušení jejich podstaty. Tato věta je výsledkem určité inspirace v OZO. Podívejme se tedy, jaké konkrétní věci definice o.z. zahrnuje.

Prim zde stoprocentně hrají pozemky. Pozemkem rozumíme určitou část země, která je vymezena svými hranicemi a ve většině případů zanesena do tzv. katastrální mapy, o které bude více pojednáno v kapitole osmé této práce. Jsou vymezeny v podobě parcel, ve které jsou evidovány v katastru nemovitostí a pouze takovéto mohou být předmětem věcných práv, neboť dispozice s těmito pozemky probíhá formou vkladu do katastru nemovitostí.<sup>44</sup>

Dále do této kategorie řadíme jednotky. Těmi jsou ve smyslu ustanovení § 1159 o.z. prostorově oddělené části domu, k nimž neoddělitelně náleží podíl na společných částech nemovité věci. V tomto ohledu je zapotřebí rozlišovat jednotky současné, vymezené podle o.z., a jednotky vymezené předešlou úpravou, kterou představoval zákon o vlastnictví bytů.<sup>45</sup> Součástí jednotky vymezené před účinností o.z. totiž nebyl výše zmíněný podíl na společných částech nemovité věci.

Nemovitou věcí jsou také stavby dle § 498 odst. 1 věty druhé o.z. Je nutné zmínit, že o.z. opustil od zásady *superficies solo non cedit* obsažené v našem právním řádu od roku 1950, a zavedl opačnou zásadu *superficies solo cedit* neboli v českém významu „*povrch ustupuje půdě*“. Ve smyslu této zásady se tedy stavby stávají součástí pozemku, na němž se nacházejí. Přesto se toto pravidlo neuplatní bezvýhradně. Výjimku právě představuje zmiňované ustanovení, které se týká samostatných předmětů vlastnického práva. Jde typicky o různé stavby dočasné, zřízené podle Obč. zák., které se nestaly součástí pozemku, může se také jednat o podzemní stavby mající samostatné účelové určení.<sup>46</sup>

Z hlediska práv, které jsou nemovitými věcmi, hovoříme zejména o právu stavby a věcných právech k věci cizí. Z nich jde poté typicky o zástavní právo nebo

---

<sup>43</sup> Ustanovení § 3055 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>44</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 15-17.

<sup>45</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

<sup>46</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 15-17.

jednotlivé typy věcných břemen omezující vlastnické právo k daným nemovitým věcem.

### 3.5.3. Věci zapsané a nezapsané do veřejného seznamu

Následující kritérium třídění věcí, o kterém se zmíním, je založeno na zápisu věcí do veřejného seznamu. Veřejný seznam je jedním z druhů veřejných evidencí, které rozlišuje o.z. Podstata veřejného seznamu spočívá v tom, že se do něj zapisují věci a práva k nim. Tím se liší od veřejných rejstříků, které evidují osoby. Zápisu do veřejného seznamu podléhají pouze ty věci, o kterých tak stanoví zvláštní zákon. Neevidují se tudíž všechny věci, či dokonce ani většina. Nejčastěji se zápis do veřejného seznamu nebude týkat věcí movitých. Avšak jsou věci, např. automobily, které podléhají zápisu do evidence, konkrétně registru vozidel, nicméně jak i judikoval Nejvyšší soud, poskytnout údaj z registru vozidel je možné pouze osobě, která prokáže právní zájem.<sup>47</sup> Tato podmínka je však v rozporu se zásadou formální publicity veřejných seznamů a nemůže se tak jednat o veřejný seznam.

K čemu je vůbec toto rozlišování důležité? Užíváme jej z důvodu užití odlišných právních pravidel. Konkrétně u smluvního nabytí vlastnického práva k věci zapsané do veřejného seznamu. To lze potud, pokud je takové právo zapsáno do veřejného seznamu ve prospěch nabyvatele, kdežto u věci nezapisované do veřejného seznamu lze vlastnické právo nabýt již účinností smlouvy.<sup>48</sup>

### 3.5.4. Věci zastupitelné, zužitelné a hromadné

Předcházející právní úprava pracovala s věcmi druhově a individuálně určenými. O.z. oproti tomu přešel na terminologii odlišnou a označuje takovéto věci jako zastupitelné.<sup>49</sup> Rozumí jimi všechny movité věci, které mohou být nahrazeny jinou věcí stejného druhu. Všechny ostatní jsou poté věcmi nezastupitelnými.<sup>50</sup> Zastupitelné věci se v o.z. objevují v oblasti služebností, kdy je-li k takovéto věci zřízeno užívací nebo požívací právo, „*může uživatel nebo poživatel s věcmi nakládat podle své libosti. Když jeho právo skončí, vrátí stejné množství věcí téhož*

---

<sup>47</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5330/2015 ze dne 20. 9. 2017.

<sup>48</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 17.

<sup>49</sup> NOVOTNÝ, P., NOVOTNÁ, M., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3. s. 14-16.

<sup>50</sup> Ustanovení § 499 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

*druhu a jakosti.*<sup>51</sup> Poté v části upravující smlouvy vedoucí k užívání věci cizí osobou, konkrétně zápůjčku.<sup>52</sup>

Pokud je možné určitou movitou věc běžným použitím spotřebovat, zpracovat nebo zcizit, jedná se o věc zužitelnou. Jde např. o peníze, potraviny nebo energii. O.z. za zužitelné prohlašuje také věci náležící ke skladu nebo jinému souboru, pokud jsou určeny k jednotlivému prodeji.<sup>53</sup> V tomto smyslu budou tedy zužitelnou věci např. výrobky vystavené ve výloze prodejny.

Krátce se zmíním ještě o věcech hromadných. Těmi rozumíme určitou soustavu jednotlivých věcí, které jsou ve vlastnictví téže osoby, a jsou považovány za jeden předmět nesoucí společné označení.<sup>54</sup> Hromadná věc spočívá v tom, že jednotlivé věci, kterými je tvořena, si zachovávají způsobilost být samostatným předmětem právních vztahů, kdy účelem je i dle NS zjednodušení právního styku.<sup>55</sup> To je založeno na možnosti označení věci jako hromadné při právních jednáních na rozdíl od jednotlivých kusů.

---

<sup>51</sup> Ustanovení § 1294 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>52</sup> Ustanovení § 2390 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>53</sup> Ustanovení § 500 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>54</sup> Ustanovení § 501 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>55</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 3051/2014 ze dne 28. 6. 2016.

## **4. Systematika a soustava věcných práv**

### **4.1. Systematika věcných práv**

Jak již bylo zmíněno na úvod této práce, věcná práva jsou řazena do oblasti občanského práva a tradičně bývají upravena v rámci zákoníku daného odvětví práva. V rámci o.z. jsou zařazena do části třetí, hlavy druhé, od ustanovení § 976 do § 1720. Předmětem věcných práv jsou věci. Ty o.z. upravuje v části první, hlavě čtvrté, dílu prvním.

Samotná hlava druhá části třetí o.z. je následně rozdělena do šesti dílů. Řadí se sem obecná ustanovení, držba, vlastnictví, spoluvlastnictví, věcná práva k cizím věcem a správa cizího majetku. Systematika není zcela náhodná, nýbrž je založena na základním rozlišení věcných práv představující určitou jejich soustavu.

### **4.2. Soustava věcných práv**

Na soustavu věcných práv lze nahlížet z různých pohledů. Jednak je možno zkoumat soustavu věcných práv co do jejich východisek a následně také co do její podoby.

#### **4.2.1. Východiska soustavy věcných práv**

Jedním z možných pohledů na soustavu věcných práv jsou její východiska. Ty můžeme v rámci našeho právního řádu rozeznávat v zásadě dvě. Jednak půjde o obsahové a rozsahové rozlišnosti právního panství nad danou věcí a jednak o zásadu *numerus clausus* věcných práv neboli jejich zákonem omezený počet.

Bylo již zmíněno, že přímé právní panství nad věcí je jedním z charakteristických a zároveň i společných znaků věcných práv. Rozdíly mezi jednotlivými věcnými právy se však mohou objevit v rozsahu či obsahu tohoto panství nad věcí. Plný rozsah se bude pojit s právem vlastnickým. V rámci vlastnického práva je vlastník oprávněn s věcí libovolně dle své úvahy nakládat, je oprávněn z užívání dané věci vyloučit všechny ostatní osoby a samotný výkon tohoto práva nevyžaduje součinnost žádné jiné osoby. Vlastník je oprávněn zejména věc držet, užívat, požívat a disponovat s ní. Rozsahový rozdíl můžeme nalézt např. u věcných práv k věcem cizím, a to konkrétně u věcných břemen. Zde však není přímé právní panství všeobecné. Věcná břemena musíme rozlišovat mj. z hlediska oprávněné osoby na působící *in rem* a *in personam*. U věcných břemen je rozsah přímého právního panství nad věcí značně omezen ve srovnání právě s právem vlastnickým. Typicky věcné břemeno *in rem*, které zakládá právo k cizí

nemovitě věci, je co do rozsahu poměrně úzkého vymezení.<sup>56</sup> Zde se bude jednat obvykle o právo užívací. Rozsahově širší, a přesto užší než vlastnické právo, jsou věcná břemena *in personam*. Těmi jsou taková práva odpovídající věcnému břemenu, která náleží jmenovitě určené osobě. Vedle práva užívacího zde půjde např. i o právo požívací.

Druhým východiskem soustavy věcných práv je zásada omezenosti věcných práv (*numerus clausus*). Jejím účelem je zejména vytyčení vnějších hranic věcných práv.<sup>57</sup> Věcná práva jsou právy absolutními s účinky *erga omnes*. Nelze tedy dle mého názoru přehlížet fakt, že jednotlivé věcněprávní instituty jsou schopny daleko intenzivně zasahovat, či jinak omezovat práva třetích osob, již v podobě jejich negativní povinnosti. Z toho důvodu je zapotřebí přísnější regulace jednotlivých věcných práv a za tím účelem byla zákonodárcem stanovena zásada *numerus clausus* věcných práv, kterou nejen, že u práv závazkových nenalezneme, nýbrž zde je přímo umožněn vznik nových, zákonem nepředvídaných, smluvních typů.<sup>58</sup>

#### 4.2.2. Podoba soustavy věcných práv

Věcná práva můžeme v zásadě za užití určitého širšího měřítko, dělit na 2 druhy. Věcná práva k věci vlastní (*iura in re sua – propria*) a věcná práva k cizí věci (*iura in re aliena*). Představitelem první skupiny je primárně vlastnické právo, k němuž se přidružuje ještě institut držby a detence, popř. spoluvlastnictví. Vlastnické právo v teorii označováno taktéž jako mateřské či základní věcné právo, je samotným základem existence a fungování majetkového právního řádu demokratického státu. Jeho jak celostátní, tak celospolečenský význam je vyjadřován i zakotvením a garancí ochrany na ústavní úrovni čl. 11 LZPS. Již v přechozí podkapitole pojednávající o východiskách soustavy věcných práv jsem se zmínil o vlastnickém právu jako právu představující nejrozsáhlejší přímé právní panství nad věcí. Toto vyjádření však není možné chápat zcela doslovně. Jedná se totiž sice o jedno z nejrozsáhlejších věcných práv, nýbrž jde spíše o rozsah pojmový, v žádném směru nepředstavující absolutní neomezenost takového práva. Vždy je zde limitace

---

<sup>56</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA, J., *Věcná břemena §151n - §151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*, Praha: Linde Praha, a.s., 2012. s. 19. ISBN 978-80-7201-893-2.

<sup>57</sup> PILÍK, V. *Pojetí a soustava věcných práv v občanském zákoníku*. Ad Notam, 2016, č. 4, s. 9-12. ISSN 1211-0558.

<sup>58</sup> Ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

vlastníka v podobě zájmů jiných osob a z toho důvodu právní řád musí stanovit určité limity či meze vlastnického práva.<sup>59</sup>

Pilík zastává názor,<sup>60</sup> že zařazení institutů držby a detence mezi věcná práva k věci vlastní vedle práva vlastnického není správné. Jejich společné zařazení má význam spíše z hlediska systematického či výkladového. U držby je podstatné rozlišovat mezi držbou vlastnickou a držbou nevlastnickou. V prvním případě držba představuje pouze jedno z dílčích oprávnění<sup>61</sup> vlastníka věci. Není tak samostatným druhem věcného práva. Spornější otázka panuje u držby nevlastnické. Jde o takové případy, kdy je držitel odlišnou osobou od vlastníka. Dle Pilíka nelze ani na tento typ držby nahlížet jako samostatný druh věcného práva. Zde si dovolím zcela nesouhlasit. Nedomnívám se, že by nevlastnická držba měla být zcela samostatným druhem věcných práv, na druhou stranu, i tento institut je postaven na obdobných základech jako jiné věcněprávní instituty a nemělo by tak podle mě docházet k zcela kategorickému odmítání odlišných názorů. Podle o.z. je možné držet majetkové právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon. Přičemž až na výjimky nelze v zásadě držet právo osobní.<sup>62</sup> Bylo nastíněno, že jedním ze základních společných znaků věcných práv je jejich majetkový charakter. Ten dle mého názoru je tedy dán i u institutu držby. Dále jsem zmiňoval věcná práva jakožto práva absolutní, působící *erga omnes*, a tedy možnost domáhat se ochrany proti nezákonným zásahům či rušení ve výkonu takového práva. Taková ochrana je poskytována stejně tak i držbě. Zároveň je ale nutné reflektovat i pohled na držbu jako spíše na jakýsi faktický stav více než subjektivní právo. Z uvedených důvodů se domnívám, že existence nevlastnické držby jako samostatného druhu věcného práva je přinejmenším sporná, neboť základní znaky společné věcným právům naplňuje.

Protipólem věcných práv k věci vlastní jsou věcná práva k cizí věci. Nehledě na způsob, jakým budeme nahlížet na předešlou skupinu, věcná práva k cizí věci jsou skupinou značně rozsáhlejší. Řadíme sem věcná břemena, v rámci kterých, rozlišujeme ještě mezi služebnostmi a reálnými břemeny, právo stavby, právo zástavní a zadržovací. Případně by připadala v úvahu ještě práva označována jako „*obecně závazková*“. Těmi jsou závazková práva, která je však za splnění

---

<sup>59</sup> Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod.

<sup>60</sup> PILÍK, V. *Pojetí a soustava věcných práv v občanském zákoníku*. Ad Notam, 2016, č. 4, s. 9-12. ISSN 1211-0558.

<sup>61</sup> Např. právo věc držet, užívat, požívat nebo s ní disponovat.

<sup>62</sup> Ustanovení § 988 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

stanovených podmínek možné zřídit jako práva věcná. Příkladem je předkupní právo věcné. Obecné předkupní právo je typem obligace, a zavazuje pouze jednotlivé účastníky dané dohody. Je-li však sjednáno jakožto právo věcné, je postavení věřitele výrazně posíleno. Jednak z hlediska jeho oprávnění v případě porušení tohoto závazku dlužníkem, tak i z hlediska zachování předkupního práva není-li využito.<sup>63</sup> Jiným příkladem může být sjednání výhrady zpětné koupě jako práva věcného. V takovém případě dochází k výraznému omezení vlastnického práva, neboť věc, která je zapisována do veřejného seznamu, lze následně zatížit pouze se souhlasem osoby v jejíž prospěch je právo výhrady zpětné koupě zapsáno do veřejného seznamu.<sup>64</sup>

Pro věcná práva k věci cizí jsou typické 2 znaky. Jedním je jejich věcněprávní charakter, tedy jsou řazena mezi věcná práva, tj. jsou jim společné základní typické znaky věcných práv. Druhým poté je předmět daného práva, neboť osoba oprávněná z tohoto práva není současně vlastníkem jeho předmětu. Jelikož jsou věcná práva k cizí věci daleko rozsáhlejší kategorií než věcná práva k věci vlastní, je možné za cílem jejich větší přehlednosti provést určité třídění.

Věcná práva obecně jsou často vymezována na základě jejich odlišení od práv závazkových. Stejně kritérium můžeme použít i pro rozdělení jednotlivých věcných práv k věcem cizím. Dle tohoto měřítka následně rozeznáváme tzv. pravá věcná práva, práva stojící na hraně mezi právy věcnými a závazkovými a již zmíněná obecně závazková práva.

Mezi „*pravá věcná práva*“ řadíme právo stavby nebo třeba práva odpovídající věcnému břemeni. Tato zcela reflektují odlišení věcných práv od práv závazkových. Spornější situaci představuje právo zástavní a zadržovací. Jedná se práva, v nichž se pojí jak věcněprávní tak závazkověprávní prvky. Pokud se podíváme na právo zástavní, tak to je právní vědou i pod vlivem rakouské tradice řazeno mezi věcná práva. V důsledku toho nepůsobí pouze mezi zástavy, nýbrž i vůči 3. osobám. Pokud by došlo ke změně vlastníka věci, na níž vázne zástavní právo, je nabyvatel této věci povinen strpět výkon práv zástavního věřitele.<sup>65</sup> Je nepochybné, že věcněprávní prvky v rámci zástavního práva převažují, nicméně v tomto institutu nalezneme i prvky závazkové, např. povinnost zástavního

---

<sup>63</sup> Ustanovení § 2144 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>64</sup> Ustanovení § 2138 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>65</sup> JEŽEK, V. § 1309 [Podstata a funkce zástavního práva]. In: MAREK, R., JEŽEK, V. *Cenné papíry v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 165. ISBN 978-80-7400-466-7.



dlužníka zdržet všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele,<sup>66</sup> jsou taktéž obsaženy v charakteristických funkcích zástavního práva, tedy zajišťovací a uhrazovací.<sup>67</sup> Z toho důvodu již není možné jej označit za typické či „pravé“ věcné právo. Třetí kategorii poté představují obecně závazková práva. Ty jsou z logiky věci závazkovým právům nejbližší, neboť se o samotná závazková práva jedná, mohou však být zřízena jako věcná.

Druhým možným kritériem třídění věcných práv k cizí věci je dle jejich funkce. Velmi typickou funkcí věcných práv k cizí věci je realizace užitné hodnoty cizí věci na věcněprávní bázi.<sup>68</sup> Půjde tedy zejména o právo užívací a požívací. Za příklad lze označit právo stavby či jednotlivá práva odpovídající věcnému břemenu. Podstatná a v praxi velmi často užívaná je funkce zajišťovací. Již v předchozím dělení jsem se zmiňoval o zajišťovací a uhrazovací funkci zástavního práva. Je jedním ze zajišťovacích institutů dluhu, umožňující případné náhradní uspokojení. Zbytkovou kategorií jsou další jednotlivá věcná práva k cizí věci sloužící jiným účelům.

Poslední kategorie dělení se v rámci české právní teorie příliš neobjevuje a svůj původ má spíše v zahraniční odborné literatuře.<sup>69</sup> Ta rozlišuje věcná práva hlavní a vedlejší. Kritériem tohoto rozlišení je míra samostatnosti daného práva. Zatímco věcná práva hlavní (*principal rights in rem*) jsou z velké části autonomní, nezávislé a směřují k přímému užívání dané věci, práva vedlejší (*accessory rights in rem*) slouží zejména k určité formě zajištění a jsou tak zpravidla závislá na existenci obligačního vztahu.

---

<sup>66</sup> Ustanovení § 1353 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>67</sup> PELECH, J. In: HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4. s. 234.

<sup>68</sup> PILÍK, V. *Pojetí a soustava věcných práv v občanském zákoníku*. Ad Notam, 2016, č. 4, s. 9-12. ISSN 1211-0558.

<sup>69</sup> CASHIN RITAINE, E. In: van ERP, S., SALOMONS, A., AKKERMANS, B. (eds.) *The Future of European Property Law*, München: Sellier, 2012, s. 16. ISBN 978-3-86653-931-0.

## 5. Držba

### 5.1. Stručný historický exkurz

Držba, obdobně jako jiné právní instituty, existuje již od dob římského práva. V průběhu času se samozřejmě vyvíjela a bylo na ní nahlíženo z různých hledisek. Římské právo kladlo na držitele podmínky *animus possidendi* a *corporalis possessio*. Tím rozumí zaprvé vůli držet pro sebe, tedy vůle být vlastníkem konkrétní věci a jednak fyzické ovládání věci. Z toho si lze dovodit, že předmětem držby byly pouze věci hmotné.<sup>70</sup> Přičemž fyzické ovládání věci bylo často vykonáváno prostřednictvím zástupců, pověřenců či otroků. Samotným držitelem pouze čas od času. Oproti současné právní úpravě římské právo zcela nepracovalo s držbou práva, neboť držet bylo možné pouze věci, a to ke všemu pouze hmotné. Nicméně držba práva se alespoň částečně již v tehdejší společnosti objevovala. Příkladem jsou služebnosti. Oprávněná osoba ze služebnosti byla totiž označována jako držitel a šlo o tzv. *possessio iuris*, bylo tomu tak za účelem ochrany práva vyplývající z dané služebnosti, kdy tato osoba mohla okrem příslušné žaloby užít také prostředku zvaného *interdictum*, což byl praetorský prostředek ochrany.<sup>71</sup>

Již tehdy panovaly spory o tom, zda je držba jako taková právem nebo pouhým faktickým stavem s vůlí chovat se jako vlastník. Nutno zmínit, že tento spor nebyl tehdy ani zdaleka vyřešen, a i v současné odborné literatuře se můžeme dočíst rozlišných názorů na toto téma. V době práva římského zastávali odlišné názory např. Paulus a Papianus. Paulus označoval držbu za faktický stav, neboť dle jeho názoru držet šlo pouze to, co je hmotné. Dále, že držba zaniká již pouhou ztrátou vůle mít takovou věc pro sebe. Papianus oproti tomu tvrdil, že držba je *sed et iuris est*, tedy kromě faktického stavu také právo. Zastáncem faktického stavu byli např. i tvůrci francouzského kodexu Code Civil v čl. 2228, nebo současní právní odborníci a autoři zejména komentářových znění zákonů J. Dvořák a J. Švestka.<sup>72</sup> Názor klanící se k tomu, že držba je subjektivním právem zastávalo např. OZO, které držbu řadilo mezi věcná práva. Pouze pro srovnání doplňuji, že ani k jednomu z uvedených názorů se nepřipojuje J. Spáčil, který uvádí, že toto rozlišení nemá pro

<sup>70</sup> SKŘEJPEK, M. In SKŘEJPEK, M. a BĚLOVSKÝ, P. a ŠEJDL, J. a FALADA, D. *Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium 2017, 304 s. ISBN 978-80-87284-65-0, s. 50-74.

<sup>71</sup> SKŘEJPEK, M. In SKŘEJPEK, M. a BĚLOVSKÝ, P. a ŠEJDL, J. a FALADA, D. *Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium 2017, 304 s. ISBN 978-80-87284-65-0, s. 50-74.

<sup>72</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 99, ISBN 978-80-7478-935-9.

právní praxi vyššího významu.<sup>73</sup> V tehdejší době se nakonec právní teorie ustálila na názoru, že držba představuje faktický stav mající právní následky a požívající právní ochrany.

Dnešní právní úprava držby v o.z. navazuje na OZO a Obč. zák., přičemž se snaží vyjít z nedostatků právě předcházejících občanských zákoníků.

Ačkoliv literatura<sup>74</sup> považuje ustanovení Obč. zák. o držbě za zdařilou a v podstatě dostatečnou právní úpravu s tím, že kde se jevila nedostatečně, tak byla dotvářena soudní judikaturou, nelze přehlédnout fakt, že byla tvořena pouhými třemi paragrafy s navazujícím ustanovením o vydržení.<sup>75</sup> Ke všemu o tomto stavu se dá hovořit až od novely z roku 1991,<sup>76</sup> neboť v původních podobách Obč. zák. bychom termín „držba“ hledali bezúspěšně. Nicméně i po tolika letech byla definice držitele převzata i do tohoto právního předpisu.

V rozporu s výše uvedenou literaturou, přistupovali k právní úpravě institutu držby tvůrci o.z. Neboť jak již je zmíněno v důvodové zprávě,<sup>77</sup> v té době platná úprava se jevila jako zcela nedostatečná a byla často terčem kritiky. Zajímavý, a přitom částečně kontroverzní přístup zvolili také při pohledu na držbu práva, tj. dle autorů není správné rozlišovat mezi držbou věci a držbou práva. Přitom jako příklad k podložení svého názoru uvádí, že držba konkrétní věci je zároveň držbou příslušného vlastnického práva.<sup>78</sup> Protiargumentem v této věci však může být současné ustanovení § 496 odst. 2 o.z., dle kterého jsou věcná práva současně věcmi. Zároveň Kindl upozorňuje na terminologii o.z., která je místy nedůsledná, a tak nám kupříkladu ustanovení § 3066 o.z. nepracuje s držbou práva, nýbrž držbou věci.<sup>79</sup>

## 5.2. Institut držby v o.z.

Abych navázal na předcházející kapitolu, kde jsem se zmiňoval o odlišných přístupech k držbě věci a držbě práva, podíval bych se nyní na ustanovení § 987 o.z., které nám říká: „*Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe.*“ Ačkoli jak

---

<sup>73</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 30.

<sup>74</sup> NOVOTNÝ, P., NOVOTNÁ, M., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3. s. 33.

<sup>75</sup> Ustanovení §129 - §131 a ustanovení § 134 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

<sup>76</sup> Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

<sup>77</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 256.

<sup>78</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 256.

<sup>79</sup> KINDL, M. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 64.

již bylo zmíněno, důvodová zpráva o.z. nepovažuje za správné rozlišování držby věci a práva, nicméně samotný zákon, jak je vidno z úvodního ustanovení týkající se institutu držby, zřetelně vychází z toho, že se vždy jedná o držbu práva.

Jak nám již ukázali předešlé kodifikace občanského práva, není výjimkou, když občanský zákoník postrádá legální definici držby.<sup>80</sup> O.z. v tomto není jiný a nabízí nám pouze definici držitele. Nepřímo pak tímto i detentora, neboť pokud držitelem je osoba, jež vykonává právo pro sebe, poté *a contrario* detentorem je ten, kdo právo vykonává, avšak nikoli pro sebe. Touto oblastí se také často při své činnosti často zabýval Nejvyšší soud. Ten došel k závěrům, že o detenci půjde například u nájemce,<sup>81</sup> nebo s ním související užívání cizího pozemku osobou bez platné nájemní smlouvy<sup>82</sup> v řízení, ve kterém mělo dojít k bezdůvodnému obohacení uzamčením oplocení sice svých pozemků, kdežto v tomto případě jediného přístupu k nemovitosti druhé strany. Tím vznikla nemožnost přístupu k této nemovitosti, a následným užíváním ze strany vlastníků oplocení došlo k detenci takovéto nemovitosti.

Absence legální definice držby nás tedy nuceně vede k otázce, co se držbou rozumí. Přičemž vycházíme více či méně ze stejných znaků jako úpravy předcházející. O držbě tedy hovoříme tehdy, je-li dán požadavek faktického ovládnutí, tj. faktického panství (*corpus possessionis*) a vůle vykonávat právo nebo mít věc pro sebe (*animus possidendi*). Jsou-li stanoveny tyto základní předpoklady, můžeme si držbu vymežit i negativně. Takovým stavem bude absence jednoho z výše uvedených znaků držby. Držet nelze ani právo, v němž není co držet, typicky právo zástavní k nemovitostem či dědické.<sup>83</sup> Stejně tak předmětem držby nemůže být právo, jehož obsahem je protiprávní jednání.

Ke splnění znaku výkonu práva pro sebe stojí určitě za zmínění, že zde není rozhodné, zda právo náleží tomu, kdo jej vykonává, a také jestli si je vědom skutečnosti, že mu takové právo případně nenáleží nebo jedná v omylu, že mu náleží. Držba totiž nevyžaduje oporu o právní důvod. V důsledku tak může být držitelem i např. zloděj. Odlišnou stránkou věci poté bude, že taková držba by nebyla řádná ani poctivá, ale pokud se podíváme na existenci držby jako takové,

---

<sup>80</sup> Např. Obč. zák. nebo ObčZ 1950.

<sup>81</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4715/2010 ze dne 28. 2. 2010.

<sup>82</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 845/99 ze dne 20. 3. 2011.

<sup>83</sup> NOVOTNÝ, P., NOVOTNÁ, M., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3. s. 33-34.

tak důvod výkonu práva pro sebe nehraje významnější roli, podstatný je pouze úmysl držitele právo držet a vykonávat pro sebe, nikoli pro žádnou jinou osobu. Tudíž kupříkladu i nepoctivý držitel je stále držitel. Zároveň je nutno mít na mysli zásadu občanského práva, dle které si nikdo nemůže sám měnit důvod držby, jak i zmínil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí,<sup>84</sup> částečně formulované již rozhodnutím 22 Cdo 617/2007. Podstatou sporu, ve kterém Nejvyšší soud rozhodoval, mělo být vydržení části pozemku, který byl obhospodařován domnělou vydržitelkou. Ta jej nicméně užívala po projednání s vlastníky tohoto pozemku. Následně se pokoušela dovolávat skutečnosti, že byla držitelkou, s ohledem na své právní předchůdce, v dobré víře. Avšak jak konstatoval soud, dobrá víra se posuzuje vždy z hlediska objektivního, nikoli subjektivního jednoho z účastníků a dále: „*Obecně je třeba předpokládat, že pokud osoba, která je vlastníkem pozemku a také jej užívá, resp. jej udržuje, je i jeho držitelem; jestliže za této situace k žádosti jiného mu umožní pozemek užívat, nestává se nový uživatel jeho držitelem, ale jeho detentorem.*“<sup>85</sup>

### 5.3. Druhy držby

Institut držby je v mnohém specifický. Je tomu tak například v osobě držitele. V praxi se často setkáváme se splynutím osoby držitele a vlastníka, zároveň tak jím ale může být osoba od vlastníka odlišná. Na základě toho může držba existovat samostatně, jako právo zcela oddělené od práva vlastnického, nebo může tvořit součást vlastnického práva. Přičemž z hlediska existence držby pro nás není podstatná ani jedna z těchto variant, neboť jak již bylo řečeno, o držbu půjde pokaždé, budou-li kumulativně splněny dvě základní podmínky držby.<sup>86</sup>

#### 5.3.1. Držba vlastnického práva

Na základě ustanovení § 989 o.z. se rozlišuje mezi držbou vlastnického práva a práva jiného. Na držbu vlastnického práva se více méně vztahují dosud uvedené informace. Jelikož o.z. říká, že: „*Vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.*“<sup>87</sup> To v sobě skrývá uvedené podmínky držby, jednak stav faktického výkonu vlastnického práva a jednak vůle mít věc pro sebe, kdy, jak říká Spáčil, není podstatné mít vlastnickou vůli, tedy vůli být vlastníkem věci, ačkoli tomu znění tohoto ustanovení vybízí.<sup>88</sup>

<sup>84</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 92/2008 ze dne 28. 4. 2009.

<sup>85</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 92/2008 ze dne 28. 4. 2009.

<sup>86</sup> Faktické panství a výkon práva pro sebe.

<sup>87</sup> Ustanovení § 989 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>88</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 32–33.

### 5.3.2. Držba jiného práva

Ohledně držby jiného práva platí to, že jde o výkon daného subjektivního práva bez ohledu na to, zda takové právo držiteli svědčí či nikoli. „*Jiné právo drží ten, kdo je počal vykonávat jako osoba, již takové právo podle zákona náleží a komu jiné osoby ve shodě s ním plní.*“<sup>89</sup> Odpověď na otázku, která práva jsou těmi jinými, které lze držet, nám dává o.z. v ustanovení § 988. Bude se jednat zejména o taková majetková práva, která lze právním jednáním převést, a která připouští trvalý nebo opakovaný výkon. Půjde tedy zejména o jednotlivá práva obligačního typu,<sup>90</sup> nebo může jít o majetkovou složku práv k nehmotným statkům, bude-li splněna podmínka jejich způsobilosti k držbě. Naopak předmětem držby nemohou být osobní práva, těmi jsou ve smyslu ustanovení § 81 odst. 2 o.z. právo na život, na lidskou důstojnost, na zdraví a příznivé životní prostředí atd. Jako takové tedy požívají právní ochrany, a osoba se může dožadovat upuštění od neoprávněného zasahování do těchto práv nebo k odstranění jeho následků. Na druhou stranu odstavec 2 § 988 nám zároveň říká, že: „*Kdo však vykonává osobní právo poctivě, je oprávněn své domnělé právo vykonávat a hájit.*“ Otázkou zůstává, do jaké míry by bylo možné tento výkon uskutečnit v praxi, neboť pokud osobní právo bude vykonávat nějaká osoba poctivě, půjde pouze o jakési domnělé právo. Představa výkonu domnělého práva na život či zdraví se jeví poněkud bizarně.

### 5.3.3. Pohled na držbu věcných břemen

Jak již bylo zmíněno, předpokladem držby majetkového práva je jejich převoditelnost ve smyslu ustanovení § 988 o.z. Nicméně, jak si následně ukážeme na několika soudních rozhodnutích, existují z tohoto pravidla výjimky. Tak např. reálná břemena. Tyto jsou typem věcných břemen, a tedy věcných práv k věci cizí. Ustanovení § 1303 o.z. umožňuje zatížit věc zapsanou do veřejného seznamu reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci bude jako dlužník zavázán vůči osobě oprávněné něco jí dávat či konat. Práva vyplývající z reálného břemene lze rozlišit dle kritéria jejich spojení s konkrétní osobou (*in personam*) nebo s vlastnictvím dané věci (*in rem*). Cílem, ke kterému mířím, je jejich možná převoditelnost. V právní úpravě platilo od dob OZO, že reálná břemena *in personam* lze převádět na jiné osoby, neboť § 530 umožňoval převod stálých

---

<sup>89</sup> Ustanovení § 989 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>90</sup> Například pacht nebo nájem.

ročních důchodů na nástupce.<sup>91</sup> Oproti tomu o.z. převod reálného břemene nijak neupravuje. Zároveň se uplatňuje ustanovení § 978 o.z., tedy že od ustanovení třetí části je možné se odchýlit s účinky vůči třetím osobám pouze, umožní-li tak zákon. Jelikož při převodu reálného břemene dochází k účinkům vůči třetím osobám, domnívají se zejména Hrabánek a Lasák, že převod reálného břemene není možný, není-li dán souhlas vlastníka zatížené věci.<sup>92</sup>

Dostáváme se tedy k tomu, že převod reálného břemene obecně není možný, stejně tak v souladu s ustanovením § 1256 odst. 2 o.z. osobní služebnosti.<sup>93</sup> Na druhou stranu nelze přehlédnout existenci několika soudních rozhodnutí, zejména nálezů Ústavního soudu, které nepřimo toto umožňují.

Tak např. nález sp. zn. II. ÚS 114/2004. V tomto rozhodnutí Ústavní soud umožňuje vydržení práva osobního užívání pozemku, které účastníci získali na základě dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku s Československým státem. Ten se totiž stal vlastníkem daných pozemků na základě darovací smlouvy s právními předchůdci vedlejší účastnice řízení, kterou bylo jejich právo po více jak 30 letech užívání zpochybněno, neboť darovací smlouva, na základě které, došlo k darování dotčených pozemků státu, měla být neplatná. Po vyčerpání všech procesních prostředků k ochraně svého práva poskytnutých zákonem se řízení dostalo až před Ústavní soud, který vyslovil názor, že dané právo vlastníků „nemůže být zpochybněno na základě okolností, které nijak neovlivňovali a jejichž obsah ani nemohli znát. Naopak ze všech okolností, které jim byly známy, si mohli udělat jediný možný závěr, že svá práva nabyli v souladu s platnými zákony.“<sup>94</sup> Ústavní soud tedy v tomto případě připustil, že je možné, aby došlo k vydržení práva, které doslovně dikcí dnes platného o.z. nemůže být předmětem držby, neboť zde chybí podmínka převoditelnosti takového práva.

Stejně tak lze odkázat na usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 3851/13. Zde Ústavní soud potvrdil názor odvolacího soudu, dle kterého pokud by nedošlo ke vzniku věcného břemene spočívající v právu chůze, jízdy a hnaní dobytka v důsledku chybného zápisu do pozemkové knihy, ke kterému zde došlo, vzniklo

---

<sup>91</sup> Ustanovení § 530 zákona č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský: „Stálé roční důchody nejsou osobní služebností a mohou se tedy podle své povahy na všechny nástupce převáděti.“

<sup>92</sup> HRABÁNEK, D., LASÁK, J. § 1303 [Vymezení reálných břemen]. In: SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s., ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>93</sup> KINDL, M. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 69–73.

<sup>94</sup> Ústavní soud: Nález Ústavní soudu sp. zn. II. ÚS 114/04 ze dne 23. 2. 2005, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení ÚS 36/2005.

by právo odpovídající právu věcnému břemeni vydržením. Pokud je tedy připuštěno vydržení, musí být umožněna i držba takového práva. Dle o.z. však takové právo držet nelze. Je pravdou, že toto řízení podléhalo ještě režimu předcházející právní úpravy, oproti tomu však lze namítat, že rozhodnutí je datováno k 23. 9. 2014, tedy době, kdy byl již účinný o.z., judikatura tedy tento názor nadále připouští.

#### 5.3.4. Držba nemovitých věcí

Zajímavý pohled je také na držbu věcí nemovitých. V této souvislosti bych rád zmínil jeden z rozsudků Nejvyššího soudu. V něm skutkově mělo dojít k vydržení části pozemku, k čemuž však podle soudů nižších instancí nedošlo, poněvadž držitelé přestali na pozemek docházet a nechali jej, tak říkajíc, „ležet ladem.“ Dle Nejvyššího soudu však držba věci představuje vůli a faktické ovládnutí věci. Držební vůle má znamenat vůli držet věc pro sebe a svým jménem, což zároveň představuje nakládání s věcí jako se svou. Přičemž podstata nakládání s věcí nespočívá pouze ve fyzickém ovládnutí, to je pouze jeden ze způsobů nakládání s věcí. Některé, zejména pak pozemky, totiž fyzicky držet vůbec nelze. Posouzení, zda někdo s věcí nakládá či nikoli, záleží na objektivním posouzení společnosti, při němž se má přihlídnout ke zvyklostem, zkušenostem či obecným názorům. Závěrem tohoto je tedy, že výkon drženého práva k pozemkům, může spočívat i v pouhém ponechání těchto pozemků ležení ladem.<sup>95</sup>

#### 5.4. Nabývání držby

Co se týče nabývání držby, vycházíme ze dvou hlavních způsobů uplatňujících se obdobně u práva vlastnického. Držbu lze jednak nabýt originárně anebo derivativně. Toto pojetí nabývání držby pochází z OZO. To jednak ve svém ustanovení § 314 stanovilo možnost nabytí držby bezprostředním či prostředním způsobem.<sup>96</sup> Následně v § 315 OZO upravuje rozsah, ve kterém se držba zmíněnými způsoby nabývá. Tím je pro bezprostřední způsob „*tolik, kolik skutečně bylo uchopeno, zastoupeno, upotřebeno, označeno nebo v úschovu vzato*“ a při prostředním způsobu se nabývalo „*vše, co dřívější majitel měl a zřetelnými znameními odevzdal*“.

<sup>95</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2302/2000 ze dne 12. 9. 2002.

<sup>96</sup> Ustanovení § 314 zákona č. 946/1811 Sb., obecný občanský zákoník: „*Držby práv i hmotných věcí nabývá se buď bezprostředně, ujme-li se kdo ničích práv a věcí; nebo prostředně, ujme-li se kdo práva nebo věci, jež náleží jiné osobě.*“



Při originárním nabytí jí držitel nezíská na podkladu vůle jeho předchůdce. Držbu nabude tím, že se jí ujme svou mocí.<sup>97</sup> Může jím být ujmoutí se nově vzniklé věci nebo nález. Alternativy k ujmoutí se svou mocí se uplatní zejména u držby nemovitých věcí, mezi tyto řadíme např. vstup na nemovitosti, jejich označení, hospodaření na nich nebo jejich ohrazení.<sup>98</sup>

Držbu lze nabýt také derivativním způsobem, za předpokladu existence právního předchůdce, který převede svou držbu na nového držitele a ten se jí ujme z pozice právního nástupce. Bude se tak dít na základě určitého právního důvodu, tím může být například kupní smlouva, při níž dojde k převodu držby vlastnického práva.

Podstatný rozdíl mezi oběma typy je rozsah, v němž se držba nabývá. Zatímco u nabytí originárního se držba nabývá v rozsahu, v jakém se jí držitel skutečně ujal, nejčastěji tedy v plném rozsahu, u držby derivativní to bude pouze rozsah, který náležel právnímu předchůdci.

Dále spatřujeme rozdíl mezi zmíněnými typy ve způsobu předání držby. Originárně *de facto* žádný způsob není, kdežto při odvozeném nabytí se držba předává tzv. tradicí. Tou rozumíme dvoustranný právní akt předání a převzetí držby.<sup>99</sup> V dřívějších dobách měla tradice podobu opravdu pouhého předání věci, nicméně s vývojem společnosti se toto předání stávalo nevyhovujícím a byly tak postupně přidávány další skutečnosti, na jejichž základě dochází k předání. Hovoříme poté o tzv. symbolické tradici. Ta může mít podobu různých prohlášení, nebo půjde o předání dokumentů k dané věci nebo nástrojů. Upustilo se tak částečně od původního konceptu fyzického předání věci, přičemž symbolická tradice může spočívat v tolika různorodých způsobech předání, že není prakticky možné ji okleštit nějakým výčtem. Posouzení, zda došlo k předání držby se tak bude odvozovat od všeobecně přijímaného názoru společnosti či obchodních zvyklostí. Zvláštním způsobem převodu držby je poté prohlášení držitele o převodu držby na nabyvatele s tím, že věc bude nadále pro nabyvatele držet jako detentor. Fyzicky ovládat věc bude nadále stávající držitel, nicméně držba této věci přejde na nabyvatele.

---

<sup>97</sup> Ustanovení § 990 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>98</sup> NOVOTNÝ, P., NOVOTNÁ, M., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3. s. 35-36.

<sup>99</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 40.

## 5.5. Aspekty držby

Obč. zák. označoval držbu jako oprávněnou, jestliže byl držitel s ohledem ke všem okolnostem v dobré víře, že vykonávané právo anebo věc u náleží.<sup>100</sup> Naopak pokud podmínka dobré víry splněna nebyla, jednalo se o neoprávněného držitele. O.z. pojal jednotlivé aspekty držby odlišně, přičemž obdobně jako v mnohém, našel inspiraci v OZO.<sup>101</sup> O.z. zavedl držbu řádnou, poctivou a pravou a její opak. Jak již bylo nastíněno v předešlých kapitolách této práce, fakt, jestli daná držba splňuje uvedené aspekty nebo nikoliv nemá valného vlivu na její samotnou existenci. To se změní, pokud bychom takové právo či věc měli vydržet nebo pokud bychom se chtěli bránit proti neoprávněným zásahům do držby soudní cestou. Takováto práva totiž o.z. přisuzuje pouze takovému držiteli, jehož držba je řádná, poctivá a pravá. Pokud jsou tyto tři aspekty splněny, hovoříme o tzv. kvalifikované držbě, jejíž existenci zákon předpokládá, když v ustanovení § 994 o.z. stanovuje vyvratitelnou domněnku „*Má se za to, že držba je řádná, poctivá a pravá.*“

### 5.5.1. Řádná držba

Řádnou držbou se rozumí taková, jež vznikla na základě platného právního důvodu. Tedy typicky řádným držitelem vlastnického práva bude vlastník dané věci. Řádná držba se odvíjí od jednotlivých způsobů jejího nabytí. U originárního způsobu nabytí bude řádným držitelem ten, kdo se jí ujme bezprostředně, přičemž ustanovení § 991 o.z. klade podmínku, aby tím nebyla rušena cizí držba, u odvozené držby poté ten, kdo se jí ujme z vůle předchozího držitele, případně ten, kdo ji získá na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Pokud by se držba nabývala na základě právního jednání, musí být takovéto platné. Stejně tak právní důvod nemůže být pouze domnělý (*putativní*), tedy jednání držitele v omluvitelném omylu, že platný právní důvod držby existuje.

### 5.5.2. Poctivá a nepoctivá držba

Poctivým držitelem je především ten, jemuž vykonávané právo náleží. Dále jím je taková osoba, jejíž držba nevznikla z platného právního důvodu, ale z přesvědčivého důvodu se domnívá, že jí vykonávané právo náleží.<sup>102</sup> Otázkou je, co si představit pod pojmem „*přesvědčivý důvod*“. Nejspíše jím je dobrá víra držitele v právo jeho právního předchůdce. Ta se musí posuzovat z objektivního

<sup>100</sup> Ustanovení § 130 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>101</sup> Viz např. ustanovení § 345 zákona č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský.

<sup>102</sup> Ustanovení § 992 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

hlediska s přihlédnutím ke všem skutečnostem, na což upozornil i Karel Eliáš v komentáři občanského zákoníku.<sup>103</sup> Mezi těmito skutečnostmi bude zejména právní důvod vzniku dobré víry. Zároveň je však nutné rozlišovat hodnocení dobré víry a dobrou víru jako takovou, neboť ta bude vždy subjektivní.

Půjde tedy o případy, kdy vzniklá držba nebude řádná, neboť zde bude absentovat platný právní důvod, nicméně při dobré víře držitele v existenci takového důvodu vznikne držba poctivá. Držitel bude jednat ve skutkovém omylu, avšak bude jím omyl omluvitelný, jelikož byl držitel přesvědčen, že mu právo držby náleží a současně netuší, že tomu tak není.

Přítomnost poctivosti musí být dána po celou dobu držby, neboť ve chvíli, kdy se držitel dozví o skutečnostech, které zpochybňují, že mu daná věc či právo náleží, stává se z omylu omluvitelného omyl neomluvitelný a držba nepoctivou. Tímto okamžikem změny poctivé držby na nepoctivou je např. doručení žaloby držiteli, jenž napadá poctivost či samotnou držbu v případě, že jí bylo soudem vyhověno. Přičemž tento zpětný pohled se uplatňuje z výše uvedeného důvodu, neboť již doručení žaloby je skutečností zpochybňující, že daná věc či právo držiteli náleží.

Ustanovení § 992 o.z. přiznává poctivému držiteli stejná práva jako držiteli řádnému. Takový držitel je oprávněn v mezích právního řádu věc držet, užívat i požívat, tedy smí brát plody a užítky z této věci. Dále s ní může libovolně nakládat, ba ji i zničit, přičemž z takového jednání nebude nikomu odpovědný. Zároveň má však s vlastníkem věci vzájemná práva a povinnosti. Jednak jím je vlastníkovo právo na vydání věci. Jestliže poctivý držitel nabude věc od třetí osoby, může vlastník poté, co zjistí osobu poctivého držitele, žádat vydání své věci. Zároveň však poctivý držitel nemůže od vlastníka požadovat úhradu ceny, za kterou případně tuto věc do držby získal. Takovýto reparační nárok by následně mohl uplatnit vůči třetí osobě, od níž věc za úplatu nabyl. Co naopak požadovat může, jsou náklady, které musel poctivý držitel vyložit pro zachování věci a stejně tak náklady účelně vynaložené, které zvyšují hodnotu věci. Obvyklé náklady spojené s údržbou věci předmětem náhrady nejsou, neboť jak jsem zmiňoval výše, poctivý držitel má právo věc požívat, tudíž je oprávněn brát plody a užítky z věci plynoucí. Pokud poctivý držitel vynaložil náklady ze záliby nebo za účelem okrasy věci, může po vlastníkově požadovat pouze toho, o co se zvýšila hodnota věci jako celku.

---

<sup>103</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Svazek I.* Praha: Linde, 2008, ISBN 978-80-7201-687-7, s. 571.

Zároveň připouští-li to povaha věci, může před vydáním věci vlastníkovvi, takoveto úpravy odebrat a ponechat si je.<sup>104</sup>

Ten, kdo ví, nebo komu musí být zjevné, že právo, jež vykonává, mu nenáleží, je držitelem nepoctivým.<sup>105</sup> Nutno podotknout, že slovo nepoctivý se v tomto případě nevztahuje k osobě držitele, nýbrž jeho úmyslu ve vztahu k dané držbě. Jestliže poctivý držitel jedná v omluvitelném omylu, v tomto případě půjde o opak a držitel nebude jednat v objektivně omluvitelném omylu. Podstatou tedy bude posouzení omluvitelnosti daného omylu.<sup>106</sup> To bude vycházet primárně z obecného vnímání společnosti a zvyklostí.

### 5.5.3. Prává a nepravá držba

OZO ve svém § 345 stanovil: „*Jestli se někdo v držbu vetře nebo potajmu lstí nebo prosbou vloudí a hledí-li to, co se mu povolilo z ochoty bez podrobení se stálé povinnosti, v trvalé právo přeměnit, jest držba o sobě nepořádná a nepoctivá také ještě nepravá; v opačných případech pokládá se držba za pravou.*“ Zákonodárce tedy tehdy očividně spojoval existenci nepravé držby s držbou nepoctivou a nepořádnou, současnou terminologií nikoliv řádnou.<sup>107</sup> Pojetí nepravé držby o.z. se od OZO příliš neodklonilo. Jedná se o takovou držbu, která není závadná ve třech ohledech. Těmito závadami jsou, že se do ní někdo vetře svémocně nebo se do ní vloudí potajmu nebo lstí, anebo pokud někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou.<sup>108</sup>

Vetřením se svémocně do držby, dojde nejen k fyzickému ujmoutí se držby, zároveň však k tomu dojde jednak bez jakéhokoliv ohledu na vůli držitele a jednak zákonem nepředvídaným způsobem, často přímo v rozporu s ním za použití násilí. Potajmu nebo lstí dojde k nabytí držby na základě aktu, který je před současným držitelem skryt. Zároveň nemá žádný valný vliv, pokud se původní držitel následně o této skutečnosti doví, držba zůstane i nadále nepravou. Stejně tak je nepravým držitelem osoba, která se snaží změnit výprosu v trvalé právo. Na základě výprosy je přenechána věc k bezplatnému užívání cizí osobě, aniž by došlo k ujednání doby

<sup>104</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 37.

<sup>105</sup> Ustanovení § 992 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>106</sup> SPÁČIL, J. *Poctivá držba v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2013, č. 2, s. 63-70, ISSN 1210-6410.

<sup>107</sup> SPÁČIL, J. § 993 [Prává držba]. In: Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 96, ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>108</sup> Ustanovení § 993 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

nebo účelu užívání. Výprosa poté zaniká žádostí půjčitele o vrácení věci. Pokud však vypůjčitel užívá danou věc i nadále, bude stále držitelem, avšak nepravým.<sup>109</sup>

## 5.6. Ochrana držby

Právní ochrana držby úzce souvisí s problematikou nastíněnou na počátku této kapitoly, tedy je-li držba subjektivním právem nebo pouze faktickým stavem. Ve vztahu k ochraně držby totiž rozlišení činí zásadní rozdíl. Pokud bychom na držbu nahlíželi jako na subjektivní právo, nebránilo by nám nic k použití všech prostředků, které o.z. poskytuje k ochraně subjektivního práva. Jestliže ale zvolíme pohled faktického stavu, nebude možné tyto prostředky aplikovat. Za účelem ochrany držby bude vyžadováno vytvoření zvláštních právních nástrojů ochrany, které budou použitelné právě ve vztahu k institutu držby. Jelikož o.z. tyto právní nástroje vytvořil, můžeme se domnívat, že se klaní k pohledu na držbu jako faktického stavu.

Nesmíme v této souvislosti, ale přehlížet ustanovení § 1043 a § 1044 o.z. upravující ochranu domnělého vlastnického práva. Tato ustanovení představují dva typy nástrojů ochrany osob, které nejsou vlastníky věci. Přičemž první ze zmíněných ustanovení chrání tzv. kvalifikovaného držitele, neboť jako na vlastníka věci se hledí na toho, jenž nabyl držbu vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem, oproti osobě jeho věc zadržující nebo jinak rušící, aniž by k tomu měla právní důvod nebo důvod stejně silný či slabší.<sup>110</sup> S ohledem na to, že ustanovení § 994 o.z. stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, že držba je řádná, poctivá a pravá, je tak velmi usnadněno postavení držitele, resp. jeho důkazní břemeno v případném soudním řízení, neboť se na něj hledí jako na vlastníka, a má se za to, že jeho držba splňuje všechny aspekty. Ve výsledku tak nemusí prokazovat téměř ničeho.<sup>111</sup>

Ochrana je poskytována i těm držitelům vlastnického práva, kteří nejsou kvalifikovaní. Jde tedy o osoby, kterým nesvědčí domněnka z § 1043 o.z. Ti mohou uplatnit právo náležící vlastníku na ochranu svým jménem.<sup>112</sup> Jelikož půjde o držbu,

---

<sup>109</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 38.

<sup>110</sup> Ustanovení § 1043 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>111</sup> KINDL, M. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 73-76.

<sup>112</sup> Ustanovení § 1044 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

kteřá není řádná ani poctivá, ba ani pravá, domnívá se Kindl, že jde spíše o ochranu pouhé detence.<sup>113</sup>

V obou zmíněných případech ochrany osob, které nejsou vlastníky, se bude jednat o žaloby petitorní. Těmi jsou žaloby, sloužící k ochraně subjektivních práv, tedy zejména právu vlastnickému či právu odpovídající věcnému břemeni či jiných. Nicméně, jak jsem se zmínil dříve, literatura i o.z. považuje držbu spíše za určitý faktický právně významný stav, nikoli subjektivní právo. Za účelem ochrany držby tak bylo zapotřebí vytvořit zvláštní nástroje ochrany. Těmi jsou žaloby possessorní.

### 5.6.1. Svépomoc

Základním způsobem ochrany držby je svépomoc. Ze svého charakteru představuje ochranu bezformální a rychlou. Jedná se o institut zakotvený napříč občanským zákoníkem na několika místech. Jednak ustanovení § 14 o.z. nám svépomoc definuje a zároveň stanovuje základní podmínky, které musí být kumulativně splněny, má-li být užita. Svépomoc představuje zákrok k ochraně svého práva, který musí být proveden přiměřeným způsobem, za podmínky ohrožení takového práva, a přičemž je zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě.<sup>114</sup> Přiměřenost zásahu bude zapotřebí zkoumat a posuzovat v každém individuálním případě zvlášť, neboť není prakticky možné stanovit pevně dané meze určující, co již je a co ještě není nepřiměřeným způsobem. V těchto podmínkách můžeme spatřovat analogii s požadavky kladenými na užití nutné obrany ve smyslu ustanovení § 2905 o.z. Jestliže tedy dojde k neoprávněným zásahům do držby a rušení stále pokračuje, zákon umožňuje se takovému svémocnému rušení nejen bránit, ba i věci se opět zmocnit, byla-li odňata. Tuto možnost užití svépomoci nám přímo na případ držby stanovuje ustanovení § 1006 o.z.<sup>115</sup> Spáčil uvádí jako hlavní případy, ve kterých může dojít k užití svépomoci k ochraně držby, jednak vypuzení z držby vlastnického práva nebo neoprávněný přechod přes neoplocený pozemek. V takovém případě bude mít svépomoc ústní formu, popř. se nabízí možnost pozemek oplotit.<sup>116</sup>

---

<sup>113</sup> KINDL, M. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 73-76.

<sup>114</sup> Ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „Každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě.“

<sup>115</sup> Ustanovení § 1006 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „Držitel se smí svémocnému rušení vzepřít a věci, jež mu byla odňata, při rušebním činu znovu zmocnit, nepřekročí-li přitom meze nutné obrany.“

<sup>116</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 44-45.

### 5.6.2. Possessorní žaloba

Vedle žalob petitorních existují již zmíněné zvláštní právní nástroje ochrany držby. Těmi jsou žaloby possessorní. Ty následně rozlišujeme na žaloby k ochraně proti rušení držby a na žaloby k ochraně proti odnětí držby. Zvláštním druhem possessorní žaloby je žaloba na ochranu držby ohrožené prováděním stavby.<sup>117</sup> Tu je oprávněn užít držitel nemovité věci za předpokladu, že je ohrožen v dané držbě prováděním stavby, nebo může-li se důvodně obávat, že provádění stavby bude způsobovat rušení jeho držby nemovité věci v důsledku imisí ve smyslu ustanovení § 1013 o.z. Takový se může domáhat zákazu provádění stavby. Možnost uplatnění žalob je nicméně svázáno se zákonem stanovenými lhůtami, konkrétně upravenými v ustanovení § 1008 o.z. Subjektivní lhůta k podání činí 6 týdnů od okamžiku, kdy se držitel dozvěděl o rušení jeho držby a zároveň o osobě rušitele. Objektivní lhůta k nejzazšímu podání žaloby činí 1 rok od doby, kdy mohl držitel uplatnit své právo poprvé.

Žalobu na ochranu proti rušení držby je oprávněn uplatit držitel, do jehož držby je svémocně zasahováno, čímž je ve své držbě rušen. Přičemž nejde o případ odnětí držby. Žalobce musí být tedy držitelem určitého práva, ať již vlastnického či jiného. Ochrana držby se totiž poskytuje všem právům, která je možné na základě právního jednání převést na jiného a zároveň připouští trvalý nebo opakovaný výkon, tj. takovým právům, která jsou způsobilá být předmětem držby.<sup>118</sup> Jelikož ochrana držby je pouze ochranou předběžnou a provizorní, jak zmínil i *obiter dictum* Ústavní soud dle kterého: „*smyslem posesorní žaloby je ochrana, popřípadě obnovení posledního stavu držby, jde tedy o prozatímní ochranu posledního faktického stavu*“<sup>119</sup>, je zde kladen důraz na rychlost řízení, v němž by měla být danému držiteli poskytnuta ochrana jeho držby. Z tohoto důvodu je irelevantní, jestli držitel práva je rovněž jeho subjektem. Není zapotřebí prokazovat tzv. kvalifikovanou držbu, neboť tento typ držební ochrany je poskytován i držbě, která je neřádna, nepoctivá a nepravá. Co však žalobce prokázat musí, je rušená držba, a že ji ruší právě žalovaný rušitel.<sup>120</sup>

<sup>117</sup> Ustanovení § 1004 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>118</sup> Ustanovení § 988 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>119</sup> Ústavní soud: Usnesení ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 3285/18, ze dne 8. 11. 2018

<sup>120</sup> SPÁČIL, J. § 1003 [Žaloba na ochranu rušené držby]. In: Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 113, ISBN 978-80-7400-499-5.

Rušení držby bude spočívat v takovém jednání: „*při kterém rušitel používá věc v držbě jiného (aniž by jej z držby vypudil), nebo brání držiteli v užívání věci (výkonu drženého práva) či odpírá plnění jednotlivých dávek.*“<sup>121</sup> Žalobou se poté žalobce může domáhat ve smyslu ustanovení § 1003 o.z. aby rušitel od rušení držby upustil a vše uvedl v předešlý stav.

Svým způsobem zajímavá je procesní stránka žaloby na ochranu před rušením držby. Neboť je-li z obsahu žaloby patrné, že se jedná o tento typ žaloby, bude soud postupovat podle ustanovení § 177 až § 180 OSŘ, která upravují řízení o žalobě z rušené držby. Pro tento typ řízení stanovuje OSŘ výlučnou místní příslušnost soudu. Příslušným soudem bude na základě ustanovení § 88 písm. i) OSŘ obecný soud žalobce, nikoli žalovaného, jak je tomu v případě civilního řízení obvyklé. To tedy s výjimkou, že se nebude jednat o držbu nemovité věci. Další výjimkou je, že soud není ze zákona povinen nařizovat ústní jednání. To každopádně, ale nevylučuje možnost, tak učinit. Ovšem s ohledem na požadavek v § 177 odst. 1 OSŘ, tedy vydání rozhodnutí do 15 dnů od zahájení řízení, se nezdá příliš prakticky možné, aby soud jednání nařídil. Pokud však by jednání opravdu proběhlo, je soud povinen vyhlásit usnesení, kterým ve věci samé rozhoduje, ihned po skončení jednání. Vylučuje se tím možnost odročení pouze pro účely vyhlášení rozhodnutí. Dle ustanovení § 179 soud nemůže v tomto řízení rozhodnout o náhradě vzniklé újmy. Tu bude nutno uplatnit žalobou petitorní.<sup>122</sup>

Druhým typem possessorní žaloby je žaloba pro odnětí z držby. Odnětím, označovaným také jako vypuzením, se rozumí zásah do výkonu drženého práva daleko silnější intenzity než v případě rušení držby. V tomto případě totiž dochází k úplnému svémocnému překazení výkonu drženého práva. Tuto ochranu upravuje ustanovení § 1007 o.z. ve dvou odstavcích, přičemž první z nich se věnuje vypuzení z držby vlastnického práva, tj. držby hmotné věci, a druhý se následně věnuje „*vypuzení z držby práv*“, čímž je myšleno vypuzení z jiného práva. Pokud se mám zmínit o vypuzení z držby vlastnického práva, tak půjde o případy, v nichž nabude držitel nepravou držbu, tedy ji získá lstí nebo tajně, za použití násilí nebo zneužitím výprosy.<sup>123</sup> Vypuzení z držby jiného práva bude spočívat v odepření plnění,

---

<sup>121</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 46-47.

<sup>122</sup> KINDL, M. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 79-88.

<sup>123</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 45-46.



k němuž byla osoba zavázána nebo zabrání výkonu práva, popř. nedodržení povinnosti zdržet se určitého konání.<sup>124</sup> Žalobní petit bude obsahovat v případě odnětí držby vlastnického práva vydání věci, jež byla odňata. V případě jiného než vlastnického práva znovu započatí odepřeného plnění.

### 5.7. Zánik držby

O.z. předpokládá tři možné alternativy zániku držby. Těmi jsou vzdání se držby, zánik v důsledku trvalé ztráty možnosti vykonávat obsah práva a zánik v důsledku vypuzení z držby. Můžeme tedy rozlišovat zánik relativní a absolutní. O relativní zánik držby se bude jednat, přejde-li věc do cizí držby. Příkladem absolutního zániku bude zničení věci nebo vzdání se držby, přičemž tu již nenabude nikdo jiný. Při zániku držby nehrají roli právní skutečnosti jako smrt fyzické osoby nebo zánik právnické osoby jakožto držitelů. Držba v takovém případě existuje dál a přechází na právní nástupce.

Vzdání se držby bude mít převážně podobu jejího převedení na odlišnou osobu. Bude-li se držba týkat vlastnického práva, tedy hmotné věci, bude projevem vzdání se držby především tradice. V jiných případech půjde o tradici symbolickou. Dále půjde o opuštění věci, kterou již držitel dále nemá v úmyslu držet. Avšak pouhé dočasné nevykonávání práva, nevyužívání věci atd., nemusí ještě nutně způsobit zánik držby. Ten bude zapotřebí posuzovat v konkrétních případech zvlášť.

Jak bylo zmíněno, dočasné neužívání věci nevede ihned k zániku držby vlastnického práva. O ten půjde až v případě, kdy držitel přijde trvale o možnost jej vykonávat. Jedná se tedy o případy úplného zničení věci nebo ztráty předmětu, který je zatížen věcným břemenem.

O pojmu vypuzení z držby jsem se již zmiňoval v předchozí kapitole. Půjde o případy svémocného odnětí držby nebo odepření poskytovaného plnění ve smyslu ustanovení § 1007 o.z. Pokud si osoba, která z držby byla vypuzena, ji neuchová svépomocí nebo na základě žaloby, její držba taktéž zanikne.<sup>125</sup>

---

<sup>124</sup> Ustanovení § 1007 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>125</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 43-44.

## 6. Vlastnické právo

### 6.1. Vymezení

Vlastnické právo je nejen základním věcným právem, nýbrž i základním lidským právem, neboť právo vlastnit majetek náleží každému, tj. jak fyzickým, tak právnickým osobám.<sup>126</sup> Přičemž, bez ohledu na subjekt, má vlastnictví zásadně stejný obsah a ochranu, čímž je vyjádřena rovnost subjektů vlastnického práva. Přiznání vlastnického práva všem osobám však není zcela absolutní a bezvýjimečné. Zákonem se totiž stanoví, že některé věci může vlastnit pouze stát či určené právnické osoby, jakožto se i může stanovit vlastnictví určitých věcí pouze pro české občany.

Výše jsem použil dva obdobné pojmy a to „*vlastnické právo*“ a „*vlastnictví*“. Nicméně tyto by se neměly směřovat ani zaměřovat. Na rozdíl od předcházejících občanských zákoníků, kdy jejich význam splýval,<sup>127</sup> o.z. tyto pojmy rozlišuje. Důvodová zpráva k o.z. říká, že „*vlastnickým právem*“ rozumíme subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, kdy předmětem je následně „*vlastnictví*“.<sup>128</sup> Na vlastnické právo můžeme také nahlížet jak v objektivním, tak subjektivním smyslu. Objektivní nám představuje souhrn právních norem, regulujících postavení vlastníka. Na druhé straně vymezení subjektivní zahrnuje určitá práva a povinnosti, které vlastníkovi náleží na základě objektivního vlastnického práva.

### 6.2. Povaha

Vlastnické právo, stejně jako jiná věcná práva, řadíme mezi absolutní majetková práva. Jeho absolutní povaha se projevuje v možnosti libovolného nakládání vlastníka s jeho věcí a zároveň vyloučením ostatních osob z tohoto oprávnění. Charakteristické pro toto právo je dále jeho nezávislost, kdy k jeho realizaci není zapotřebí žádného jiného subjektu, tzv. elasticita, představující stálou existenci vlastnického práva i v případě pozbytí určitého dílčího oprávnění jej tvořící.<sup>129</sup> V neposlední řadě je typickým znakem trvalost vlastnického práva, k jeho zániku dochází pouze z určitého důvodu stanoveného zákonem.

Mezi důležité otázky této problematiky patří otázka, co lze vlastnit? Na to nám o. z. dává odpověď, že vše, co někomu patří, všechny věci hmotné i nehmotné. Dále

<sup>126</sup> Ustanovení čl. 11 odst. 1 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod.

<sup>127</sup> Viz např. ust. § 125, § 132 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

<sup>128</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 260.

<sup>129</sup> Zejména oprávnění věc držet, užívat, požívat či s ní disponovat.

lze také kromě věci vlastnit i práva, jejichž povaha to připouští. Tím se rozumí taková práva, která je možné trvale či opětovně vykonávat.

O.z. legální definici vlastnického práva neposkytuje, nicméně pracuje s jeho obsahem, kterým jsou práva a povinnosti vlastníka. Mezi jeho práva řadíme, zejména možnost s věcí, v rámci právního řádu, jakkoliv nakládat, tedy věc držet, užívat či požívat, převést na jinou osobu, nebo ji zatížit věcným právem.<sup>130</sup> Na druhé straně povinnosti vlastníka jsou představovány různými omezeními vlastnického práva.

### **6.2.1. Právo věc držet (ius possidendi)**

Držet věc je jedno ze základních oprávnění vlastníka spočívající v zachování určitého stavu. Způsobem jeho výkonu však není nezbytně aktivní konání. Řadíme mezi ně i tzv. tabulární držbu, tj. zápis vlastníka v katastru nemovitostí.<sup>131</sup>

### **6.2.2. Právo věc užívat (ius utendi)**

Oprávnění užívat věc spočívá v samostatném užívání bez ohledu na jiné subjekty. Vlastník za užívání není povinen hradit žádné náhrady ani poplatky. Zároveň se vlastník tohoto práva může alespoň dočasně i vzdát. Určitými právními jednáními lze přenechat užívací právo odlišné osobě. Popř. danou věc užívat ani nemusí. O výkon tohoto práva půjde jak v případě užívání, tak ponechání věci nevyužitou.<sup>132</sup>

### **6.2.3. Právo věc požívat (ius fruendi)**

Požívání věci spočívá v braní plodů a užitků z dané věci. Dle ustanovení § 491 o.z. je plodem: „*to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho*“ a užitkem „*to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy.*“ Nadřazeným pojmem těmto je přírůstek. O samostatnou věc v případě přírůstku půjde až po jeho separaci, tj. oddělení od věci hlavní, čímž k němu vzniká vlastníkovo vlastnické právo. Přírůstky můžeme dělit na přirozené nebo umělé. O přirozené půjde zejména v případech nemovitých věcí, kdy se jedná o jejich plody, jež daný pozemek vydává sám od sebe.<sup>133</sup> Takovéto jsou vlastnictvím vlastníka

---

<sup>130</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 51-52.

<sup>131</sup> ROZEHNAL, A. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 93-97.

<sup>132</sup> ROZEHNAL, A. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 93-97.

<sup>133</sup> Ustanovení § 1066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

pozemku. Na druhé straně umělý přírůstek vzniká zpracováním, smísením nebo také stavbou a přestavkem.

O zpracování půjde při zpracování movitých věcí několika vlastníků a to tehdy, jsou-li splněny jednotlivé podmínky. Jednak se musí vyrobit nová věc ve smyslu ustanovení § 489 o.z.<sup>134</sup> Následně musí být splněna podmínka objektivní neoddělitelnosti, tedy faktická nemožnost navrácení v předešlý stav nebo možnost takto učinit pouze s neúměrnými náklady. Vlastníkem věci se stane ten, „jehož podíl hmotný a pracovní dohromady byl největší.“<sup>135</sup> Tedy ten, kdo poskytl nejvíce užitého materiálu nebo se na vytvoření nové věci největší měrou podílel prací. Zároveň však této osobě vzniká povinnost se vyrovnat s vlastníky zpracovaných věcí, přičemž ze zákona se počítá s náhradou ve formě zaplacení. Není stanovena žádná cena, jednat by se však mělo o cenu obvyklou. Pokud by šlo o případ, kdy by vlastníka nově vzniklé věci nebylo možné určit, bude takováto věc patřit do spoluvlastnictví vlastníků zpracovaných věcí, jejichž podíly se určí na základě hodnot zpracovaných věcí, popř. budou stejné, nelze-li tyto stanovit.<sup>136</sup> Nicméně bude se jednat vždy až o poslední možné řešení.

Druhým hlavním způsobem vzniku umělého přírůstku je smísení. V tomto případě dojde ke smísení movitých věcí několika vlastníků individuální akcí jednoho z nich, přičemž naturální restituce zde nepřichází v úvahu. Podstatné bude rozlišení zda-li konající vlastník byl v dobré víře (*bona fide*) či ve zlé víře (*mala fide*). Toto rozlišení slouží zejména k řešení situace, kdy dojde ke zvýšení hodnoty nově vzniklé věci oproti hodnotě věcí, které byly ke smísení užity. Pokud šlo o smísení v dobré víře a vzniklou věc jako celek je možné rozdělit na dvě rovnocenné části, aniž by došlo k porušení podstaty věci, má původní vlastník na výběr ze dvou možností. Jednak si může oddělit poměrnou část věci vzniklé smísením nebo požadovat náhradu toho, co pozbyl.<sup>137</sup> Avšak došlo-li ke smísení ve zlé víře, může se vlastník svého podílu na smísené věci vzdát, a to za plnou náhradu, tedy za zvýšenou cenu svého podílu, což reflektuje zvýšenou cenu smísené věci, oproti hodnotě věcí, které byly ke smísení užity.<sup>138</sup>

---

<sup>134</sup> Ustanovení § 489 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“

<sup>135</sup> THÖNDEL, A. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, ISBN 978-80-7478-546-7, s. 207-208.

<sup>136</sup> Ustanovení § 1076 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>137</sup> Ustanovení § 1078 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>138</sup> PETR, B. § 1078 [Movité věci několika vlastníků] In: Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). *Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 296. ISBN 978-80-7400-499-5.

#### 6.2.4. Právo s věcí disponovat

Oprávnění vlastníka s věcí disponovat či nakládat patří k nejpodstatnějším oprávněním plynoucím z vlastnického práva. Umožňuje i jiné využití věci než pouze pro vlastní spotřebu. Zejména na základě dvoustranných právních jednání<sup>139</sup> lze věc převést na jinou osobu. Avšak v případě nabytí věci jakožto součástí dědictví může zůstavitel zcizení zakázat na základě ust. § 1569 o.z. Součástí práva s věcí disponovat, je také možnost vlastníka věc opustit. Důsledkem takového jednání je pozbytí vlastnického práva. Bude-li se jednat o věc movitou, může si ji kdokoli přivlastnit. O.z. u movitých věcí stanovuje vyvratitelnou právní domněnku opuštění věci při nevykonávání vlastnického práva po dobu 3 let. Obdobně tak u věci nepatrné hodnoty, avšak je-li tato ponechána na místě veřejně přístupném hledí se na ní jako na opuštěnou ihned. Věci nemovité, které byly vlastníkem opuštěny, případnou do vlastnictví státu. I zde se uplatňuje vyvratitelná domněnka opuštění s dobou 10 let.

#### 6.3. Omezení vlastnického práva

Jak již bylo zmíněno, obsahem vlastnického práva jsou práva a povinnosti vlastníka. Přičemž povinnosti jsou představovány zejména různými omezeními vlastnického práva. Tato omezení se vztahují na jednotlivá oprávnění, která jsou součástí vlastnického práva a v určitých případech je může vlastník i zcela pozbyt. Nicméně, vzhledem k tomu, že jedním ze základních rysů vlastnického práva je jeho elasticita, zůstává vlastník vlastníkem i v případě pozbytí všech dílčích oprávnění.

Omezení vlastnického práva máme zakotveno již na ústavní úrovni. Jedná se o čl. 11 odst. 3 LZPS, kde je zakotvena tzv. sociální funkce vlastnictví. Jeho výkonem nesmí dojít k poškození lidského zdraví, přírody a životního prostředí nad míru stanovenou zákonem. Tím se dostávám, k již zmíněnému, že vlastník může se svou věcí libovolně a neomezeně nakládat. V odborné literatuře se také pracuje se spojením „*pojmová možnost*“ s věcí neomezeně nakládat. Vlastník je ve svém disponování s věcí omezen v první řadě mezemi právního řádu.<sup>140</sup> Zde došlo ke změně oproti předcházející úpravě v Obč. zák., který omezoval výkon vlastnického práva pouze mezemi zákona. Dále je vlastník omezen právy jiných vlastníků. Mezi tato omezení můžeme také řadit veřejné užívání, ať už obecné nebo zvláštní. Jde o

---

<sup>139</sup> Např. kupní smlouva nebo darovací smlouva.

<sup>140</sup> Ustanovení § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

případ užívání všeobecně přístupných materiálních statků v souladu s jejich účelovým určením předem neomezeným okruhem uživatelů. Právní úprava veřejného užívání je značně roztržštěná, a tak jednotlivá omezení bude zapotřebí hledat v různých zvláštních zákonech.

### 6.3.1. Dělení omezení

Omezení spočívají zejména v uložení určité negativní povinnosti vlastníkovu např. něčeho se zdržet nebo něco strpět. Příkladem takového omezení je povinnost zdržet se všeho, v čehož důsledku dochází ke vniku imisí na pozemek jiného vlastníka v nepřiměřené míře ve smyslu ustanovení § 1013 o.z. Není, ale vyloučeno, aby bylo představováno i aktivní povinností, tedy konáním. Takovým příkladem může být povinnost údržby zdi, plotu či jiné rozhrady, za podmínek stanovené ustanovením § 1026 o.z.

Dalším kritériem dělení omezení je původ jejich vzniku. Podle něj se rozlišují zejména omezení vyplývající ze zákona, ta, která jsou uložena rozhodnutím orgánu veřejné moci, nebo ta, jež vznikají na základě právního jednání vlastníka. Omezeními plynoucími ze zákona jsou jednak tzv. zákonná věcná břemena, tj. legální služebnosti, které jsou upraveny zejména zvláštními právními předpisy.<sup>141</sup> Spadají do režimu veřejnoprávního a sledují tak veřejný zájem, ačkoli zároveň obsahují i soukromoprávní prvek. Tam, kde jejich úprava ve speciálních zákonech chybí, užívá se obecná občanskoprávní úprava.<sup>142</sup> Dále omezení soukromoprávní týkající se zejména tzv. sousedského práva, např. umožnění vstupu souseda na vlastníkův pozemek za účelem údržby sousedního pozemku.<sup>143</sup> Pojem sousedské právo vyjadřuje souhrn právních norem, které upravují právní postavení vlastníkův sousedních nemovitostí při výkonu jejich vlastnického práva.<sup>144</sup> Mezi omezení vzniklé právním jednáním vlastníka řadíme např. nájem dle ust. § 2201 a násl. o.z. nebo služebnost dle ust. § 1257 a násl. o.z.

### 6.3.2. Imise

Tzv. imisemi označujeme rušivé vlivy, které mohou vznikat v důsledku výkonu vlastnického práva k pozemku a dopadají na vlastníky sousedních pozemků. Od

---

<sup>141</sup> Např. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu stanovuje podmínky užívání staveb či vstupu na cizí pozemek; nebo zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, který upravuje tzv. nakládání s vodami a jeho omezení pro vlastníky nemovitostí.

<sup>142</sup> Viz Nález ÚS sp. zn. Pl. ÚS 25/04 ze dne 25. 1. 2005, publikováno ve Sbírce nálezů a usnesení ÚS 36/2005.

<sup>143</sup> Ustanovení § 1021 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>144</sup> ROZEHNAL, A. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 110-112.

imisi je zapotřebí odlišovat zásahy do vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku, ke kterým dochází bezprostředně na tomto pozemku. Imise mají svůj zdroj na pozemku jednoho z vlastníků a důsledek na pozemku sousedním.<sup>145</sup> Ustanovení § 1012 o.z. představuje jakousi generální klauzuli, na základě které, se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob. V souvislosti s tím je důležité rozlišovat mezi imisemi přímými a nepřímými. Přímými imisemi je situace, kdy jsou tyto rušivé vlivy přímo vháněny na sousední pozemek. Takovéto jsou zakázány bez ohledu na jejich míru. Výjimka z tohoto zákazu je možná pouze za existence určitého zvláštního právního důvodu, kterým je např. věcné břemeno.<sup>146</sup> Na druhé straně imise nepřímé jsou takové, které se na sousední pozemek dostávají bez ohledu na lidské jednání, nejčastěji v důsledku působení přírodních sil. Tyto jsou zakázány pouze tehdy, jsou-li v nepřiměřené míře místním poměrům.<sup>147</sup>

Imise samozřejmě jakožto nežádoucí jev jsou určitým způsobem regulovány za cílem jejich minimalizace. O.z. primárně stojí na zásadě prevence. Jedná se o určitá ustanovení na jejichž základě by nemělo docházet k zásahu do vlastnického práva vlastníku pozemku. Těmito ustanoveními jsou např. § 1017 či § 1020. Obě, za předpokladu existence „rozumného důvodu“, umožňují vlastníku pozemku požadovat po vlastníku sousedního pozemku, aby se zdržel sázení stromů nebo zřizování stavby v těsné blízkosti hranice pozemků. Co se rozumí těsnou blízkostí se liší dle velikosti stromů. Obecně přijímanou vzdáleností pro stromy jejichž výška přesahuje 3 metry jsou stejně tak 3 metry od společné hranice pozemků. Pro ostatní stromy se uplatňuje vzdálenost 1,5 metru. Ve vztahu ke zřizování stavby, právo dle § 1020 vlastník pozemku zpravidla nemá, jestliže se jedná o stavbu podléhající vydání stavebního povolení a vlastník pozemku v proběhlém řízení neuplatnil námitky, ačkoli tak učinit mohl.<sup>148</sup>

Imise se mohou rozlišovat také podle toho, jestli se jedná o materiální nebo imateriální. Pokud na ně budeme nahlížet stejným způsobem, jako to činí o.z.,<sup>149</sup> budeme považovat imise zejména za materiální, neboť se jedná o takové, které mají alespoň ve většině hmotný základ. Nelze ovšem zcela přehlížet význam i imisí

---

<sup>145</sup> Např. Zpráva NS ČSR Pls 1/85 ze dne 23. 5. 1985, publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek 6/1985.

<sup>146</sup> Kupříkladu služebnost okapu dle ustanovení § 1270 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>147</sup> Ustanovení § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>148</sup> Ustanovení § 94w odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

<sup>149</sup> Odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky.

imateriálních. Těmi jsou dle Rozehnal takové elementy, které jsou způsobilé působit na psychiku sousedního vlastníka.<sup>150</sup> Může jím být např. obtěžování pohledem. Řešení v takovém případě ale bude připadat zpravidla na stranu obtěžovaného vlastníka. Proti imisím v nepřiměřené míře místním poměrům je možné se bránit tzv. negatorní žalobou, kterou však lze pouze uložit povinnost zdržení se určité činnosti, nikoli aktivního konání. Zároveň musí tento rušící stav stále trvat, nebo pokud již skončil, musí existovat důvodné obava jeho opakování v budoucnu.

### 6.3.3. Další omezení

Jak jsem již zmiňoval, o.z. ve vztahu nejen k imisím, ale i dalším případným omezením vlastnického práva přistupuje prvně zásadou prevence. S touto úzce souvisí předcházení vzniku škody. Vlastníkovi pozemku je ze zákona zakázáno provádění úprav na jeho pozemku, v jehož důsledku by došlo ke ztrátě nezbytné opory sousedního pozemku.<sup>151</sup> Takovéto úpravy jsou možné za předpokladu, že bude provedeno jiné dostatečné upevnění. Toto ustanovení o.z. bylo v určité podobě převzato z Obč. zák., který stanovoval negativní povinnost vlastníka pozemku zdržet se všeho, čím by vážně ohrozil výkon práv jiného vlastníka. Zejména toho, čím by ohrozil stavbu či pozemek souseda.<sup>152</sup> Již z textu zákona lze poznat, že v tomto případě se už nejedná o vnik určitých rušivých elementů na pozemek souseda, nýbrž stavební úpravy, které mohou vést např. k sesuvu půdy a mít tak negativní vliv na stabilitu sousedního pozemku, či stavbu na něm stojící. Účelem je tedy předejít vzniku možné škody. V této souvislosti bych rád zmínil rozsudek Nejvyššího soudu, který byl sice vydán za účinnosti předcházejícího občanského zákoníku, nicméně právní úprava v této oblasti nedoznala zásadnějších obsahových změn znemožňující aplikaci tohoto rozhodnutí za režimu o.z. V tehdejší případě došlo ke vzniku škody na straně žalobkyně, kterou představovaly náklady na obnovení funkčnosti studny, neboť došlo k poklesu hladiny podzemní vody v důsledku stavebních prací na sousedním pozemku. Žalovaný argumentoval tím, že postupoval v souladu s ohlášením, které učinil u příslušného stavebního úřadu. Nejvyšší soud nicméně vyslovil, že jednání v souladu se stavebně právními předpisy není samo o sobě z hlediska občanskoprávních povinností vlastníka

---

<sup>150</sup> ROZEHNAL, A. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s.110-112.

<sup>151</sup> Ustanovení § 1018 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>152</sup> Ustanovení § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.



pozemku podstatné, neboť příčinou vzniklé škody nebylo porušení stavebního zákona, nýbrž činnost související se stavebními úpravami jeho pozemku a porušení právní povinnosti stanovené občanským zákoníkem.<sup>153</sup>

Dalším omezením vlastnického práva, ke kterému může při existenci určitých okolností dojít, je povinnost vlastníka jeho pozemek oplotit. Plot řadíme mezi formy rozhrady, o nichž ve světle ustanovení § 1024 odst. 1 o.z. platí vyvratitelná domněnka, že jsou společné pro sousedící pozemky. Tomu je tak za předpokladu, že se nezjistí, kdo ze sousedů je vlastníkem dané rozhrady. Účelem oplocení je zejména zabránit vniku určitých imisí<sup>154</sup> a vstupu cizích osob. Neméně důležitý význam také představuje ve vymezení hranic sousedních pozemků

Za předpokladu, že sousední pozemky oploceny nejsou, anebo i přes oplocení pozemku je vlastník takového pozemku rušen ve výkonu vlastnického práva nežádoucími vlivy mající původ na sousedním neoploceném pozemku, může se domáhat u soudu, aby byla vlastníkově sousedního pozemku uložena povinnost svůj pozemek oplotit. Uložená povinnost se může týkat jak oplocení celého pozemku, tak i pouze části jeho hranice, tak dovedil při své rozhodovací činnosti NS. V daném případě šlo o rušení vlastnického práva žalobce, uživateli sousedního sportoviště ve vlastnictví města, neboť při míčových hrách docházelo k poškozování plechové zdi žalobce a nadměrnému hluku. Žalovaný tehdy argumentoval existencí oplocení v podobě žalobcovy zdi. NS vyšel z tehdy účinného Obč. zák., konkrétně jeho ustanovení § 127 odst. 1, 2 a stanovil, že: *„Podle obecných zkušeností je vhodné oplocení způsobilé zamezit přelétávání míčů na sousední pozemek, ne-li zcela, tak alespoň z podstatné části.“*<sup>155</sup> Pokud tedy v daném případě bylo žalobcovo právo rušeno přelétáváním či házením míčů proti jeho zdi, přičemž za toto jednání odpovídá žalovaný, je žalobce za splnění dalších zákonných podmínek, oprávněn se domáhat uložení žalovanému povinnosti pozemek oplotit. Dané řízení však bylo stíženo vadami, neboť žalobní petit byl neúplný, jelikož pozbýval parametry požadovaného oplocení, na což však nebyl žalobce upozorněn soudem I. ani II. stupně.

Povinnost oplocení pozemku vzešla z úpravy v Obč. zák. Nicméně ani tam nebyla původně obsažena. Do zákona byla zapracována až novelou z roku 1982.<sup>156</sup>

<sup>153</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1754/2001 ze dne 12. 3. 2003.

<sup>154</sup> Např. vnikání zvířat či prachu při stavebních pracích.

<sup>155</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1614/2005 ze dne 5. 9. 2006.

<sup>156</sup> Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy.

Určitou dobu sice bylo možné najít již v ustanovení § 858 OZO, zde se však nejednalo o stejnou věc. OZO pracovalo s tzv. pravidlem pravé ruky, dle kterého byl vlastník povinen uzavřít prostor a oddělit tak pozemky po pravé straně od svého hlavního vchodu.

V současnosti o.z. neukládá povinnost vlastníkovu jeho pozemek oplotit. Tato povinnost může být založena konstitutivním rozhodnutím soudu či může také vyplývat z veřejnoprávní úpravy. Žalobu na oplocení pozemku může k soudu dle zákona podat „soused“. Tím však není nezbytně myšlen jen vlastník sousedního pozemku, avšak i vlastník určitého vzdálenějšího pozemku, který prokáže, že uložení této povinnosti je nezbytné k nerušenému výkonu jeho práva. Pojem nerušeného výkonu vlastnického práva se může jevit dosti nespécifikovaně. Přiblížení nám může poskytnout zpráva NS ČSR z roku 1987, ve které se píše: „*Pojem potřeby je třeba vykládat zásadně z objektivních hledisek. Proto při posuzování potřeby se musí soud zabývat např. tím, zda tomu, kdo o poskytnutí ochrany žádá, nebrání zákaz oplocení v místě, aby si svůj pozemek oplotil sám. Konečně zdroj rušení musí zásadně vycházet z pozemku, který má být oplocen.*“<sup>157</sup> Rušení ve výkonu práva bude mít nejčastěji podobu imisí či přímé intervence do práva ve smyslu ustanovení § 1042 o.z.<sup>158</sup> Ve zmíněné žalobě na oplocení musí tedy žalobce tvrdit a prokázat skutečnosti, ze kterých plyne důvodná potřeba oplocení k nerušenému výkonu jeho vlastnického práva a dále, že vzniklé oplocení nebude bránit účelnému užívání pozemků.<sup>159</sup>

Další zákonnou podmínkou uložení této povinnosti je stanovisko stavebního úřadu. Stanovisko není pro rozhodující soud závazné, ačkoli je zřejmé, že k postupu uložení povinnosti i přes zamítavé stanovisko by se mělo přistupovat pouze v krajních případech. Výjimkou je situace, kdy je k realizaci stavby oplocení zapotřebí souhlas dle stavebně právních předpisů. Není-li udělen, oplocení nebude možné zřídit, ani když soud tuto povinnost uložil.

Judikatura podmínky ještě rozšířila. Konkrétně v již zmiňovaném rozsudku NS sp. zn. 22 Cdo 1614/2005, soud zformuloval myšlenku, že zabránit vniku

---

<sup>157</sup> Zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. Cpj 203/86, ze dne 23. 6. 1987, publikovaná ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek 2-3/1988.

<sup>158</sup> Ustanovení § 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „*Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.*“

<sup>159</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 72.

nežádoucích vlivů na pozemek by měl primárně žalobce. Až tehdy, nelze-li po něm spravedlivě žádat, aby oplotil sám svůj pozemek, lze uložit povinnost žalovanému.

V neposlední řadě je zapotřebí v souvislosti s omezeními vlastnického práva zmínit určitá zákonná břemena, která upravuje o.z. Zaprvé je vlastník pozemku omezen povinností, na základě které, musí umožnit sousedovi vstup na pozemek, a to v době, rozsahu a způsobem nezbytnými k údržbě susedovo pozemku nebo hospodaření na něm za předpokladu, že účelu nelze dosáhnout jinak.<sup>160</sup> Obdobě jako u jiných, bylo i toto omezení v určité podobě převzato z Obč. zák. Ve srovnání s předcházející úpravou však považuji úpravu tohoto institutu v o.z. za zdařilejší, zejména co se týče ochrany vlastníka, který musí vstup souseda na svůj pozemek strpět. Můj názor zakládám na doplnění ustanovení o slova „nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak“. Tato v Obč. zák. chyběla a nedocházelo tak zohlednění různých okolností, v jejichž důsledku mohlo docházet i k zneužívání tohoto institutu. Důvodová zpráva k o.z. uvádí jako jeden z příkladů užívání vstupu na susedovo pozemek za účelem dosažení vlastní úspory.<sup>161</sup> To již však není možné, neboť toto omezení susedního vlastníka by mělo mít subsidiární povahu a přistupovat k němu by se tak mělo, až jako krajní řešení situace, nikoli v případech, kdy údržba nebo hospodaření z pozice vlastního pozemku je nákladnější nežli ze susedního pozemku. Zároveň by tento institut měl dopadat na situace běžné údržby a hospodaření, nikoli na mimořádné, ať už co do obtížnosti tak rozsahu, neboť takové o.z. pokrývá ustanovením § 1022.<sup>162</sup> Zákon ukládá susedovi, jemuž byl umožněn vstup na susední pozemek, aby nahradil škodu tím způsobenou.

Další zákonné břemeno jsem již zmiňoval v souvislosti s rozsahem povinnosti strpět vstup souseda na pozemek. Jedná se o mimořádné situace, tedy výjimečnější a vyšší intenzity než situace, na něž dopadá ustanovení § 1021 o.z. Tyto mimořádné situace se týkají provádění stavebních prací v podobách stavby, bourání či rekonstrukce, které nejsou možné bez užití susedního pozemku.<sup>163</sup> Za tímto účelem může vlastník po susedovi požadovat, aby snášel nezbytné úkony na jeho pozemku. Tyto budou mít podobu např. vjezdu stavebních vozidel, stavby lešení či jiné. Za toto omezení náleží susedovi náhrada, jejíž výši určí soud, který zároveň

---

<sup>160</sup> Ustanovení § 1021 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>161</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 268.

<sup>162</sup> SPÁČIL, J. § 1021 [Vstup na susední pozemek] In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 176. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>163</sup> Ustanovení § 1022 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

bude povinen poměřovat potencionální újmy vzniklé na jedné straně rušením ve výkonu vlastnického práva a na straně druhé neprovedením nezbytných úprav. Dojde-li soud k závěru, že potencionální újma souseda, která může vzniknout v důsledku omezení, tedy faktické nemožnosti využívat svůj pozemek či jeho část, je vyšší než újma, která hrozí, nedojde-li k provedení stavebních prací, nelze žádosti vlastníka k užití sousedovo pozemku v souladu s ustanovením § 1022 odst. 2 vyhovět.

Velmi podstatným institutem a současně formou omezení vlastnického práva je zřízení nezbytné cesty. Toto zákonné břemeno není novinkou o.z. Zákon č. 140/1896 ř. z. upravoval možnost pro nemovitosti, které nejsou spojeny s veřejnými cestami „žádati, aby mu byla soudně propůjčena podle tohoto zákona nezbytná cesta přes cizí nemovitosti.“<sup>164</sup> Tento zákon byl však následně derogován ObčZ 1950. V mezidobí nenastalo tzv. hluché místo, avšak zřízení nezbytné cesty bylo možné se domáhat v rámci správního řízení vyvlastněním dle tehdy účinného stavebního zákona.<sup>165</sup> Do civilněprávní úpravy byl navrácen novelou<sup>166</sup> Obč. zák., na základě které, se vlastník nemovitosti, jež nebyl současně vlastníkem přilehlého pozemku a jeho přístup ke stavbě nebylo možné zajistit jinak, mohl domáhat u soudu zřízení věcného břemene spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. Současná úprava je obdobná. Pakliže je vlastník omezen v užívání své nemovitosti tím, že nemovitost není dostatečně spojena s veřejnou cestou, tak se může domáhat povolení nezbytné cesty od vlastníka sousedního pozemku, a to za náhradu.<sup>167</sup> Uložit povinnost strpět průchody a průjezdy je oprávněn soud na základě žaloby o zřízení nezbytné cesty. K takovému postupu se zpravidla přistupuje až poté, co nedojde ke vzájemné dohodě mezi vlastníky dotčených pozemků. Samotné zřízení nezbytné cesty může mít následně v zásadě dvě podoby. Nejčastěji půjde o formu služebnosti, až na výjimky působící *in rem*,<sup>168</sup> k takovému řešení se soud uchýlí především v očekávání určitého trvalého stavu (např. nachází-li se na daném pozemku stavba k bydlení). V úvahu zároveň přichází i zřízení nezbytné cesty ve formě obligační povinnosti.<sup>169</sup> Rozdíl v takovém případě spočívá zejména

<sup>164</sup> Ustanovení § 1 zákona č. 140/1896 ř.z., o propůjčování cest nezbytných.

<sup>165</sup> Ustanovení § 108 odst. 2 písm. d) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

<sup>166</sup> Ustanovení čl. 1 odst. 4 zákona č. 367/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

<sup>167</sup> Ustanovení § 1029 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>168</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu 22 Cdo 2909/2016 ze dne 18. 10. 2016.

<sup>169</sup> HRABÁNEK, D. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 195-199.

v přechodu práva nezbytné cesty na právní nástupce, resp. kdy k němu nedochází, a k takovému řešení soud *a contrario* přistoupí v případech dočasné potřeby.

O.z. umožňuje zřízení nezbytné cesty za podmínky náhrady. Náhradou se ve světle ustanovení § 1030 odst. 1 o.z. rozumí úplata a odčinění újmy. Tento požadavek byl za dob účinnosti Obč. zák. dovozován z čl. 11 odst. 4 LZPS, který stanovuje základní podmínky<sup>170</sup> nuceného omezení vlastnického práva. O.z. však náhradu za omezení již sám obsahuje. O výši náhrady rozhoduje soud, na návrh nebo i *ex officio*, přičemž zohledňuje zejména míru omezení vlastnického práva. EÚLP, resp. Dodatkový protokol k němu neobsahuje povinnost náhrady, nicméně ESLP dovedl, že tato povinnost vyplývá konkludentně z čl. 1 Dodatkového protokolu, zaručující právo pokojného užívání majetku a zákazu zbavení majetku s výjimkou stanovenou veřejným zájmem a zákonem. Neboť povinnost náhrady za omezení vlastnického práva je již součástí zaručené ochrany vlastnictví. Stejně tak EÚLP ani judikatura ESLP negarantuje právo na náhradu v plné výši, neboť je zapotřebí zohledňovat cíle veřejného zájmu, které mohou odůvodňovat náhradu ve výši nižší.<sup>171</sup> Zároveň by se však mělo jednat o náhradu ve výši odpovídající rozumnému poměru tržní hodnoty majetku. Soud často při stanovování výše náhrady využívá znaleckého posudku a vycházet by měl zpravidla z ceny obvyklé v daném místě a čase.

Pokud jde o formu poskytované náhrady, přichází v úvahu jednak jednorázové plnění, tak na základě ustanovení § 1035 odst. 2 o.z. i opakující se plnění v podobě splátek. Jak vyplývá z judikatury NS,<sup>172</sup> obecně se k formě jednorázového plnění přistupuje tam, kde se jedná o menší výši náhrady (cca 10.000,00 Kč). Opakující se plnění naopak bude užito tam, kde je výše náhrady vyšší. NS hledí na tento způsob jako spravedlivější, neboť je možné výši opakujícího se plnění v průběhu času měnit s ohledem na panující okolnosti.

Vedle úplaty, náleží vlastníkovi, který musí nezbytnou cestu strpět, také odčinění újmy, která mu tímto zřízením vznikla. Pod touto újmou si lze představit jak újmu majetkovou (např. snížení hodnoty pozemku při prodeji v důsledku jeho zatížení), tak i újmu nemajetkovou (častý pohyb osob po nezbytné cestě). O.z.

---

<sup>170</sup> Vyvlastnění či nucené omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu.

<sup>171</sup> TOMOSZEK, M., VOMÁČKA, V. Čl. 11 [Ochrana vlastnictví]. In: HUSSEINI, F., BARTOŇ, M., KOKEŠ, M., KOPA, M. a kol. *Listina základních práv a svobod*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-812-2. s. 362.

<sup>172</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2576/2016, ze dne 28. 2. 2017.

stanoví, že odčinění újmy náleží tehdy, není-li již kryto úplatou. Z určitého hlediska se poté jeví zbytečné, aby ze strany oprávněného byla hrazena úplata a odčinění újmy samostatně, lze-li výši odčinění zahrnout pod úplatu. Je však logické, že soud musí výše těchto dvou náhrad stanovit odděleně.

Pokud jde o náklady spojené se samotnou výstavbou či údržbou cesty, ty dle zákona hradí ten, v jehož prospěch byla povolena,<sup>173</sup> tedy žalobce. Nutno však zmínit, že se jedná o případy, kdy bylo nezbytné zřídit novou, umělou cestu. Pakliže by přes pozemek vlastníka, jež musí cestu strpět, již vedla cesta, kterou by sám užíval, náklady by se poměrně dělily. Obdobně by se postupovalo v případě užívání nově zbudované cesty vlastníkem pozemku, neboť s ohledem na jemu poskytovanou náhradu za strpění nezbytné cesty, by se při jejím bezplatném užíváním stalo bezdůvodným obohacením.

O.z. počítá i se situacemi, kdy bude soud muset žalobu zamítnout. Jedná se v zásadě o tři situace. Zaprvé nelze povolit nezbytnou cestu tehdy, když by škoda vzniklá na pozemku souseda převýšila výhodu nezbytné cesty.<sup>174</sup> Spáčil v této souvislosti upozorňuje na pojem „škoda“, který je dle něj v této oblasti užít nevhodně. Škodou se dle jeho názoru myslí v tomto případě celková újma, která může vzniknout vlastníku pozemku. Zahrnuje tedy škody způsobené provozem na cestě, samotným zřízením nezbytné cesty či škody vzniklé ve smyslu ustanovení § 2894 o.z.<sup>175</sup> Dvořák a Srbová se oproti tomu u tohoto pojmu nepozastavují<sup>176</sup>, a tak těžko odhadovat, jaký přístup k tomuto zaujmají oni. Já se však domnívám, že je zapotřebí v tomto případě zohledňovat i újmy nemajetkové. Bude tedy na soudu, aby poměřil výši „škody“, na jedné straně způsobené zřízením a provozem na nezbytné cestě a na druhé nepovolením zřízení nezbytné cesty.

Druhou situací, v níž nebude zřízení nezbytné cesty povoleno, je hrubá nedbalost či úmyslné jednání žalobce, kterým si nedostatek přístupu ke své nemovitosti způsobil sám. Zde se vychází ze zásady *vigilantibus iura scripta sunt*. Tímto případem bude kupříkladu zřízení stavby v místech, skrze něž by bylo možné napojení na síť veřejných cest.

---

<sup>173</sup> Ustanovení § 1031 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>174</sup> Ustanovení § 1032 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>175</sup> SPÁČIL, J. § 1032 [Kdy nelze povolit nezbytnou cestu]. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 204. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>176</sup> DVOŘÁK, J.; SRBOVÁ, A. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 103, ISBN 978-80-7478-546-7.

V neposlední řadě se bude jednat o pohodlnější spojení pro žalobce. V takovém případě nemůže být dle mého názoru dosaženo samé podstaty a účelu institutu nezbytné cesty, neboť ta má umožnit propojení nemovitosti s veřejnou cestou. Pakliže zde takovéto spojení existuje nebo existovat může, nelze přistoupit k omezení jiného vlastníka pouze za cílem pohodlnějšího spojení. Svůj názor opírám také o rozsudek NS, který vyslovil: „*Při zřizování nezbytné cesty rozhodnutím soudu je třeba dbát, aby právo vlastníka pozemku bylo omezeno, co možno nejméně.*“<sup>177</sup> Zároveň je však nezbytné brát v potaz všechny okolnosti daného případu a individuálně na ně také tak nahlížet. Obzvláště je nutné zohlednit účel stavby nacházející se na pozemku, jehož vlastník je žalobcem. V tomto ohledu i NS pozdějším rozhodnutím<sup>178</sup> uznal možné výjimky, kdy by mohlo dojít k povolení zřízení nezbytné cesty pro „*pohodlnější spojení*“. V daném případě byl žalobce vlastníkem nemovitosti, která byla fakticky spojena s veřejnou cestou, přesto žádal o zřízení nezbytné cesty přes sousední pozemek, neboť daná cesta byla z velké části zatravněna a osázena stromy, což umožňovalo pouze pěší užívání. Žalobce argumentoval trvalou zdravotní indispozicí své ženy, která nemohla nemovitost využívat, neboť z důvodu zdravotního stavu by potřebovala dopravu k nemovitosti motorovým vozidlem. NS v tomto rozhodnutí připustil, že takováto okolnost je významná pro povolení nezbytné cesty.

Závěrem je také nutné vymezit, přes který pozemek nezbytná cesta povede. Může totiž nastat situace, kdy bude nemovitou věc, která je bez přístupu k veřejné cestě, obklopovat několik pozemků. Ustanovení § 1033 odst. 1 o.z. umožňuje povolit nezbytnou cestu jen přes jeden z takových.<sup>179</sup> V praxi však toto pravidlo nemusí působit zcela doslovně. Zřejmě se bude jednat spíše o povolení pouze jedné cesty, nikoli přes jediný pozemek. Bude-li se daná nemovitost nacházet v oblasti, kde napojení na veřejnou cestu vyžaduje zřízení nezbytné cesty přes pozemky vícero vlastníků, soud takovou nezbytnou cestu povolí. Dále zákon stanovuje, že cesta má být zřízena přes pozemek, přes který je nejpřirozenější přístup. Nejpřirozenější přístup je neurčitým právním pojmem, který je zapotřebí vykládat

---

<sup>177</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 ze dne 20. 7. 2005. Nebo také rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky R I 209/21 ze dne 5. 4. 1921, publikované ve sbírce rozhodnutí Vážný (Sbírka rozhodnutí NS 1919–1945), III/21.

<sup>178</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1976/2017-I., ze dne 23. 8. 2017.

<sup>179</sup> Ustanovení § 1033 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „*Obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Přitom se uváží, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem stanoveným v § 1029 odst. 2.*“

v každém jednotlivém případě zvlášť s přihlédnutím a zvážení všech okolností. Půjde zpravidla o přístup nejúčelnější, sledující zejména omezení vlastnického práva v co nejmenší míře. Dále je možné také zohlednit náklady na zřízení či oprávněné potřeby žalobce.<sup>180</sup>

Posledními omezeními, které bych rád zmínil, jsou nezbytné použití cizí věci a vyvlastnění. O.z. tyto dva instituty spojuje do jedné rubriky, neboť v obou případech se jedná o omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu.

Nezbytné použití cizí věci je užití takové věci bez souhlasu vlastníka. O.z. jej označuje jako možnost použít vlastníkovu věc, pakliže se jedná o stav nouze nebo naléhavý veřejný zájem, a to pouze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře, za podmínky subsidiarity. Ne zcela jasnými jsou zde pojmy stav nouze a naléhavý veřejný zájem. Stavem nouze bude určitý skutkový stav, představující přímé ohrožení zájmu chráněného zákonem.<sup>181</sup> Naléhavým veřejným zájmem bude obzvlášť ochrana společnosti před přírodními katastrofami nebo průmyslovými haváriemi. Avšak bude úlohou soudu, aby posoudil, zda takový stav v dané věci nastal či nikoli. Dle mého názoru se jedná o flexibilnější institut než vyvlastnění/omezení dle § 1038 o.z. To především z důvodu jeho bezformálnosti. Není k němu zapotřebí žádná aktivní činnost orgánu veřejné moci. K užití cizí věci bude oprávněn obzvlášť ten, kdo se ve stavu nouze nachází, nicméně není ani znemožněno, aby byla užitá jinou osobou za účelem pomoci osobě nacházející se ve stavu nouze. Užití cizí věci je však časově omezeno. Zákon pracuje s pojmem „nezbytná doba“. Věc, jež byla užitá, by se tak měla bez zbytečného odkladu poté, co budou provedeny nezbytné úkony nebo opadne závadný stav, vrátit svému vlastníkovi. S ohledem na okolnosti daného případu se může jednat o minuty anebo i roky.<sup>182</sup> Vedle nezbytné doby může být věc užitá toliko v nezbytné míře. Tedy nejmenší možné míře, která je nutná, k spolehlivému dosažení účelu. Porušení této podmínky povede k právním následkům v podobě odepření právní ochrany,<sup>183</sup> a může také založit povinnost k náhradě způsobené újmy. V neposlední řadě o.z. vyžaduje splnění podmínky subsidiarity, tudíž, že účelu není možné dosáhnout

---

<sup>180</sup> SPÁČIL, J. § 1033 [Výběr pozemku zatíženého nezbytnou cestou, Dělení pozemku a nezbytná cesta]. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 207. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>181</sup> ROZEHNAL, A. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 114.

<sup>182</sup> VEČEŘA, J. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 107–112. ISBN 978-80-7478-546-7.

<sup>183</sup> Ustanovení § 8 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „Zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.“



žádným jiným způsobem. Není tak možné kupříkladu užít cizí věc, jestliže by účelu šlo dosáhnout bez větších překážek užitím věci vlastní. Problematická může být oblast poskytování náhrady za užití cizí věci. Z textu zákona totiž taková povinnost nevyplývá. Ani následující ustanovení § 1039 o.z. pojednávající o náhradě se na daný institut nevztahuje, neboť se týká toliko vyvlastnění a omezení vlastnického práva dle ustanovení § 1038 o.z. Např. Rozehnal s náhradou automaticky počítá, a to ve výši přiměřené způsobené újmy.<sup>184</sup> Večeřa se pozastavuje nad vypuštěním slov „za náhradu“ z textu Obč. zák.<sup>185</sup> Ustanovení § 128 odst. 1 Obč. zák. totiž říkalo: „Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak.“ Je tak otázkou, z jakého důvodu byla v daném ustanovení o.z. povinnost náhrady vypuštěna. S interpretací moc nenapomáhá ani důvodová zpráva k o.z. Dle ní totiž „Navržená úprava v podstatě recipuje stávající § 128 občanského zákoníku...“<sup>186</sup> Nabízejícím se řešením je analogická aplikace ustanovení § 1039 o.z. a poté samozřejmě rozhodovací činnost soudů. Osobně se domnívám, že je velmi pravděpodobné, že užití cizí věci povede ke vzniku újmy vlastníkovi dané věci. S ohledem k jeho faktické nemožnosti obrany proti takovému postupu, by mu v souladu s ustanovením čl. 11 odst. 1 LZPS, mělo náležet právo na určitou přiměřenou náhradu ve výši stanovené soudem.

Ještě daleko intenzivnějším zásahem do vlastnického práva je vyvlastnění či jiné omezení vlastnického práva. Vyvlastněním rozumíme dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, nucený přechod vlastnického práva k nemovitosti na základě správního aktu.<sup>187</sup> Je nutné zmínit, že obecné podmínky vyvlastnění jsou obsaženy na ústavní rovině v LZPS.<sup>188</sup> Vyvlastnění je zásadně možné pouze na základě zákona, který následně stanoví detailnější podmínky a procesní postupy vyvlastnění. Z tohoto důvodu se jeví zakotvení vyvlastnění či omezení vlastnictví v o.z. jako nadbytečné. Jelikož se jedná o velmi intenzivní zásah do vlastnického práva (může vést až k úplnému odnětí), náleží za něj plná náhrada odpovídající míře dotčení majetku, hrazená

---

<sup>184</sup> ROZEHNAL, A. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 114.

<sup>185</sup> VEČEŘA, J. In: ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 111–112. ISBN 978-80-7478-546-7.

<sup>186</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 271.

<sup>187</sup> Ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

<sup>188</sup> Ustanovení čl. 11 odst. 4 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod.

zpravidla v penězích.<sup>189</sup> Na základě zákona č. 184/2006 Sb., se poskytuje náhrada ve výši ceny obvyklé a vedle toho také náklady spojené se stěhováním. Zohlednit se v případném řízení před soudem mohou také další okolnosti, např. silná citová vazba.

#### 6.4. Nabývání vlastnického práva

Vlastnické právo je možné nabýt různými způsoby. Samotným nabytím rozumíme vznik vlastnického práva konkrétní osoby. Aby bylo vlastnické právo možné nabýt, musí být dán určitý právní důvod. Tím může být např. zákon nebo právní skutečnosti, které rozlišujeme na volní a mimovolní. V rámci volních půjde zejména o právní jednání či rozhodnutí orgánu veřejné moci, mimovolní jsou představovány právními událostmi.

Jelikož se vlastnické právo nabývá různými způsoby a těchto není pomálu, dělíme je dle charakteristických rysů do jednotlivých skupin. Těmi jsou nabytí absolutní a relativní, originární a derivativní, *inter vivos* a *mortis causa*.<sup>190</sup>

Absolutní nabytí vlastnického práva spočívá v prvotním vzniku. Daná věc v takovém případě ještě nikomu nepatřila. Typicky půjde o případ, kdy věc v právním smyslu slova teprve vznikne, čímž někomu k ní vznikne i vlastnické právo.<sup>191</sup> Na druhé straně o relativní nabytí vlastnického práva jde tehdy, je-li nabýváno od současného vlastníka věci.

Druhým zásadnějším dělením způsobů nabytí vlastnického práva je na originární a derivativní. Originární nebo také původní nabytí se značně překrývá s nabytím absolutním, avšak to je pouze jeden z případů originárního nabytí. Vedle tohoto jím budou také případy přechodu práva. Tedy *a contrario* situace, kdy není právo převáděno, k čemuž dochází nejčastěji na základě dvoustranného právního jednání. Obecně lze tedy říci, že originární způsob nabytí vlastnického práva je takový způsob, kdy nabyvatel své vlastnické právo neodvozuje od právního předchůdce.

Derivativně osoba nabude vlastnické právo naopak odvozením tohoto práva od právního předchůdce. Půjde o situace dědění či nabytí na základě kupní smlouvy. K tomuto nabytí je nezbytné aktivní právní jednání, jak právního předchůdce (*auktora*), tak i nabyvatele (*sukcesora*). Na základě čehož dospějeme k závěru, že

<sup>189</sup> Ustanovení § 1039 odst. 1,2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>190</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*, Praha: Linde Praha, a. s., 2014. s. 33. ISBN 978-80-7201-946-5.

<sup>191</sup> Např. jablko jako plod stromu. Jeli stále součástí stromu, není věcí v právním smyslu slova. Dojde-li však k oddělení (jablko upadne), stává se samostatnou věcí a vzniká vlastnické právo.

derivativně lze nabytí vlastnické právo jen od vlastníka či osoby k převodu oprávněné. To však nevylučuje možnost nabytí od osoby, kterou jsme pouze mylně za vlastníka či oprávněného považovali. Zde však již nepůjde o derivativní, nýbrž originální způsob nabytí, neboť nebudeme vlastnické právo odvozovat od právního předchůdce, ale od splnění zákonem stanovených podmínek, zejména dobré víry.<sup>192</sup>

#### **6.4.1. Nabytí vlastnického práva na základě smlouvy**

Nyní bych se rád zmínil o vybraných typech nabývání vlastnického práva. Pokud nahlédneme do o.z., zjistíme, že zákonodárce uspořádal jednotlivé způsoby nabytí dle jejich složitosti, a to od nejjednodušších. Nabytí práva na základě smlouvy je považováno za způsob nejsložitější, neboť se nachází až na posledním místě (přehlédneme-li daleko méně užívané nabytí od neoprávněného či rozhodnutím orgánu veřejné moci). Já bych se však rád zaměřil především na nabytí vlastnického práva na základě smlouvy, neboť je zároveň typem nejčastějším.

Nabýváme-li vlastnické právo na základě smlouvy, dochází k převodu takového práva. Právním titulem, na základě, kterého k převodu dochází, je převodní smlouva. Tou může být např. smlouva kupní, darovací či směnná. Převodní smlouvu bychom mohli označit taktéž jako smlouvu obligační nebo smlouvu věcnou. Rozdíl spočívá v okolnostech daného převodu. Jde-li o převod vyžadující nastoupení ještě další okolnosti, budeme hovořit o smlouvě obligační. Ta představuje závazek (*obligaci*) převést vlastnické právo. K samotnému převodu však dojde až nastoupením již zmíněné další okolnosti. Takovou okolností bude např. zápis věci, která zápisu podléhá, do veřejného seznamu. Smlouva věcná oproti tomu existenci žádné další okolnosti nevyžaduje a k převodu vlastnického práva tak dochází samotnou účinností smlouvy. V tomto ohledu se hovoří o tzv. translačním účinku smlouvy.<sup>193</sup> Z hlediska okamžiku převodu vlastnického práva k jednotlivě určené věci o.z. stanovuje obecné pravidlo, že k němu dochází již účinností smlouvy. Jedná se však o ustanovení dispozitivní. Je tedy umožněno, aby si strany dohodli odlišný okamžik převodu. Další možností díky dispozitivnosti tohoto ustanovení je učinění výhrady vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 2132 o.z. Jde o úpravu o.z. vycházející z předchozí obchodněprávní úpravy. Učiní-li strana prodávající výhradu vlastnického práva, nastanou účinky uzavřené smlouvy

---

<sup>192</sup> DOBROVOLNÁ, E. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 80.

<sup>193</sup> DOBROVOLNÁ, E. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 91.

okamžitě, avšak k převodu vlastnického práva dojde až později. Platí vyvratitelná právní domněnka, že k němu dojde až úplným uhrazením kupní ceny. Druhou výjimkou z obecného pravidla jsou případy, o nichž to stanoví zákon.<sup>194</sup>

Z hlediska zákona je také důležité rozlišení převodu vlastnického práva k movité a nemovité věci. Movité věci se dále diferencují na movité věci neevidované ve veřejném seznamu, evidované ve veřejném seznamu, cenné papíry, movité věci určené druhově a prodej zboží v obchodě.<sup>195</sup>

U movitých věcí, které nepodléhají zápisu do veřejného seznamu, se uplatní výše zmíněné obecné pravidlo. K převodu vlastnického práva tedy dochází účinností smlouvy, není-li sjednáno jinak. Pro movité věci zapisované do veřejného seznamu se užije odlišného režimu, speciálního vůči obecnému. Zde je převod vlastnického práva podmíněn zápisem do daného veřejného seznamu. Uplatňuje se u nich tzv. intabulační princip. To s sebou nese určité nevýhody ale i výhody. Nevýhodou je určitě nemožnost nabytí vlastnického práva okamžitě spolu s účinností smlouvy. Na druhou stranu výhodou je spojení okamžiku nabytí vlastnického práva s jeho účinky vůči třetím osobám. U cenných papírů se převod liší v závislosti, o jaký druh cenného papíru jde. Vlastnické právo k cennému papíru na doručitele se převádí na základě smlouvy, avšak až k okamžiku jeho předání (*tradici*). V této souvislosti si jen dovoluji odkázat na zákon č. 134/2013 Sb., některých opatřeních ke zvýšení transparentnosti akciových společností a o změně dalších zákonů, dle kterého došlo k zániku listinných neimobilizovaných akcií na majitele, které za účelem zvýšení jejich transparentnosti z hlediska jejich držitele, byly přeměněny na akcie na jméno. U cenného papíru na jméno se užije obecné pravidlo a vlastnické právo přechází účinností smlouvy. Pro cenné papíry na řad je nezbytné krom převodní smlouvy také jejich rubopis a následná tradice.

Vedle movitých věcí mají svůj režim převodu vlastnického práva taktéž věci nemovité. Nicméně vychází z obdobného třídění. Není-li daná věc zapisována do veřejného seznamu, uplatní se obecný konsensuální princip, k převodu dojde účinností smlouvy. Jedná-li se o nemovité věci podléhající evidenci v katastru nemovitostí, dojde k převodu vlastnického práva až zápisem v podobě vkladu, který má věcněprávní účinky.<sup>196</sup> Převod vlastnického práva se tedy v těchto

---

<sup>194</sup> Ustanovení § 1099 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>195</sup> THÖNDEL, A. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 67. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>196</sup> THÖNDEL, A. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 69. ISBN 978-80-7478-325-8.

případech skládá ze dvou fází či předpokladů. Těmi jsou existence platné a účinné převodní smlouvy a následný vklad do katastru nemovitostí.

#### 6.4.2. Vydržení

Zatímco v předcházející subkapitole jsem se zmiňoval o nabytí vlastnického práva na základě smlouvy, tedy derivativním způsobu nabytí, v této se zaměřím na institut vydržení vlastnického práva, který řadíme mezi způsoby originární.

Základním předpokladem vydržení je tzv. kvalifikovaná držba o níž bylo psáno v 5. kapitole této práce. Rozumíme jí takovou držbu, která naplňuje všechny aspekty, a jako taková je tedy řádná, poctivá a pravá. Druhou nezbytnou náležitostí je uplynutí vydržecí doby, neboť o stav kvalifikované držby musí jít z určitého dlouhodobého hlediska.

Podstata tohoto institutu tkví v principu právní jistoty. Jestliže je držba faktickým stavem, je nezbytné, aby tento byl uveden do souladu se stavem právním a posílil tak právní jistotu. I z tohoto ohledu k vydržení dochází ze zákona v případě splnění náležitostí držby a úplného uplynutí vydržecí doby. Nevyžaduje se tedy žádné aktivní konání ze strany orgánu veřejné moci.

Obligatořní podmínkou vydržení je uplynutí vydržecí doby. Její délku stanovuje zákon, a to zvláště pro věci movité a nemovité a také pro vydržení řádné a mimořádné. Nevyhnutelnou podmínkou je také, nejen aby došlo k úplnému uplynutí, nýbrž při plynutí nesmí dojít k přerušení vydržecí doby. K přerušení dojde tehdy, nelze-li realizovat obsah držení práva.<sup>197</sup> Existují však situace, kdy vydržecí doba ani nepočne běžet. Takto je tomu např. mezi manžely, dokud jejich manželství trvá, nebo mezi osobami žijícími ve společné domácnosti.<sup>198</sup> Důvodem vyloučení možnosti vydržení mezi těmito osobami, je především předpoklad existence možnosti se bránit vůči zásahu do svého práva, která v těchto případech fakticky není.

O.z. rozlišuje mezi vydržením řádným a mimořádným. Řádně lze vydržet pouze právo, které je k tomu způsobilé. Tím je právo, jež může být předmětem držby. Především právo vlastnické či věcná břemena. Naopak v zásadě není možné vydržet práva obligační.<sup>199</sup> Držba musí být řádná, pravá a poctivá. Musí se tedy zakládat na platném právním důvodu, který by jinak umožňoval nabytí daného

<sup>197</sup> DOBROVOLNÁ, E. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 91.

<sup>198</sup> Ustanovení § 1098 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>199</sup> Nejvyšší soud: Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2080/98 ze dne 14. 2. 2000.

práva. Držitel musí být v dobré víře, že právo, které drží, mu náleží. V neposlední řadě nesmí být dán některý z důvodů obsažených v ustanovení § 993 o.z. Vydržecí doba činí u řádného vydržení 3 roky, jde-li o věci movité, potažmo 10 let u věci nemovitých.

Mimořádné vydržení se od řádného odlišuje v absenci požadavku řádné držby. Dané právo lze tedy vydržet i v případech, kdy držitelova držba se nezakládá na platném právním titulu. Vydržecí doby budou činit dobu dvakrát tak dlouhou oproti řádnému vydržení.

Dalšími způsoby nabytí vlastnického práva jsou již zmiňovaný přírůstek, přivlastnění, nález, dědění, rozhodnutí orgánů veřejné moci či nabytí od neoprávněného.<sup>200</sup>

## 6.5. Ochrana vlastnického práva

Ochrana je vlastnickému právu poskytována rozsáhlým výčtem právních předpisů. Primárně je zakotvena na ústavní úrovni v LZPS, na níž navazují jednotlivé právní předpisy, jak již z oblasti soukromého práva (především úprava o.z.), tak i z oblasti veřejnoprávní (např. trestněprávní předpisy). LZPS představuje roli garanta vlastnického práva, neboť zakotvuje právo každé osoby vlastnit majetek. Toto právo tedy, až na výjimky,<sup>201</sup> náleží nejen osobám fyzickým ale též i právnickým. Zároveň platí, že vlastnické právo každé jedné osoby je stejné, co do zákonného obsahu a ochrany. Není tak možné stanovit žádné hierarchické uspořádání s prioritními vlastnickými právy, které by měly přednost před jinými. Jelikož LZPS vlastnické právo garantuje, je nezbytné, aby taktéž zaručila jeho právní ochranu. Tomu se tak děje v ustanovení čl. 36 odst. 1 LZPS v rámci práva na spravedlivý proces. „Každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.“

S ohledem na předmět této práce je důležitá především ochrana vlastnického práva poskytovaná o.z., jejímž cílem je především zajištění nedotknutelnosti vlastnického práva a zároveň posílení právní jistoty. Význam, který představuje ochrana vlastnického práva, nejlépe vyjadřují již úvodní ustanovení o.z.,<sup>202</sup> kde je řazena mezi demonstrativní výčet základních zásad, na kterých spočívá celé

---

<sup>200</sup> RONOVSÁ, K.; DOBROVOLNÁ, E.; LAVICKÝ, P. *Úvod do soukromého práva. Zvláštní část*. Brno: Česká společnost pro civilní právo procesní, z.s., 2017, s. 20-24. ISBN 978-80-88248-01-9.

<sup>201</sup> Ustanovení čl. 11 odst. 2 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod.

<sup>202</sup> Ustanovení § 3 odst. 2 písm. e) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

soukromé právo jako celek. O.z. umožňuje ochranu vlastnického práva dvojího typu, soudní a svépomocí.

### 6.5.1. Vlastnické žaloby

V běžném životě dochází velmi často k situacím, kdy je jednou osobou neoprávněně zasaženo do vlastnického práva druhé osoby. V takovém případě dochází ke vzniku právního vztahu mezi těmito osobami, jehož obsahem je především zdržení se takových zásahů a odstranění jejich důsledků. Ačkoli se jedná zejména o hmotněprávní nárok rušeného vlastníka, bývá často označován pojmem „*vlastnická žaloba*“. S tímto označením se však nedá zcela ztotožnit. Podstatné totiž je, že tento nárok vzniká již okamžikem samotného zásahu. Z tohoto důvodu i Spáčil tvrdí, že by bylo vhodnější, např. u vindikační žaloby, deklarovat právo vlastníka na vydání věci, nikoli stanovit jeho možnost „*žalovat*“.<sup>203</sup> Podporujícím argumentem je taktéž, že rozsudek, kterým je rozhodnuto o vlastnické žalobě, je pouze deklaratorní. Nejsou jím tak zakládána nová práva a povinnosti.

Dle ustanovení § 12 o.z. se může každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc. Přičemž platí, že nestanoví-li zákon jinak, je tímto orgánem soud. Ten bude také rozhodovat o vlastnických žalobách, které však mohou být různých typů.

První skupinou jsou tzv. pravé vlastnické žaloby. Jedná se o žalobu na vydání věci (*vindikační*) a žalobu na ochranu proti každému, kdo neprávem do vlastnického práva zasahuje nebo vlastníka ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje (*negatorní*). Společné pro obě tyto žaloby je, že se týkají plnění, je jimi uplatňován hmotněprávní nárok vlastníka vůči rušiteli a nelze u nich úspěšně vznést námitku promlčení.<sup>204</sup>

Vindikační žalobou se vlastník věci domáhá navrácení její držby v případě, že ji neprávem zadržuje jiná osoba. Jak již bylo řečeno, jedná se o žalobu na plnění. Cílem žalobce bude tedy domct se vydání movité věci či vyklizení a předání nemovitosti. V rámci soudního řízení bude důkazní břemeno ležet na něm, a to ohledně skutečností, že právě on je vlastníkem věci dle hmotného práva, a že mu žalovaný věc neoprávněně zadržuje. Bude-li žalobce se svou žalobou úspěšný, uloží soud žalovanému povinnost věc vydat. Ne vždy tomu však tak bude ve stejném

---

<sup>203</sup> SPÁČIL, J. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 101.

<sup>204</sup> Ustanovení § 614 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „*Nepromlčuje se vlastnické právo ani právo domáhat se rozdělení společné věci, právo na zřízení nezbytné cesty a právo na vykoupení reálného břemene.*“

rozsahu. Nezbytné bude zjistit, zdali žalovaný byl držitelem poctivým či nepoctivým. Poctivému budou náležet pod oddělení plody věci, stejně tak užítky a účelně vynaložené náklady, které byly nezbytné jednak k zachování věci anebo k zvýšení užitečnosti takové věci.<sup>205</sup> Bude-li však žalovaný nepoctivým držitelem, bude mu náležet pouze náhrada nutných nákladů pro zachování podstaty věci a na druhou stranu zejména: „...vydá veškerý užitek, kterého držbou nabyt, a nahradí ten, který by získala zkrácená osoba, jakož i všechnu škodu, která vzešla z jeho držby.“<sup>206</sup>

Druhou pravou vlastnickou žalobou je žaloba negatorní, sloužící k zabránění neoprávněným zásahům do vlastnického práva či jinému způsobu rušení, které nespočívá v zadržování konkrétní věci. Žalobce bude opět muset prokázat, že je vlastníkem dané věci, a že žalovaný ho ve výkonu jeho práva ruší. Bude-li ve věci úspěšný, uloží soud žalovanému, aby od takového jednání upustil a odstranil závadný stav. Pokud by došlo vlivem zásahů i k poškození věci, bylo by možné uložit povinnost k náhradě škody.

Zmíněné žaloby však nejsou zdaleka jedinými, které může vlastník k ochraně svého práva užít. Dále může např. žalovat na určení vlastnického práva. V takovém případě je nezbytné prokázání naléhavého právního zájmu. „*Naléhavý právní zájem o určení právního vztahu nebo práva je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým.*“<sup>207</sup> V takovém případě však není uplatňován hmotněprávní nárok žalobce, nýbrž nárok procesněprávní.

Další možnou žalobou, kterou k ochraně svého práva může vlastník užít, je tzv. vylučovací (*excindační*) žaloba. Ta se užívá zejména v případech výkonu rozhodnutí. Mohou totiž nastat situace, kdy je postižen majetek, který není ve vlastnictví povinného. Je-li takto neoprávněně dotčen majetek oprávněné osoby, může se tato domáhat vyloučení majetku z výkonu rozhodnutí. Nicméně oprávnění k podání této žaloby nesvědčí jen a pouze vlastníkovy věci, ale každému, kdo má k takové věci majetkové právo, nepřipouštějící výkon rozhodnutí.<sup>208</sup>

---

<sup>205</sup> Ustanovení § 996 a § 997 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>206</sup> Ustanovení § 1000 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>207</sup> SVOBODA, K. § 80 [Naléhavý právní zájem]. In: SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. *Občanský soudní řád. Komentář*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, s. 353. ISBN 978-80-7400-673-9.

<sup>208</sup> Ustanovení § 267 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.



## 6.6. Zánik vlastnického práva

Stejně tak, jako dochází ke vzniku vlastnického práva, dochází i k jeho zániku, a to v důsledku určitých právních skutečností. Způsoby zániku rozlišujeme zejména s ohledem na vlastníka, resp. potencialní vlastníky věci, k níž se vlastnické právo váže. Týká-li se zánik vlastnického práva pouze současného vlastníka, přičemž k němu dochází v důsledku nabytí tohoto práva jinou osobou, hovoříme o tzv. relativním zániku vlastnického práva. Zanikne-li vlastnické právo ve vztahu i ke všem dalším potencialním vlastníkům, označujeme jej jako absolutní zánik vlastnického práva.

Mezi absolutní zánik vlastnického práva řadíme především zánik věci. K tomu může dojít přirozeným způsobem, např. spotřebováním věci, nebo kupříkladu zničením takové věci. Dále sem řadíme i případy opuštění (*derelikce*) věci. Nicméně ty se omezují výlučně na věci movité. Při jejichž opuštění vlastnické právo současného vlastníka zaniká, věc se stává věcí ničí, a je možné, aby jakákoli další osoba k němu nově nabyla vlastnické právo. Opuštění nemovitých věcí naopak zařazujeme mezi relativní zánik, jelikož v takovém případě dojde ke vzniku vlastnického práva státu.

Daleko početnější je skupina relativních zániků. Kromě výše zmíněného opuštění nemovitých věcí, do této skupiny náleží zánik v důsledku právního jednání, a to především převodu vlastnického práva. Dalšími skutečnostmi v jejichž důsledku vlastnické právo zanikne jsou smrt vlastníka, kdy vlastnické právo vzniká dědici, nebo při vydržení tohoto práva, popř. při vyvlastnění (rozhodnutím příslušného orgánu).

## 6.7. Spoluvlastnictví

S vlastnickým právem neoddělitelně souvisí institut spoluvlastnictví. Ten spočívá ve vlastnictví jedné věci, které však náleží vícero subjektům. Z celkového hlediska však lze na tyto subjekty nahlížet jako na jedinou osobu. Spoluvlastnictví můžeme rozlišit na podílové a bezpodílové (*představované společným jměním manželů*). S ohledem na téma této práce se zaměřím pouze na charakteristiku podílového spoluvlastnictví.

Podílové spoluvlastnictví je založeno na existenci podílů jednotlivých spoluvlastníků či podílníků. Podíl představuje míru účasti na právech a povinnostech které ze spoluvlastnictví vyplývají. Zejména je tedy zřejmým ukazatelem toho, jakou měrou se každý ze spoluvlastníků podílí na utváření

společné vůle.<sup>209</sup> Tím rozumíme především rozhodování ve věcech společné věci, rozvržení výnosů ale i nákladů. Dle toho, o jaký podíl se jedná, můžeme rozlišovat spoluvlastnictví reálné a ideální. O reálné spoluvlastnictví jde tehdy, jsou-li v rámci společné věci patrné podíly. Ačkoli spoluvlastníkům náleží vlastnické právo k věci jako celku, je daná věc rozčleněna na jednotlivé části, charakterizující podíly. Půjde tedy např. o rozdělení nemovité věci rozhradami. Nicméně o.z. s tímto typem podílového spoluvlastnictví nepočítá, upravuje pouze bytové spoluvlastnictví, tedy spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek.

Je-li v rámci české právní úpravy hovořeno o podílovém spoluvlastnictví, myslí se ve většině případů ideální podílové spoluvlastnictví. V takovém případě nejsou jednotlivé podíly zjevné, jde o imaginární, smyšlené podíly. Výše podílů každého spoluvlastníka tak neodpovídá konkrétní části společné věci, ale vztahuje se k celé nerozdělené věci. Ovlivněna je způsobem vzniku spoluvlastnictví. Zaprvé jednostranným právním úkonem, typicky pořízením pro případ smrti. V takovém případě se bude výše podílů odvíjet od tam uvedených podílů dědiců. Častým způsobem vzniku bude dvoustranné právní jednání, kde bude výše podílů smluvně ujednána. Výše podílu poté může být určena taktéž právním předpisem či rozhodnutím orgánu veřejné moci. Nebude-li výše podílů stanovena, nastoupí vyvratitelná právní domněnka, že podíly jsou stejné. To je důsledkem toho, že: „...*pochyby jdou na vrub těch, kdo měli o svá práva pečovat.*“<sup>210</sup>

Zároveň je každý ze spoluvlastníků úplným vlastníkem svého podílu. To znamená, že se na něj dá fakticky hledět jako na jediného vlastníka věci, disponující veškerými dílčími oprávněními vlastnického práva. Avšak to neznamená, že by neexistovali žádné limity. Spoluvlastník je zejména omezen stejným právem ostatních spoluvlastníků, navíc jeho nakládání s podílem nesmí způsobit újmu ostatním spoluvlastníkům. V této souvislosti se taktéž hovoří o tzv. spoluvlastnické loajalitě, tedy nejen dodržování smluvních povinností při výkonu vlastnického práva k podílu, nýbrž musí být tento výkon i v souladu s obecnými principy poctivosti a zákazu zneužití práva.<sup>211</sup>

---

<sup>209</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 72. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>210</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 293.

<sup>211</sup> KRÁLÍK, M. § 1123 [Nakládání spoluvlastníka se spoluvlastnickým podílem]. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 507. ISBN 978-80-7400-803-0.

K ochraně spoluvlastníků slouží více či méně institut předkupního práva. Vychází se přitom z premisy, že spoluvlastnictví představuje určitý uzavřený okruh osob společně vlastnící určitou věc, kdy by mělo být snahou dosažení, co možná nejmenšího vstupu třetích osob do tohoto vztahu. Pokud tedy některý ze spoluvlastníků již nadále nehodlá ve spoluvlastnickém poměru setrvat a rozhodne se tak svůj podíl převést, je povinen jej nabídnout nejprve ostatním spoluvlastníkům. Jakkoli se předkupní právo jeví velmi užitečně, je v rámci vývoje právní úpravy dosti problematické a doznávalo tak častých změn. Nejnověji se reagovalo na problémy při převodech v bytových domech, ve kterých jsou garážová stání součástí zvláštní nebytové jednotky. V současnosti byla působnost předkupního práva omezena,<sup>212</sup> a dopadá tak na ty spoluvlastníky, kteří nemohli ovlivnit podmínky vzniku spoluvlastnictví.<sup>213</sup>

Jádrem samotného spoluvlastnictví lze označit jednotlivé vztahy mezi spoluvlastníky navzájem. Tyto vztahy se poté promítají do správy společné věci. Pod pojmem spravování společné věci můžeme rozumět přijímání všech rozhodnutí, která se z jakéhokoli hlediska týkají společné věci a spoluvlastníků. Od tohoto je důležité odlišovat úkony týkající se podílu ke společné věci, tyto do správy řadit nelze, náleží totiž konkrétnímu spoluvlastníkovi. Správu rozlišujeme běžnou a mimořádnou, tj. přijetí rozhodnutí o významné záležitosti. O.z. běžnou správu nijak blíže nevymezuje. Zařadíme do ní tedy úkony obvyklé v souvislosti se správou společné věci. V souvislosti s tím, je i přijímání rozhodnutí často bezformální v podobě určité dohody spoluvlastníků. Ta však vyžaduje jednomyslné rozhodnutí bez ohledu na výše podílů. Není-li konsensu dosaženo, bude na místě hlasování. K přijetí rozhodnutí je potřebná většina hlasů, tedy nadpoloviční většina, počítaná již s ohledem na velikosti jednotlivých podílů. S ohledem na důležitost a možné dopady, se jiným režimem řídí správa mimořádná. O.z. dokonce nabízí i demonstrativní výčet významných rozhodnutí o společné věci. Ty se týkají jejího podstatného zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či jejího zpracování.<sup>214</sup> K přijetí takového rozhodnutí je vyžadovaná kvalifikovaná většina hlasů (*min. 2/3 hlasů*). Pro určitý, taxativně vymezený, výčet rozhodnutí, o.z. vyžaduje souhlas všech spoluvlastníků. Jde o případy zatížení či zrušení zatížení společné věci nebo rozhodnutí, v jehož důsledku budou práva spoluvlastníků omezena po dobu delší

---

<sup>212</sup> Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

<sup>213</sup> Ustanovení § 1124 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>214</sup> Ustanovení § 1129 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

než 10 let. Podstatné je vymezit, že zmíněným zatížením společné věci, se rozumí zatížení právní, nikoliv faktické. Z tohoto důvodu např. nepředstavuje zatížení pozemku zřízení kanalizační přípojky, a není tak k němu nezbytný souhlas všech spoluvlastníků.<sup>215</sup> Právním zatížením bude především zřízení služebnosti nebo zástavního práva. Omezením práv spoluvlastníků po dobu delší než 10 let bude např. zřízení nájemního práva ke společné věci na dobu přesahující dobu uvedenou.

Obecně se vychází ze zásady, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.<sup>216</sup> Spoluvlastnický vztah tak může zaniknout dvěma způsoby. Jednak relativně, kdy dojde k oddělení ze spoluvlastnictví, v jehož důsledku se zbylé spoluvlastnictví neruší a trvá i nadále. Jednak absolutní, kdy spoluvlastnictví zaniká jako celek. Oddělení ze spoluvlastnictví má za cíl osamostatnění dané spoluvlastníka k určité části věci, představující jeho podíl. Z toho vyplývá, že oddělení je možné pouze u věci, která je dělitelná. Podmínkou je existence alespoň třech osob ve spoluvlastnictví. Při menším počtu by oddělení vedlo ke zrušení daného poměru. Oddělení se děje na základě dohody spoluvlastníků nebo soudním rozhodnutím. Jde-li o zánik absolutní, spoluvlastnictví se zruší a proběhne nutné vypořádání. O.z. počítá mezi možnostmi vypořádání rozdělení společné věci. K němu dochází dle velikosti spoluvlastnických podílů, a není-li to přesně možné, lze přistoupit k finančnímu dorovnání hodnoty.<sup>217</sup> Taktéž je možné vykoupení spoluvlastníků, tedy převod vlastnického práva na jednoho z nich za finanční náhradu. Další možností je prodej společné věci třetí osobě, jednak přímou cestou, a to kupní smlouvou nebo ve veřejné dražbě s následným rozdělením výtěžku dle velikosti podílů.

Je-li v daném případě vyloučena smírná cesta dohodou spoluvlastníků, může na základě podané žaloby o zrušení a vypořádání rozhodnout soud. Ten již volnou ruku, co se týče volby způsobu vypořádání, nemá. Postupuje dle stanoveného pořadí,<sup>218</sup> kdy další způsob přichází v úvahu až tehdy, je-li vyloučen přecházející.

---

<sup>215</sup> Krajský soud v Hradci Králové: Rozsudek krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 19 Co 325/2017 ze dne 23. 1. 2019.

<sup>216</sup> Výjimku představuje ustanovení § 1140 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. O oddělení ze spoluvlastnictví nebo zrušení nelze žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Nevhodná doba je doba, kdy by oddělení či zrušení bylo značně nevhodné, neekonomické, neúčelné. Musí se však jednat pouze o překážku dočasné povahy, při trvalém stavu nelze nevhodnou dobou argumentovat.

<sup>217</sup> KRÁLÍK, M. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 122.

<sup>218</sup> Nejprve se soud pokusí rozdělit věc poměrně mezi spoluvlastníky. Druhou možností je přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků za finanční náhradu. V takovém případě ale daný spoluvlastník musí mít o věc zájem, disponovat dostatečnými finančními prostředky k uhrazení finanční náhrady a jeho

## 7. Věcná práva k věci cizí

Už v předchozích kapitolách této práce jsem zmiňoval, že existují v zásadě dvě hlavní podoby soustavy věcných práv. Těmi jsou věcná práva k věci vlastní a věcná práva k cizí věci. Zatímco první skupina je dle převážných názorů tvořena pouze právem vlastnickým (*se spornou povahou držby jakožto samostatného věcného práva*), věcná práva k cizí věci představuje souhrn právních institutů, mezi něž řadíme věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo. Ostatně jako všechna věcná práva, řadíme i ty, které se vážou k cizí věci, mezi absolutní majetková práva s působností *erga omnes*. Charakter absolutního práva věcných práv k cizí věci je dán na základě jejich povahy právního panství nad věcí. To je však v jejich případě vymezeno odlišně od vlastnictví, u kterého je tomu tak generálně. Právní panství nad věcí představují u věcných práv k cizí věci jednotlivé speciální výhody náležící osobě oprávněné. Jedná se tedy o jakési pouze „*částečné právní panství nad věcí*“, které na druhé straně omezuje komplexní právní panství vlastníka zatížené věci. Příznačné pro tento typ věcných práv je, že jsou obsahem určitého právního vztahu, kdy alespoň jedna ze stran tohoto vztahu, je vlastníkem nějaké věci. Dojde-li následně ke změně v osobě vlastníka, nebude to mít žádného závažnějšího vlivu na obsah daného právního vztahu.

Tato věcná práva se vážou k cizí věci. Vystává tak otázka, co je tou cizí věcí? Bude se jednat o takovou věc, ve smyslu ustanovení § 489 o.z., jejímž vlastníkem nebude osoba z daného věcného práva oprávněná.

V následujících subkapitolách se pokusím jednotlivá věcná práva k cizí věci charakterizovat a následně se zaměřím na vybrané instituty.

### 7.1. Právo stavby

Právo stavby je věcněprávním institutem, který není na našem území zcela neznámým pojmem. Mohli jsme se s ním setkat již dříve pod pojmy jako stavební právo<sup>219</sup> nebo právě právo stavby. Jeho úprava scházela za dob účinnosti Obč. zák., nicméně o.z. tento institut opět zakotvil. Uvedení práva stavby jako prvního věcného práva k cizí věci není zcela náhodné. Činím tak v souladu s o.z., který tímto vyjadřuje postavení práva stavby jako zvláštního věcného práva stavebníka, mít stavbu na pozemku odlišného vlastníka. Tím je vlastník takového pozemku omezen ve výkonu svého vlastnického práva určitou negativní povinností,

---

výběr před ostatními spoluvlastníky musí mít určitý podklad (např. je vlastníkem největšího podílu). Poslední možností je prodej věci ve veřejné dražbě.

<sup>219</sup> Zákon č. 86/1912 Ř.z., o stavebním právu.

ukládající mu něčeho se zdržet či něco strpět. Jeho užitečnost tkví především v možnosti zřízení stavby bez nutnosti koupě pozemku a zároveň požívání všech výhod věcných práv.

### 7.1.1. Charakteristika

Právem stavby lze zatížit pozemek odlišného vlastníka pouze za účelem výstavby konkrétní stavby, ať už na povrchu nebo pod povrchem pozemku. Pokud by tak mělo dojít k odlišnému využití zatíženého pozemku, je nezbytné tak učinit na základě odlišného institutu, kupříkladu služebností. Stavba, která je realizovaná na základě práva stavby, je pouze součástí tohoto práva, nicméně podléhá ustanovením o.z. týkající se nemovitých věcí. Mezi nemovité věci totiž řadíme i právo stavby.<sup>220</sup> Jestliže je tedy stavba součástí práva stavby, lze dovozovat dva závěry. Jednak toto právo představuje jakýsi komplexní celek, jenž je tvořen jak hmotnou, tak nehmotnou složkou sdílející společný osud. A jednak dochází k prolomení superficiální zásady, kdy se stavba nestane součástí pozemku, na němž se nachází. Právo stavby si tak můžeme za užití fantazie představit jako určitý element, který se nachází mezi pozemkem a stavbou, čímž zabraňuje spojení těchto dvou věcí.

Od práva stavby je důležité rozlišit i další oprávnění k zřízení určité stavby na cizím pozemku. K tomu nemusí nutně dojít pouze na základě práva věcného, nýbrž se může takto učinit i skrze obligační vztah, kterým může být např. právo nájmu. Hlavním rozdílem od práva stavby však bude výše zmíněná superficiální zásada, která se v případech těchto staveb uplatní a daná výstavba se stane součástí pozemku. Tento postup by se neuplatnil, pokud by takováto stavba byla zřízena jako stavba dočasná. Neboť o.z. stanoví: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných...“<sup>221</sup> Tou je stavba, která je zřízena na časově omezenou dobu, a jelikož není součástí pozemku, je věcí movitou. Okrem povahy movité věci se dočasné stavby odlišují od staveb zřízených na základě práva stavby také ve své samostatnosti.

Ne na každém pozemku lze právo stavby zřídit. Tomu je tak v případě pozemku, na němž již vázne určité právo, které se přiči účelu stavby.<sup>222</sup> Stejně tak nelze zřídit právo stavby pouze pro část pozemku. Vždy musí být tímto právem zatížen celý

---

<sup>220</sup> Ustanovení § 1242 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>221</sup> Ustanovení § 506 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>222</sup> Např. služebnost dle ustanovení § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

pozemek, avšak dále je již otázkou konsensu, kde z hlediska rozložení pozemku se bude daná stavba nacházet. Zcela vyloučeno není zřízení práva stavby na pozemku zatíženém zástavním právem, nezbytný bude ale souhlas zástavního věřitele.<sup>223</sup>

S ohledem k tomu, že se vlastník pozemku souhlasem se zřízením práva stavby nevzdává vlastnického práva ke svému pozemku, je nezbytné, aby takto nastolený stav by určitým způsobem omezen, čímž bude opět zaručen budoucí neomezený výkon vlastnického práva vlastníka pozemku. Za tímto účelem o.z. umožňuje zřízení práva stavby pouze dočasně. Doba trvání tohoto práva je sjednána zpravidla ve smlouvě. Maximálním povoleným limitem je však kogentně stanovených 99 let. Z určitého pohledu se tak může jevit právo stavby jako využitelné pouze pro stavby s omezenou životností, kdy by nebylo příliš praktické jejich využití pro účely komerční či bydlení, naopak by právo stavby mělo sloužit převážně pro výše zmíněné stavby dočasné. Uvedené však nelze z o.z. dovozovat, a životnost stavebních objektů tak není nikterak limitována dobou trvání práva stavby.<sup>224</sup> Stejně tak ve srovnání např. s francouzskou právní úpravou, není naším právním řádem regulována nejkratší doba trvání práva stavby. Srbová na to hledí negativně a domnívá se, že by zakotvení minimální doby trvání vedlo k posílení stability věcněprávního oprávnění.<sup>225</sup> S tímto názorem se já zcela neztotožňuji. Věřím, že absence minimální doby trvání práva stavby v o.z. má své opodstatnění. Pokud by tomu tak nebylo, mohlo by to mít např. negativní vliv na postavení stavebníka, nedošlo-li by po zřízení práva stavby k vydání nezbytného veřejnoprávního oprávnění k realizaci zamýšlené stavby.

Charakteristickým rysem práva stavby je také možnost jeho úplatnosti. Jedná se nicméně o fakultativní náležitost a právo stavby může být sjednáno i jako bezúplatné. Je-li úplata sjednána, označujeme ji pojmem stavební plat. Ten může mít podobu jak peněžitého, tak i nepeněžitého plnění. Stejně tak je možné ho ujednat ve formě plnění jednorázového anebo opakujícího se, které následně zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.<sup>226</sup>

---

<sup>223</sup> Ustanovení § 1241 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>224</sup> ZIMA, P. *Několik mýtů o právu stavby*. Právní rozhledy, 2015, č. 19, s. 679-680.

<sup>225</sup> SRBOVÁ, A. *Právo stavby - institut pro stavební praxi?* Stavební právo Bulletin 2017, č.2, s. 49, ISSN 1211-6386.

<sup>226</sup> DOBROVOLNÁ, E. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 170.

### 7.1.2. Vznik

O.z. předpokládá tři způsoby vzniku práva stavby. Nejčastějším případem je smluvní způsob. Jakožto právo věcné, podléhá právo stavby zápisu do veřejného seznamu (*katastru nemovitostí*).<sup>227</sup> Z hlediska vzniku tedy bude nezbytné uzavření smlouvy o zřízení práva stavby v písemné formě mezi vlastníkem pozemku a budoucím stavebníkem a následný vklad práva do katastru nemovitostí. Dochází tak uplatnění již zmiňovaného intabulačního principu a zápis v podobě vkladu do katastru nemovitostí má konstitutivní účinky.

Druhým způsobem vzniku je vydržení práva stavby. K tomu může dojít buďto řádně, a to za dobu 10 let nebo mimořádně s vydržecí dobou 20 let. V případech vydržení se uplatní speciální úprava časové omezenosti tohoto práva. Lze jej tak nabýt pouze na dobu 40 let. O.z. však umožňuje zásah do tohoto pravidla prostřednictvím moderačního práva soudu, který s přihlédnutím ke všem okolnostem daného případu, může za účelem dosažení spravedlnosti tuto dobu přiměřeně zkrátit nebo naopak prodloužit.<sup>228</sup> V neposlední řadě může právo stavby vzniknout rozhodnutím orgánu veřejné moci na základě zákona.

### 7.1.3. Zánik

K zániku práva stavby může dojít několika způsoby. Obdobně jako jsem zmiňoval rozdělení způsobů zániku vlastnického práva na absolutní a relativní, stejné dělení můžeme užít i v tomto případě. Mezi absolutní zařadíme především uplynutí sjednané či zákonem nejvýše povolené doby práva stavby. Nelze vyloučit ani možnost nuceného přechodu práva stavby. Relativním způsobem zániku bude především zřeknutí se práva stavby. Zřeknutí se je: „*právním jednáním dvoustranným, spočívajícím v ujednání stavebníka a vlastníka dotčeného pozemku.*“<sup>229</sup> Dojde-li ke zřeknutí se práva stavby stavebníkem, bude vlastník pozemku oprávněn toto právo ve zbývající smluvní či zákonné době převést na sebe či jinou osobu. Se zánikem práva stavby souvisí taktéž vzájemné zákonné předkupní právo stavebníka a vlastníka pozemku. Nicméně to je možné smluvně vyloučit, kdy takovéto ujednání podléhá zápisu do katastru nemovitostí.

Podstatné jsou zejména následky zániku práva stavby. O.z. stanovuje, že: „*Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při*

<sup>227</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 písm. f) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

<sup>228</sup> Ustanovení § 1244 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>229</sup> HANDRLICA, J. § 1248 [Zřeknutí se práva stavby]. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 901. ISBN 978-80-7400-499-5.



*zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu.*<sup>230</sup>

Tato náhrada směřuje k vyvážení zhodnocení pozemku v důsledku toho, že se stavba stane součástí pozemku. O.z. v citovaném ustanovení směřuje náhradu pro případy zániku práva stavby uplynutím času. Nahlédneme-li však do důvodové zprávy k o.z., nic obdobného tam nenajdeme. Domnívám se tak, že není vyloučeno analogické užití i pro jiné způsoby zániku práva stavby. Výše náhrady je ponechána na dohodě stran. Nedojde-li k takové dohodě, náleží stavebníkovi polovina hodnoty stavby v době zániku práva stavby.

## **7.2. Věcná břemena**

Věcná břemena jsou pojmem zahrnující dvě podkategorie. Těmi jsou služebnosti a reálná břemena. Jedná se o pojem mající původ v ObčZ 1950, avšak od současné úpravy se v mnohém odlišovala. Jednak nepodřazovala služebnosti a reálná břemena pod tento společným pojem a jednak tyto omezovaly vlastníka věci pouze potencionálními třemi povinnostmi, kdy scházela povinnost něco dát.<sup>231</sup>

Věcná břemena tedy představují určité omezení vlastnického práva. Svou povahou jsou velmi blízká dalším omezením, kterými jsou tzv. susedská práva. Zároveň se však tyto instituty odlišují tím, že zatímco věcné břemeno jednu stranu zavazuje a druhou opravňuje, v rámci susedských práv si jsou strany svými právy a povinnostmi rovny. Nepřehlédnutelný rozdíl je také v tom, že věcná břemena, jakožto věcná práva, jsou evidována ve veřejném seznamu, to se zásadně netýká susedských práv. Zmínil jsem však, že jsou si tyto instituty i velmi blízké. Obecně se dá říci, že jakýkoli spor vyvstalý ze susedských práv je možné řešit právě skrze věcná břemena, typicky smluvně. Nespornou výhodou zřízení, ať již služebnosti či reálného břemene, je jejich rozmanitost a stálost. O.z. nabízí určitý výčet, avšak není nezbytné se jej držet. Lze tedy zřídit i služebnost konkrétně neupravenou o.z. Věcná břemena díky věcněprávním účinkům zavazují i právní nástupce, a z toho ohledu tak představují dlouhodobé řešení daného sporu.<sup>232</sup>

Abych se dostal k samotnému vymezení věcných břemen, tak se jedná o práva zatěžující cizí věc takovým způsobem, že vlastník této věci je povinen k určitému plnění, které může mít podobu něco dát (*dare*), konat (*facere*), trpět (*pati*) nebo se

<sup>230</sup> Ustanovení § 1255 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>231</sup> Ustanovení § 166 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>232</sup> KABELKOVÁ, E. § 1257 [Vymezení pojmu služebnost, vlastníková služebnost]. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s.20-21. ISBN 978-80-7400-461-2.

něčeho zdržet (*omittere*). S ohledem k tomu, lze dovozovat, že věcné břemeno působí ve vztahu k povinné osobě *in rem*.<sup>233</sup>

Věcným břemenem mohly být do účinnosti o.z. v zásadě zatíženy pouze nemovité věci. To již však s přihlédnutím k několika ustanovením o.z. neplatí. Jednak o.z. hovoří o možnosti služebností zatížit věc, aniž by ji nějak dále specifikoval.<sup>234</sup> Je nepochybné, že služebností lze zatížit např. dočasné stavby, o nichž jsem se zmiňoval v předchozí kapitole v tom smyslu, že zákon je neřadí mezi nemovité věci a jsou tedy *a contrario* věcí movitou.

Rozeznáváme dvě formy zřízení věcného břemene. Jednak může sloužit ve prospěch konkrétní osoby (*in personam*), v takovém případě je osoba z věcného břemene oprávněná (*tj. ta, které náleží právo odpovídající věcnému břemenu*) definována vlastnictvím nějaké nemovité věci. A jednak věcné břemeno lze zřídit ve prospěch každého vlastníka takto zatížené věci (*in rem*). Věcná břemena *in rem* považuji obecně za mnohem užitečnější institut, neboť přecházejí na právní nástupce panující věci a jsou zpravidla sjednávána na časově neomezenou dobu.

Za neopomenutelné považuji porovnání práva stavby a některých věcných břemen. V předchozí subkapitole jsem zmiňoval, že právem stavby nelze zatížit pozemek, na němž již nějaké právo vázne, a které se zároveň přičí právu stavby. Zároveň, je-li pozemek zatížen zástavním právem, může být právo stavby zřízeno jen se souhlasem zástavního věřitele. Zákon tedy pamatuje na omezení stavebníka, nicméně tak důsledný již není v případě věcných břemen (*žádné obdobné omezení nestanovuje*), u kterých se domnívám, že jejich dopad může být rovnocenný dopadu práva stavby. Příkladem může být služebnost inženýrských sítí.<sup>235</sup> Tato služebnost zakládá na jedné straně právo zřízení a provozu a na druhé odpovídající povinnost strpění vodovodního, kanalizačního, energetického nebo jiného vedení. Pohledem ustanovení § 509 o.z. můžeme inženýrské sítě považovat za stavby, což v důsledku vede k závěru, že vlastník služebného pozemku je povinen strpět na tomto cizí stavbu, aniž by tato stavba byla nějak omezena, jako je tomu právě u práva stavby. V obdobném postavení se nachází zástavní věřitel. Zatímco zřízení práva stavby na

---

<sup>233</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA, J., *Věcná břemena §151n - §151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*, Praha: Linde Praha, a.s., 2012. s. 18. ISBN 978-80-7201-893-2.

<sup>234</sup> Ustanovení § 1257 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>235</sup> Ustanovení § 1267 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

pozemku zatíženém zástavním právem podléhá jeho souhlasu, u věcných břemen tomu tak není.<sup>236</sup>

### 7.2.1. Služebnosti

Věcná břemena zatěžují vlastníka věci takovým způsobem, že je buď zavázán k určité pasivitě anebo naopak k určitému aktivnímu konání. Služebnosti jsou druhem věcných břemen, které zavazují k prvně zmíněnému, tedy ukládají povinnost něčeho se zdržet či něco strpět.

Předmět služebnosti není v zásadě nijak více omezen než tím, že se musí jednat o věc. Nicméně Hrabánek poukazuje na to, že zatížení služebností by nemělo valného významu např. u věcí užitkových, a to zejména z toho důvodu, že oprávněnému nenáleží oprávnění zásahu do podstaty služebné věci.<sup>237</sup> Nic tedy nebrání zatížení služebností jak nemovitých, tak i movitých věcí. Není vyloučeno ani zatížení pouze části pozemku, za předpokladu, že tato část bude vymezena geometrickým plánem, který bude nedílnou součástí smlouvy.

S ohledem na osobu oprávněného, rozeznáváme dva typy služebností, pozemkové a osobní. Pozemkové jsou vymezeny existencí dvou pozemků, přičemž jeden je tzv. panující a druhý služebný. Oprávněným z této služebnosti je pak každý vlastník panujícího pozemku. Pozemkové služebnosti sledují zejména hospodářský cíl a efektivní využití služebného pozemku. Oproti tomu služebnosti osobní jsou zřízeny vždy ve prospěch konkrétní osoby a mají této oprávněné osobě přinášet určité ekonomické benefity. Toto vymezení však nelze brát zcela kategoricky, a není tak znemožněno běžně pozemkovou služebnost zřídit jako osobní.

O.z. nabízí určitý výčet jak pozemkových, tak osobních služebností. Jedná se však o výčet demonstrativní a smluvní strany se tak mohou dohodnout na zcela odlišné služebnosti. Mezi nejčastější pozemkové služebnosti náleží: služebnost inženýrské sítě, služebnost stezky, cesty a průhonu nebo právo na vodu. Za osobní služebnosti o.z. označuje v první řadě právo užívací. To zakládá právo uživatele užívání cizí věci k uspokojení vlastních potřeb. Typicky bude zatíženou věcí nějaká nemovitost nebo automobil. Další je požívací právo. Z něj plyne kromě práva užívat

---

<sup>236</sup> Např. Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3458/2006 ze dne 25. 10. 2007. *Dovolatel se v daném případě dovolával zrušení napadaného rozhodnutí z důvodu, že bez předchozího souhlasu zástavního věřitele nemohlo dojít k platnému uzavření nájemní smlouvy. Nejvyšší soud však konstatoval, že zástavní právo zásadně nebrání vlastníku zástavy (zástavnímu dlužníku) nakládat se zástavou. Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znovu ji zastavit, zřídit k ní věcné břemeno, dát ji do nájmu nebo do jiného užívání apod.*

<sup>237</sup> HRABÁNEK, D. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 179.

i oprávnění k odběru plodů a užitků. Tím je na druhé straně z těchto oprávnění vyloučen vlastník služebné věci. Nicméně poživací právo s sebou přináší taktéž celou řadu povinností poživatele. Zejména nese nezbytné náklady ke vzniku plodů a užitků, udržuje věc ve stavu, ve kterém ji převzal nebo hradí pojistné.<sup>238</sup> Poslední osobní služebností o níž o.z. pojednává je služebnost bytu.

Ustanovení § 1260 o.z. poskytuje výčet způsobů zřízení služebností. Jsou jimi smlouva, porřízení pro případ smrti, vydržení, zákon a rozhodnutí orgánu veřejné moci. Tento výčet se však nejeví dostatečně. Paradoxně totiž ustanovení § 1257 v druhém odstavci zakotvuje tzv. vlastnickou služebnost. Oprávněným i povinným může tak být jediná osoba, a to i na základě ustanovení § 1301 o.z. „*Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.*“ Odlišností je však, že subjektivní povinnosti/práva se vztahují k samotné nemovitosti. Z povahy věci je ale jasné, že pro tento typ není v zásadě vhodný žádný z uvedených způsobů. Nejvhodnějším se jeví vznik jednostranným právním jednáním, které však zákon výslovně nepřipouští. Můžeme tak dovozovat, že výčet v § 1260 odst. 1 o.z. jakkoli se jeví taxativně, bude spíše výčtem demonstrativním.

Jakkoli tedy zákon připouští, aby fakticky byla oprávněnou i povinnou osobou ze služebnosti stejná osoba na základě vlastnické služebnosti, stále platí, že zřízení služebnosti jako věcného práva podléhá splněním dvou podmínek. Těmi jsou, že jím je postížena věc vlastníka a je tomu tak ve prospěch od něj odlišné osoby. V rámci soukromého práva jde o logické a v zásadě bezproblémové pravidlo. Daleko problematičtější se může jevit v oblasti právnických osob veřejného práva. Na to poukazuje Doležal v případě Správy železniční dopravní cesty, s. o. Ta je právní osobou vzniklou na základě zákona. Při výstavbě železničních dopravních cest dochází k zřizování služebností k tíži pozemků ve vlastnictví osoby odlišné od této právní osoby. Jelikož je často druhou smluvní stranou určitá organizační složka státu, která ve většině případů pouze hospodáří s majetkem státu, je otázkou, jestli tyto dvě mohou zřídít právo služebnosti jako věcné právo. Problematická je možná existence stejného subjektu práva jakožto osoby oprávněné i povinné ze služebnosti. Jelikož organizační složky státu dle zákona,<sup>239</sup> nedisponují právní subjektivitou a subjektem subjektivních věcných práv je ČR, a zároveň, Správa železniční dopravní cesty, s. o. právní subjektivitou sice nadána je, avšak

---

<sup>238</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. In: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 135. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>239</sup> Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

podle zákona<sup>240</sup> není vlastníkem majetku, s nímž hospodaří a zřízená služebnost se stává majetkem, není tak ani tato subjektem věcných práv jež zřizuje. Závěrem tedy je, že oblast služebností v rámci právnických osob veřejného práva a organizačních složek státu je leckdy komplikovaná a často se dojde k závěru, že zmíněné mezi sebou nemohou zřídit služebnost jako věcné právo, a nezbude jiná možnost, než zřídit služebnost jako právo závazkové.<sup>241</sup>

Služebnost se zpravidla zřizuje na stanovenou dobu. Nic ale nebrání tomu, aby doba sjednána nebyla. V takovém případě se na danou služebnost bude hledět jako sjednanou na dobu neurčitou. Obdobná pravidla se týkají úplatnosti služebnosti. Úplata může být taktéž sjednána, a to v libovolné formě, ať už jednorázovým či opakujícím se plněním. Není-li sjednáno žádné plnění, půjde o služebnost bezúplatnou.<sup>242</sup>

Co se týče zániku služebností, tak u nich se uplatní ustanovení § 11 o.z., tedy obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků. Vedle tohoto, však o.z. obsahuje další, speciální úpravu. Tou je zánik služebnosti ze zákona v případě nastoupení trvalé změny, v jejíž důsledku služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě.<sup>243</sup> K této změně nesmí především dojít přičiněním povinné osoby. Takovým jednáním by totiž bylo zasaženo do práva odpovídajícího věcnému břemeni, vůči němuž lze požadovat soudní ochranu. Změnou ve smyslu tohoto ustanovení bude v první řadě zničení služebné věci, avšak takovou změnou může být i jiné využití panujícího pozemku. Je-li kupříkladu na panujícímu pozemku statek s dobytím a k sousednímu (*služebnému*) pozemku je zřízena služebnost pastvy, dojde k zániku této služebnosti ve chvíli, kdy statek bude zbourán, a dojde k výstavbě kancelářských budov.

Dalším z potencionálních způsobů zániku služebnosti je nastoupení trvalé změny vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby. Ve srovnání s okolnostmi předchozího případu, kdy služebnost zaniká *ex lege*, v tomto případě náleží povinnému oprávnění domáhat se omezení či úplného zrušení služebnosti.

---

<sup>240</sup> Zákon č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a o změně zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>241</sup> DOLEŽAL, R. *Zřizování služebností mezi organizačními složkami státu a státní organizací Správa železniční dopravní cesty*. Právní rozhledy, 2018, č. 21, s. 750-752. ISSN 1210-6410.

<sup>242</sup> HRABÁNEK, D. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 186.

<sup>243</sup> Ustanovení § 1299 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

K zániku služebností poté dochází i dalšími způsoby. Služebnosti zřízené na omezenou dobu zanikají uplynutím stanovené doby, popř. výmazem z veřejného seznamu, je-li do něj zapsána. Osobní služebnosti v zásadě zanikají smrtí oprávněné osoby. Výjimkou je smluvní ujednání stran o rozšíření služebnosti i na dědice. Na základě smluvní volnosti mohou taktéž strany uzavřít dohodu o zániku služebnosti. V neposlední řadě k zániku může dojít vlivem promlčení nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci.

### 7.2.2. Reálná břemena

Reálná břemena jsou druhým typem věcných břemen. Na rozdíl od služebností nezakládají negativní povinnost vůči nějaké osobě, nýbrž zakládají právo k věci jiného vlastníka, který je povinen poskytovat opakující se plnění, jež je zajištěno zatíženou věcí. Spočívají tedy v povinnosti určitého aktivního jednání, čímž omezují vlastnické právo daleko intenzivněji než služebnosti.<sup>244</sup> Typickým prvkem reálných břemen je závazání k určitému plnění, které má zpravidla charakter opakujících se dávek, přičemž takto závázán je aktuální vlastník zatížené věci. Jeví se tak irelevantně, dojde-li k zcizení zatížené věci až poté, co se jednotlivé plnění stalo splatným. V takovém případě bude povinnost, nadále plnit, náležet právnímu předchůdci. Charakteristická je pro reálná břemena taktéž jejich dočasnost. Ta nepochybně souvisí s jejich mírou intenzity zásahu do vlastnického práva. Neznamená to však, že není možné ujednat reálné břemeno časově neomezené, to, zcela určitě, možné je. Časová neomezenost je však podmíněna vykoupitelností.

Jak jsem již zmínil, plnění povinné osoby je zajištěno zatíženou věcí. Institut reálných břemen má tudíž i zajišťovací funkci. Aby byla způsobilá tomuto účelu řádně sloužit, je nezbytné, aby hodnota zatížené věci odpovídala hodnotě poskytovaného plnění. Při realizaci uspokojení ze zatížené věci se postupuje analogicky s výkonem zástavního práva. Uspokojit lze tímto způsobem však pouze všechna již splatná plnění. Ve srovnání se zástavním právem ale tímto reálné břemeno nezaniká a věc je i nadále zatížena.<sup>245</sup> S tím souvisí samotný předmět reálného břemene, kterým může být pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu.<sup>246</sup>

---

<sup>244</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA, J., *Věcná břemena §151n - §151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*, Praha: Linde Praha, a.s., 2012. s. 27. ISBN 978-80-7201-893-2.

<sup>245</sup> HRABÁNEK, D., LASÁK, J. § 1306 [Nároky z reálného břemene]. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1057. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>246</sup> Ustanovení § 1303 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## 7.3. Zástavní právo

### 7.3.1. Charakteristika

Zástavní právo řadíme mezi zajišťovací právní instituty s věcněprávní povahou. Je tedy věcným právem, avšak je často označované jako právo smíšené, které se nachází někde na pomezí práv věcných a práv závazkových. Na základě převyšujících prvků věcněprávních ale řadíme zástavní právo mezi věcná práva. Především je podstatné že zástavní právo, obdobně jako i jiná věcná práva, tzv. lpí na věci, v případech změny vlastníka věci poté přechází společně s ní. Co do obligační povahy zástavního práva, jde zejména o skutečnost, že toto právo výlučně souvisí s určitou obligací (*závazkem*). Zmíněná souvislost spočívá v zajištění takové obligace, tj. že pohledávka věřitele bude uspokojena, ať už tím, že dlužník svůj dluh řádně a včas splní, anebo realizací zástavy. Jakožto tedy právo věcné představuje zpravidla dlouhodobý vztah osoby k věci. Jeho věcněprávní povaha je jednou z předních odlišností od dalších zajišťovacích institutů, které mají povahu osobní. A tím je zejména ručení, které spadá mezi obligační instituty. Další značnou odlišností zástavního práva od ručení je předmět, který může být postižen. V případě zástavního práva lze postihnout pouze samotnou zástavu, na druhé straně při ručení lze postihnout i celý majetek ručitele.

Primárním účelem zástavního práva je nucení dlužníka splnit jeho dluh řádně a včas, tj. tak, aby se nedostal se splacením svého dluhu do prodlení. V případech, kdy takto dlužník svůj dluh nesplní, je věřitel oprávněn se uspokojit z výtěžku zpeněžení zástavy, a to ve výši sjednané anebo pohledávky včetně příslušenství.

Zmiňoval jsem věcněprávní povahu zástavního práva. Stejně jako jiné, řadíme i zástavní právo mezi absolutní majetková práva. Důsledkem je tedy působení tohoto práva nejen mezi subjekty daného zástavního vztahu, nýbrž i vůči všem dalším nabyvatelům zástavy. Zároveň náleží zástavnímu věřiteli obdobná právní ochrana jako vlastníkově věci. Ve srovnání s reálnými břemeny, zde není v zásadě možné, aby zástava byla ve vlastnictví zástavního věřitele. To vyplývá již ze samotné podstaty zástavního práva jako věcného práva k cizí věci. Dojde-li tedy k takovému stavu, zástavní právo zaniká.

Blíže lze zástavní právo vymezit pomocí jeho charakteristických rysů. Prvním z nich je zásada akcesority. Akcesorickým vztahem rozumíme právní vztah, který přistupuje ke vztahu hlavnímu, na který je existenčně vázán. V případě zániku hlavního vztahu zpravidla zaniká i akcesorický vztah, neboť sdílí osud vztahu

hlavního.<sup>247</sup> V tomto případě půjde o vztah závislosti zástavního práva na zajištěné pohledávce. Je tedy zcela nezbytná existence nebo při nejmenším předpoklad existence hlavního závazkového poměru. Na zásadu akcesority navazuje zásada subsidiarity. Zástavní věřitel může přistoupit k realizaci zástavy za účelem uspokojení své pohledávky výlučně až tehdy, neplnil-li dlužník řádně a včas. Typickým znakem zástavního práva je také individualizovaná zástava. Předmětem zástavního práva tak může být pouze individuálně určená věc. Není možné, aby zástavní právo zatěžovalo věc určenou hromadně. Tento znak se odvozuje z požadavku právní jistoty, musí totiž být zřejmé co je zástavou, kterou bude možné při prodlení dlužníka zpeněžit. Totéž se uplatní i pro zajištěnou pohledávku. V neposlední řadě je třeba zmínit i zásadu nedělitelnosti zástavního práva. Zajištění zástavním právem tak pokrývá celý předmět zástavy, nikoli pouze jeho část, není-li tak ujednáno. Dochází-li postupně k částečnému splnění pohledávky, zajištění se pro tuto část neomezuje.

Zástavní právo má především preventivní, zajišťovací a uhrazovací funkci. Zároveň je institutem, který posiluje postavení zástavního věřitele. Tím se zase alespoň částečně odlišuje od utvrzení dluhu, které ve srovnání právě se zástavním právem neposkytuje např. přednostní právo na uspokojení své pohledávky v rámci insolvenčního řízení.<sup>248</sup> Zajišťovací funkce zástavního práva spočívá v trvalém nátlaku vytvářeném na osobu dlužníka, spočívající v hrozbě uspokojení věřitele ze zástavy. S ní souvisí funkce uhrazovací, která se jeví jako zcela zásadní a vyjadřuje samotnou podstatu zástavního práva, tedy možnost zástavního věřitele zpeněžit zástavu za účelem uspokojení svého dluhu.<sup>249</sup>

### **7.3.2. Zástavní právo jako zajišťovací instrument**

O.z. v rámci svého ustanovení § 2010 rozlišuje mezi zajištěním a utvrzením dluhů. Pro jakýkoli institut zajištění by mělo být typické, že se kreditní pozice věřitele dluhu v důsledku jeho užití nějak zlepšuje. Čímž se také odlišuje právě od utvrzení dluhu, kdy ani v případě smluvní pokuty ani uznání dluhu k uvedenému nedojde.<sup>250</sup> O zajištění dluhu se jedná, pokud se za dlužníkovu plnění zaváže třetí

---

<sup>247</sup> HURDÍK, J. Akcesorický vztah. In: HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1.

<sup>248</sup> JEŽEK, V. § 1309 [Podstata a funkce zástavního práva]. In: MAREK, R., JEŽEK, V. *Cenné papíry v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 165. ISBN 978-80-7400-466-7.

<sup>249</sup> PELECH, J. *Zástavní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. s. 48. ISBN 978-80-7380-466-4.

<sup>250</sup> RICHTER, T. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava*. *Obchodněprávní revue*, 2013, č. 7-8, s. 193–203. ISSN 1213-5313.



osoba anebo také tehdy, je-li dána věřiteli ke splnění dluhu majetková jistota. Domnívám se však, že rozlišení těchto dvou případů není zcela jasné. Pakliže se za plnění dlužníka zaváže určitá třetí osoba, typicky na základě ručitelského prohlášení dlužníkův ručitel, pak svým způsobem zároveň poskytuje věřiteli majetkovou jistotu. Zákon neposkytuje definici jistoty, zato ale poukazuje na způsoby, jakými ji lze dát. Tím je v první řadě zřízení zástavního práva. Zástavní právo, jakkoliv je právem věcným, představuje zároveň závazek, jejímž obsahem je především povinnost zástavního dlužníka strpět uspokojení ze zástavy zástavním věřitelem.<sup>251</sup> Na základě povahy zástavního práva, jakožto práva věcného, hovoříme o způsobu věcněprávního zajištění. To způsobuje z hlediska zástavního věřitele zcela zásadní účinky, které se projevují v rozdílnosti postavení věcněprávně zajištěného věřitele a věřitele nezajištěného. Jedním z těchto účinků je možnost uspokojit dluh zajištěného věřitele z předmětu zástavního práva. Nicméně tento účinek ještě nemusí zcela nutně znamenat zásadní výhodu oproti nezajištěnému věřiteli. Ten se totiž ve výsledku, není-li jeho dluh řádně splněn, může taktéž uspokojit na majetku dlužníka, a to v rámci exekučního řízení. Daleko zásadnější výhodou je ochrana budoucího uspokojení zástavního věřitele. Věcněprávním zajištěním totiž dojde k jakémusi „zmrazení“ majetku dlužníka, zástavy. V důsledku toho se zabrání možným nekalým postupům dlužníka, vedoucím k zmenšení jeho majetku za cílem dosažení nemožnosti vymožení jeho dluhu. Neméně podstatným účinkem je taktéž prioritizace zajištěného věřitele k uspokojení před ostatními věřiteli dlužníka.<sup>252</sup>

Jakožto zajišťovací instrument je zástavní právo velmi flexibilní. Lze jím totiž zajistit dluh peněžitý i nepeněžitý, podmíněný, nebo i takový, který má vzniknout teprve v budoucnu.<sup>253</sup> Stejně tak je možné zajistit dluh dospělý i nedospělý, nic nebrání ani zajištění plurality dluhů. Jde-li o výši dluhů, ta musí být zjistitelná po celou dobu trvání zástavního práva.

Z hlediska právního režimu zástavního práva může ještě stále, s ohledem na dlouhodobý charakter zástavního práva, představovat podstatou roli ustanovení § 3073 o.z. Dle něj se totiž práva ze zajištění vzniklá před účinností o.z. řídí předešlou úpravou, bez ohledu na to, jestli se jedná o zajištění věcněprávní či

---

<sup>251</sup> ROZEHNAL, A. In: KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 227.

<sup>252</sup> Ustanovení § 298 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení.

<sup>253</sup> Ustanovení § 1311 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

osobní.<sup>254</sup> Stranám daného vztahu však zákon umožňuje smluvně upravit, že jejich práva a povinnosti se budou nově řídit režimem o.z. Nicméně i v takovém případě by samotný vznik zástavního práva, stejně jako všechna práva a povinnosti vzniklé do účinnosti o.z., se řídil předešlými právními předpisy. Samotné překlopení zástavněprávního poměru z režimu předchozí právní úpravy do o.z., se však dle mého názoru nejeví zcela vhodně nebo při nejmenším snadně. Obč. zák. totiž kupříkladu nečinil rozdíl mezi zajištěním a utvrzením dluhů. Instituty smluvní pokuty a uznání dluhů řadil taktéž mezi zajišťovací instrumenty. S čímž se samozřejmě po vzoru o.z. nelze vůbec ztotožnit, neboť tyto instituty zdaleka splnění závazků nezajišťují, nýbrž představují sankci dotýkající se dlužníkovu majetku, aniž by jakkoli zvýhodňovaly postavení věřitele.

### 7.3.3. Subjekty zástavního práva

V rámci charakteristiky zástavního práva jsem zmiňoval jeho akcesorickou povahu. Ta představuje nemalý význam i v oblasti jeho subjektů. Hovoříme-li o subjektech zástavního práva, tak hovoříme vlastně o dvou vztazích. Těmi jsou závazkověprávní poměr, kdy obsah tohoto je představován pohledávkou a poměr zástavněprávní, podléhající pravidlům věcných práv. Skloubení těchto dvou vztahů v rámci zástavního práva, poukazuje opět na smísení tohoto věcného práva s obligacemi.

Prvým subjektem je obligační věřitel. Ten je zároveň i zástavním věřitelem. Jedná se tak o tutéž osobu, v jejíž prospěch je pohledávka zatížena zástavním právem. Zároveň uzavírá zástavní smlouvu se zástavcem. Ne vždy, však musí nutně být příjemcem jistoty, jakožto formy zajištění, která se nejčastěji poskytuje zřízením zástavního práva. Ustanovení § 2010 odst. 1 o.z. nabízí možnost, aby někdo dal ve prospěch věřitele majetkovou jistotu. Dle Eliáše je cílem této možnosti zejména efektivnější správa jistoty v rámci syndikátních úvěrů.<sup>255</sup>

Na druhé straně obligační dlužník, zástavní dlužník a zástavce může být v jednotlivých případech jedna a ta samá osoba. V rámci výše zmíněného závazkověprávního či obligačního vztahu stojí vůči obligačnímu věřiteli obligační dlužník. Ten je zavázán obligačnímu věřiteli dluh splnit. Oproti tomu v zástavněprávním vztahu vystupuje zástavní dlužník. Tím je kromě výjimek

<sup>254</sup> Především zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, nebo zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

<sup>255</sup> ELIÁŠ, K. a Česko. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 790. ISBN 978-80-7208-922-2. Dostupné online z: <https://dnnt.mzk.cz/uuid/uuid:4ba04a80-68ee-11e6-abea-5ef3fc9ae867>.

osoba, které náleží vlastnické právo k zástavě. Zástavcem označujeme osobu, která uzavřela zástavní smlouvu, tj. dala zástavu do zástavy. Posléze se zástavce označuje jako zástavní dlužník. V případech sloučení zástavce a zástavního dlužníka, je taková osoba vázána jak obligačními, tak i věcněprávními účinky. Dojde-li následně po uzavření zástavní smlouvy k zcizení zástavy, ocitá se její nabyvatel v pozici zástavního dlužníka, je však vázán již pouze věcněprávními účinky.<sup>256</sup>

#### 7.3.4. Zástava

Zákon neklade na předmět zástavního práva žádné zvláštní podmínky. Může jí být v zásadě každá věc, splňuje-li podmínku obchodovatelnosti. Ta představuje především převoditelnost zástavy na jinou osobu. Důvod, proč zákon klade tuto podmínku, je zcela logický. Dojde-li k realizaci zástavy, jejímu zpeněžení, dochází k převodu vlastnického práva k zástavě. Tak zcela jasně se již ale nejeví, zda se jejich obchodovatelnost má vztahovat na konkrétní daný případ nebo jde o obchodovatelnost všeobecnou, jakožto vlastnost daného typu věci. Za sebe si osobně myslím, že by se mělo jednat spíše o obchodovatelnost všeobecnou. Takovéto vymezení by dle mého názoru následně vedlo k daleko širším možnostem v rámci zpeněžování zástavy. Domnívám se, že podmínkou obchodovatelnosti zákonodárce spojil nezbytné náležitosti zástavy dle Obč. zák. dohromady. Těmi byly zpeněžitelnost, převoditelnost a majetková hodnota s povahou věci.<sup>257</sup>

Předmětem zástavního práva tak mohou být na základě uvedeného hmotné, nehmotné, movité i nemovité věci. Příkladem jsou pozemky, spotřební věci, peníze nebo obchodní závod.<sup>258</sup> Zastavit je možné i pohledávku, která již je zatížena zástavním právem, tím dojde ke vzniku podzástavního práva.

#### 7.3.5. Zřízení a vznik zástavního práva

Vznik zástavního práva je podmíněn třemi okolnostmi. Jednak existencí pohledávky, jednak předmětem způsobilým být zástavou a jednak právní skutečností, na jejímž základě zástavní právo vznikne. Samotnému vzniku však předchází ještě jeho zřízení. K zřízení dochází na podkladu určitého titulu. Tím může být smlouva, rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo zákon. Následný vznik poté bývá zpravidla ještě podmíněn další skutečností (tzv. *modus*). Tím je například zápis zástavního práva do veřejného seznamu u věcí, které evidenci podléhají nebo

<sup>256</sup> PELECH, J. *Zástavní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. s. 50. ISBN 978-80-7380-466-4.

<sup>257</sup> PELECH, J. *Zástavní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. s. 55. ISBN 978-80-7380-466-4.

<sup>258</sup> COUFALÍK, P. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 213.

zápis nemovitých věcí nepodléhající evidenci v katastru nemovitostí do rejstříků zástav. Zástavní právo v uvedených případech vzniká až okamžikem takového zápisu.

### 7.3.6. Budoucí zástavní právo

Dle ustanovení § 1341 odst. 1 o.z. platí, že: „*Má-li se stát zástavou věc, k níž má zástavnímu dlužníku vzniknout zástavní právo teprve v budoucnu, vznikne zástavní právo nabytím vlastnického práva zástavním dlužníkem.*“ Toto ustanovení se však jeví velmi zmatečně, neboť počítá s tím, že by zástavnímu dlužníkovi mělo v budoucnu vznikat zástavní právo. Jedná se o textovou chybu, neboť ve spojení s ustanovením § 1310 odst. 2 je zřejmé, že se má jednat o vlastnické právo, které zástavní dlužník nabude v budoucnu. Tzv. budoucí zástavní právo považují za velmi užitečný instrument, neboť oproti „*obecnému*“ zástavnímu právu má určité výhody, které se projevují především při koupi nemovitých věcí financovaných úvěrem.

Budoucí zástavní právo spočívá v tom, že je zřízeno zástavní právo k věci, jejímž vlastníkem není zástavce. Z tohoto důvodu zákon vyžaduje souhlas vlastníka věci. Ke vzniku zástavního práva následně dojde až ve chvíli, kdy zástavní dlužník nabyde vlastnické právo k takto zatížené věci. Zásadní přednostní budoucího zástavního práva je přitom prioritou pořadí zástavních práv, která bude zohledňována zejména při realizaci zástavy. V případě budoucího zástavního práva vztahující se k věci evidované ve veřejném seznamu se jako „*údaj o pořadí eviduje doba, kdy bylo požádáno o zápis budoucího zástavního práva.*“<sup>259</sup> O.z. přitom stanovuje obecné pravidlo při pluralitě zástavních práv zatěžující jednu zástavu, kdy kritériem jejich pořadí je doba vzniku. Týká-li se budoucích zástavních práv věcí nezapisovaných do veřejného seznamu nebo rejstříku zástav, určuje se pořadí dle doby uzavření zástavní smlouvy. Zmíněné výjimky z obecného pravidla se jeví velmi logicky. Při jejich neexistenci by došlo k nevratně k situaci, kdy by zástavní dlužník nabyl vlastnické právo k zástavě, čímž by vzniklo zástavní právo všech zástavních věřitelů ve stejném okamžiku.<sup>260</sup> Ani nabytím vlastnického práva zástavním dlužníkem však nemusí nezbytně dojít ke vzniku zástavního práva. Jde-li o věc, která podléhá zápisu do veřejného seznamu, je podmínkou vzniku zástavního práva předchozí zápis budoucího zástavního práva do takového

<sup>259</sup> Ustanovení § 19 odst. 6 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

<sup>260</sup> KINDL, M. *Zajištění a utvrzení dluhů*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 139. ISBN 978-80-7400-291-5.

seznamu. Jedná se o obligatorní podmínku, při jejímž nedodržení nemůže následně zástavní právo vzniknout.

Kromě zmíněné priority zástavního práva představuje institut budoucího zástavního práva také značné garance ve srovnání s tím „*klasickým*“. Jako příklad bych uvedl koupi nemovité věci financované hypotečním úvěrem. Za užití klasického zástavního práva jsou k dispozici v zásadě dvě možnosti. Buď věřitel poskytne dlužníkovi (*kupujícímu*) finanční prostředky, kterými dojde k úhradě kupní ceny, a poté, co dlužník nabude vlastnické právo, zřídí k dané věci zástavní právo ve prospěch věřitele. Tento postup není zcela vhodný z postavení věřitele, ten totiž poskytuje finanční prostředky dlužníkovi, aniž by jeho pohledávka byla po určitou dobu zajištěna. Druhou možností je prakticky opačný postup. Nejprve dojde ke zřízení a vzniku zástavního práva k zástavě. Za tímto účelem je zcela nezbytná součinnost vlastníka věci (*prodávajícího*), který musí k vlastní věci zřídit zástavní právo. Ve chvíli, kdy je pohledávka věřitele takto zajištěna, poskytne dlužníkovi finanční prostředky, z nichž se prodávajícímu uhradí kupní cena. Tento postup je již výhodný z pohledu věřitele. Naopak v zhoršené pozici se nachází prodávající, který zřídí zástavní právo bez jakékoli protihodnoty. Zřízením budoucího zástavního práva se předejde oběma nežádoucím situacím. Aniž by došlo ke vzniku zástavního práva, zajistí se věřitelova pohledávka zřízením budoucího zástavního práva, oproti prokázání tohoto zřízení již nebrání nic tomu, aby věřitel poskytl dlužníkovi finanční prostředky, kterými se prodávajícímu uhradí kupní cena. Zástavní právo následně vznikne až okamžikem, kdy vlastnické právo přejde na dlužníka a bude proveden nezbytný zápis do katastru nemovitostí.

### **7.3.7. Zánik zástavního práva**

Při zániku zástavního práva představuje opět zásadní roli akcesorita zástavního práva. S ohledem k ní rozlišujeme zánik zástavního práva v důsledku zániku zajištěné pohledávky nebo samostatný zánik zástavního práva. Pakliže dojde k zániku pohledávky, zaniká současně s tím i dluh. V takovém případě není již nic, co by mělo zástavní právo zajišťovat, a jelikož zástavní právo, až na výjimky,<sup>261</sup> nemůže existovat samostatně, tak zaniká i toto.

---

<sup>261</sup> Výjimku z tohoto pravidla může představovat tzv. uvolněné zástavní právo. To se týká pouze věcí evidovaných ve veřejném seznamu (typicky katastru nemovitostí). Pokud dojde k zániku zástavního práva, ale není toto vymazáno z veřejného seznamu, materiálně zaniká, ale formálně existuje dál. Vlastník věci může toto uvolněné zástavní právo spojit s jinou pohledávkou. Tento institut se jeví výhodně zejména v oblasti trhu s nemovitými věcmi, kdy umožňuje značnou flexibilitu v jejich obchodování. Výhodou je prioritní pořadí zástavního práva. Nový zástavní věřitel takto bude mít jistotu uspokojení ze zástavy před ostatními dlužníkovy věřiteli.

Případy tzv. samostatného zániku zástavního práva, tedy případy, kdy pohledávka trvá i nadále, upravuje ustanovení § 1377 o.z. K takovému zániku dojde jednak při zániku zástavy. Zanikne-li předmět zástavního práva, neexistuje žádná věc, ke které by se zástavní, ale i jiné právo mohlo vázat. Další možností samostatného zániku zástavního práva je jeho vzdání se zástavním věřitelem. To je jednostranný právní úkon zástavního věřitele, který vede k zániku zástavněprávního vztahu v okamžiku, kdy toto vzdání se v písemné formě dojde do sféry zástavního dlužníka. Zástavní právo může zaniknout též prostým vrácením zástavy zástavnímu dlužníkovi. Z logiky věci připadá v úvahu ten způsob zejména u věcí movitých a hmotných, kdy zástavní věřitel měl po dobu trvání zástavního práva zástavu u sebe.<sup>262</sup> Obdobně, jako zatížení reálným břemenem lze vykoupit, je tomu tak i u zástavního práva, a to v podobě složení ceny zástavy zástavnímu věřiteli. Zástavní dlužník takto složí k rukám věřitele obvyklou cenu zástavy,<sup>263</sup> přičemž není vyloučeno, aby takto plnila za dlužníka i třetí osoba. Při takovém plnění je zástavní věřitel povinen cenu zástavy přijmout, a to i bez souhlasu zástavního dlužníka.<sup>264</sup> Přijetím ceny zástavy zástavní právo zaniká. Zástavní právo zaniká taktéž uplynutím doby, na kterou bylo omezeno. Dále může zaniknout v důsledku převodu vlastnického práva k zástavě, pakliže byl v zástavní smlouvě sjednán jako důsledek takového převodu nebo převodem zástavy v běžném obchodním styku při podnikání převodce nebo taktéž při dobré víře nového nabyvatele zástavy, že věc není zástavním právem zatížena. Výčet zmíněného ustanovení však nelze brát jako taxativní. Dle Fialy přichází v úvahu taktéž zánik v důsledku dražby, odnětí vlastnického práva vyvlastněním atd.<sup>265</sup>

#### 7.4. Zadržovací právo

Posledním věcným právem, o němž se v této práci zmíním, je právo zadržovací (*retenční*). Stejně jako zástavní právo, se jedná o prostředek zajištění dluhu, kdy není-li dluh ani dodatečně splněn, může se věřitel uspokojit ze zadržené věci. Podstatou zadržovacího práva je oprávnění toho, kdo má povinnost vydat cizí movitou věc, kterou má u sebe, ji ze své vůle zadržet k zajištění splatného dluhu osoby, jíž by jinak měl věc vydat.<sup>266</sup> S ohledem ke skutečnosti, že věřitel musí mít

<sup>262</sup> Ustanovení § 1317 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>263</sup> Ustanovení § 492 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>264</sup> Ustanovení § 1937 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>265</sup> FIALA, J. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, ISBN 978-80-7478-546-7, s. 1040-1048.

<sup>266</sup> Ustanovení § 1395 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

movitou věc u sebe, vyplývá, že předmětem zadržovacího práva bude hmotná věc. Obecně se dá říct, že zadržet věc lze pouze za účelem zajištění dospělého dluhu. Výjimkou jsou situace, kdy dlužník dluh nezajistí, ačkoli takovou povinnost měl, nebo prohlásí, že dluh nesplní, a také tehdy, nastane-li určitá okolnost, z níž je zjevné, že dlužník svůj dluh nesplní, a taková okolnost nebyla ani nemohla být věřiteli známa při vzniku dluhu. Takovou okolností by mohla být situace, kdy má věřitel za dlužníkem vícero dluhů, přičemž ty časově nejmladší vznikly v době, kdy ty nejstarší ještě nebyly splatné. Nehradí-li následně ani přes výzvy dlužník své nejstarší již splatné dluhy, může se věřitel důvodně domnívat, že nebudou splaceny ani dluhy následující, v dané době ještě nesplatné.

Jakkoli má zadržovací právo blízko k právu zástavnímu, v mnoha ohledech se odlišuje. Zatímco zástavní právo vzniká nejčastěji na základě zástavní smlouvy, tedy dvoustranného právního jednání, je pro vznik zadržovacího práva typický vznik jednostranným právním jednáním, tedy zadržením věci. Výjimkou je zákonné zadržovací právo. Tím je např. zadržovací právo k zajištění pohledávek ze správy dle ustanovení § 1447 o.z. nebo zadržovací právo dědice k odkázaným předmětům za cílem zajištění jeho práva na náhradu nákladů dle ustanovení § 1630 odst. 1 o.z. V takových případech tedy vzniká zadržovací právo přímo ze zákona. Pro zástavní právo je charakteristické, že zástavou bývá nemovitá věc. To s ohledem na výše zmíněné není u zadržovacího práva možné, neboť zadržet lze pouze movitou hmotnou věc. Zástavním právem je možné zajistit dluh dospělý i nedospělý, kdežto zadržovací právo zajišťuje zpravidla splnění dospělých dluhů.<sup>267</sup> Zásadní výhodou zadržovacího práva oproti právu zástavnímu je přednostní uspokojení věřitele před ostatními, včetně věřitele zástavního, při zpeněžení zadržené věci.

Zadržovací právo je věcným právem k cizí věci. To znamená, že jsou s ním spojeny všechny atributy a účinky věcných práv. Z tohoto hlediska je nezbytné odlišovat obligační oprávnění k odepření plnění. To se uplatní v rámci tzv. synallagmatických závazků, kdy jsou si strany povinny poskytnout určité vzájemné plnění. Slouží zejména k ochraně té strany, která poskytuje plnění jako první.<sup>268</sup> S věcněprávní povahou zadržovacího práva je spojena nezbytná povinnost třetích osob do výkonu tohoto práva nezasahovat. Zmíněné se vztahuje i k případnému

---

<sup>267</sup> Výjimkou jsou případy uvedené v ustanovení § 1395 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>268</sup> ŠILHÁN, J. § 1911 [Vzájemné plnění]. In: HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 857. ISBN 978-80-7400-535-0.

vlastníkovi zadržené věci, neboť tím nemusí být nezbytně dlužník. Vlastník je např. vyloučen z možnosti žalovat na vydání věci dle ustanovení § 1040 o.z. Nepříznivé dopady do sféry vlastníka věci jsou tak zajištěny dobrou vírou věřitele v to, že je dlužník oprávněn mu věc svěřit.<sup>269</sup> Vedle věcněprávního vztahu věřitele a třetích osob je zapotřebí v rámci zadržovacího práva rozeznávat ještě další právní vztah, a to na základě něhož se daná věc dostala do sféry věřitele. V takovém případě již jde o vztah mezi věřitelem a dlužníkem, odlišná však již může být právní forma tohoto vztahu. Často se bude jednat o obligační poměr.<sup>270</sup> Existence tohoto dalšího právního vztahu je zcela nezbytná pro vznik zadržovacího práva, neboť platí, že: *„Zadržet cizí věc nesmí ten, kdo ji má u sebe neprávem, zejména zmocnil-li se jí násilně nebo lstí.“*<sup>271</sup>

Začátkem této kapitoly jsem se zmiňoval o některých z hlavních odlišností zadržovacího práva a zástavního práva. Na druhé straně společné pro tato věcná práva jsou zásady, na nichž jsou založena. Těmi jsou zásady akcesority a subsidiarity. Tedy, jednak závislost zadržovacího práva na existenci pohledávky, kterou zajišťuje a sdílení jejího osudu. Jednak uspokojení své pohledávky realizací zadržené věci až jako okrajový prostředek uspokojení.

Nedojde-li k řádnému splnění dluhu, je věřitel oprávněn věc zadržet. O čemž je povinen dlužníka vyrozumět. Tato notifikace se vztahuje výlučně na dlužníka. Věřitel tedy není povinen informovat např. vlastníka věci. Ačkoli zákon tuto povinnost věřiteli ukládá, není s ní jakkoli spojen samotný vznik zadržovacího práva. Avšak nedodržení má své negativní důsledky v podobě možné povinnosti náhrady škody, která by vznikla z důvodu nevyrozumění dlužníka.

Pakliže není ani dodatečně dluh splněn, může věřitel svou pohledávku uspokojit ze zadržené věci. To je však pouze jedna z možností vedoucí k uspokojení, která se věřiteli nabízí. Nic mu nebrání v tom, aby dluh vymohl v obligačním poměru, soudní cestou a následnou exekucí. Vybere-li si věřitel dosažení uspokojení ze zadržené věci, bude se při realizaci zadržovacího práva postupovat způsoby výkonu zástavního práva. Existují tři možnosti výkonu. První je libovolný způsob sjednaný s dlužníkem. Jakkoli je řešení přijaté po konsensu dle mého názoru nejlepší, domnívám se, že prakticky tento způsob, až na výjimky, nebude příliš aplikovatelný. Pakliže dlužník svůj dluh neplní, a to ani po opakovaných výzvách

---

<sup>269</sup> DVOŘÁK, B. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 226.

<sup>270</sup> Např. nájem, zápůjčka.

<sup>271</sup> Ustanovení § 1396 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.



k dobrovolnému splnění, nedá se předpokládat, že by byl jakkoli nakloněn nějaké dohodě. Tomu se dá samozřejmě předejít smluvně, typicky v zástavní smlouvě. Nicméně s ohledem k tomu, že zadržovací právo vzniká jednostranně, popř. ze zákona, je zde takováto možnost značně omezena. Druhou možností je zpeněžit zadrženou věc ve veřejné dražbě. Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách rozeznává dva typy veřejných dražeb, dobrovolnou a nedobrovolnou. S ohledem na situaci je bezpochyby, že jedinou cestou by byla dražba nedobrovolná, tedy na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána jedním ze stanovených vykonatelných právních titulů.<sup>272</sup> Zároveň dle zmíněného zákona není věřitel, který zadržuje věc, považován za dražebního věřitele, a bylo by tak nezbytné jej analogicky vztáhnout pod věřitele zástavního. Poslední možností je soudní prodej zástavy dle ZŘS. Na základě uvedeného se tedy domnívám, že zmíněné dvě možnosti věřitele, jak se domoci uspokojení své pohledávky, se značně překrývají a daný spor po většině skončí v rámci exekučního řízení.

---

<sup>272</sup> Vykonatelné soudní rozhodnutí, vykonatelný soudní smír, vykonatelný rozhodčí nález atd.

## 8. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí řadíme mezi veřejné seznamy. Legální definice veřejných seznamů v právním řádu schází, a tak je zapotřebí je vymezit pomocí charakteristických vlastností. Katastr nemovitostí představuje jako ostatní veřejné seznamy veřejnou evidenci věcí. Tím se odlišuje od veřejných rejstříků, které jsou evidencí osob. Jejich veřejnost spočívá především ve volné přístupnosti k jejich obsahu. Aby určitá evidence byla považována za veřejný seznam, vyžaduje se dle většiny názorů naplnění dvou prvků, materiálního a formálního. Materiálními prvky veřejných seznamů jsou jejich publicita, tj. veřejná přístupnost, jedná se o evidenci věcí a určitá cenová dostupnost. Formálním prvkem je jejich prohlášení za veřejný seznam zákonem<sup>273</sup> a vedení na základě zákona orgánem veřejné moci. Mezi veřejné seznamy naplňující oba zmíněné prvky řadíme katastr nemovitostí, plavební rejstřík a námořní rejstřík.

Veřejné seznamy a konkrétně katastr nemovitostí je velmi úzce spjat s problematikou věcných práv. Nejen, že je evidencí nemovitých věcí a práv s nimi spojenými, ale představuje i významnou roli při nabývání věcných práv k těmto věcem. I z tohoto důvodu, jakkoli o.z. pojem katastr nemovitostí v zásadě nepoužívá a pracuje s nadřazeným veřejným seznamem, je tato oblast upravena především v části třetí o.z. v rámci absolutních majetkových práv. Speciální úpravu představují zejména zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí a vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí funguje na základních principech veřejných seznamů. V první řadě na již zmíněném principu veřejnosti (*formální publicity*). Každému musí být umožněno do katastru nemovitostí nahlédnout za účelem získání informace o zapsaném stavu. Důsledkem toho je ustanovení § 980 odst. 1 o.z. „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*“ Zároveň nahlédnutí do této evidence je zcela bezplatné. Určité poplatky jsou účtovány pouze při poskytnutí jednotlivých výpisů a detailnějších informací.

Nezřídka může dojít k situaci, kdy reálný stav nebude odpovídat stavu zapsanému. Takové situace mohou mít nežádoucí dopady zejména na osoby jednající v dobré víře na základě údajů obsažených v katastru nemovitostí. Do sporu s ochranou jejich dobré víry se dostává ochrana vlastnického práva vlastníka

---

<sup>273</sup> U katastru nemovitostí je tomu tak větou první § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

skutečného, odlišného od toho, který je jako vlastník v katastru nemovitostí zapsán. K řešení těchto konfliktů slouží princip materiální publicity. Aby byla poskytnuta ochrana nabyvateli, musí existovat nesoulad skutečného a zapsaného stavu. Dále nabyvatel musel nabýt právo od osoby k tomu dle zápisu oprávněné, zároveň se nejednalo o bezúplatné právní jednání, a nabyvatel byl v dobré víře. Za splnění těchto podmínek náleží nabyvateli stejná ochrana jako v případě nabytí práva od plně oprávněné osoby. Chráněn je však i skutečný vlastník. Ten se může domoct zápisu tzv. poznámky spornosti a zpochybní tak soulad zapsaného a skutečného stavu. Nastane-li totiž situace, kdy se skutečný vlastník doví o tom, že zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu, je nezbytné zápis změnit vkladem na podkladě listiny odůvodňující nový stav. K takovému úkonu je však nezbytná součinnost zapsaného vlastníka, který ji však mnohdy odmítne poskytnout. V takovém případě nezbude skutečnému vlastníkovi než se obrátit na příslušný soud s určovací žalobou, aby rozhodl, komu dané věcné právo náleží. S ohledem na délku soudního řízení by následně hrozilo, že na základě zásady materiální publicity někdo nabude vlastnické právo k dotčené věci v dobré víře v zapsaný stav. K tomu slouží právě zápis poznámky spornosti, která má za cíl vyloučit dobrou víru potencionálních nabyvatelů.

Dalším podstatným principem katastru nemovitostí je princip intabulační. O něm jsem se již v této práci zmiňoval. Intabulační princip se projevuje při vzniku věcných práv smluvním způsobem. Pakliže věc v konkrétním případě podléhá zápisu do katastru nemovitostí, probíhá nabytí vlastnického práva k ní ve 2 krocích. Existence titulu a k němu přistoupišího modu. Nejprve je tedy zapotřebí platné a účinné smlouvy a následně zápis do katastru nemovitostí.

Zmínit se musím také o zásadě pořadí zápisů. O.z. v ustanovení § 981 zakotvuje pravidlo přednosti práv zapsaných ve veřejném seznamu před právy nezapsanými. V rámci katastru nemovitostí půjde tedy o práva, která zápisu podléhají a řídí se stejným režimem, přičemž jedno z nich bude v katastru nemovitostí zapsáno a druhé nikoliv.<sup>274</sup>

Jak již bylo řečeno, katastr nemovitostí je veřejným seznamem nemovitých věcí. Jedná se o systém veřejné správy, který slouží především k ochraně práv k nemovitým věcem a taktéž k účelům daňovým. Z hlediska předmětu evidence v katastru nemovitostí stanovuje ustanovení § 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru

---

<sup>274</sup> VRZALOVÁ, L. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 249.

nemovitostí, taxativní výčet nemovitých věcí podléhající evidenci. Tento výčet představuje zásadní roli zejména pro vymezení věcí, které zapisované do katastru nemovitostí nejsou a podléhají tak odlišnému režimu, především při vzniku k nim se vázajících práv.<sup>275</sup>

Důležitým pojmem katastru nemovitostí jsou parcely. Parcelou je dle zákona „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“.<sup>276</sup> Jedná se o jakési katastrální označení pozemků. Není však vhodné tyto pojmy směřovat. Ačkoli často bude pozemek odpovídat parcele, může nastat situace, kdy tomu tak nebude. Např. při koupi pozemku sousedícího s mým pozemkem. Odstranění vlastnických hranic povede k pohledu jediného pozemku, avšak z hlediska evidence v katastru nemovitostí půjde i nadále o dvě parcely, nedojde-li k jejich sloučení.<sup>277</sup>

Co se týče samotných zápisů do katastru nemovitostí, můžeme rozlišovat tři druhy. Zápis týkající se práv, jiných údajů a upozornění. Nejpodstatnějšími jsou samozřejmě zápis práva. Z hlediska zápisů práva rozlišujeme vklad, záznam a poznámku. Zákon poskytuje taxativní výčet práva, které se zapisují vkladem. Jedná se především o věcná práva, zároveň ale také i nájem, pacht či vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Vklad může mít dle dané situace jak konstitutivní, tak i deklaratorní účinky. Záznam se užíje tam kde vlastnické právo nebo právo jemu odvozené<sup>278</sup> náleží státu, kraji nebo obci. Poznámkou se u dané nemovité věci uvádějí významné skutečnosti ohledně omezení v nakládání, probíhající exekuční řízení, rozhodnutí o schválení pozemkových úprav atd.

---

<sup>275</sup> Právo vázající se k nemovité věci, jež je součástí evidence v katastru nemovitostí vzniká až zápisem do katastru nemovitostí, kdežto v opačném případě je rozhodným okamžikem pro vznik takového práva účinnost smlouvy.

<sup>276</sup> Ustanovení § 2 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

<sup>277</sup> VRZALOVÁ, L. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 255.

<sup>278</sup> Např. právo hospodařit s majetkem státu nebo správa nemovitostí ve vlastnictví státu.

## 9. Závěr

Věcná práva jsou tak rozsáhlým tématem, že by se o něm dalo zajisté hovořit dlouhé hodiny či napsat daleko rozsáhlejší práci, než je tomu v případě této práce. Pojmout však všechny věcněprávní instituty a zabývat se jejich detailním rozbořem nebylo cílem této práce. Snažil jsem se o přinesení všeobecného ale komplexního pohledu na zmíněnou problematiku. Zejména na vymezení a charakteristiku věcných práv jako celku, čehož jsem se snažil docílit především představením znaků, která tato práva spojují. Přičemž bylo upozorněno, že ani tyto znaky není možné pojímat zcela kategoricky, neboť z nich existují určité výjimky, např. z majetkové povahy věcných práv, konkrétně zástavního práva. Zatěžuje-li obchodní podíl, lze v rámci něj ujednat výkon hlasovacího práva, které je naopak ze své povahy právem osobním. Nebo smíšený absolutní a relativní charakter zástavního práva. Následně bylo poukázáno na odlišnosti věcných práv, jakožto absolutních majetkových práv, a práv obligacních, řazených mezi relativní majetková práva. Tedy především rozdíl v působnosti *erga omnes*, kterou disponují věcná práva, či míra volnosti při jejich vzniku, která je naopak daleko větší u práv obligacních. Zároveň bylo upozorněno, že i zde lze nalézt výjimky, kdy obligacní, relativní právo může v určitých případech taktéž působit vůči třetím osobám. Konkrétně oprávnění nájemce užít k ochraně svého práva obdobné prostředky jako vlastník. Dále jsem poukázal na možnost jakési částečné „*transformace*“ obligacních práv (nájmu, pachtu) na práva věcná, dojde-li k jejich zápisu do veřejného seznamu. Tím získají zejména na výhodách vyplývajících z principu materiální publicity veřejných seznamů.

V rámci kapitoly týkající se soustavy věcných práv jsem se zaměřil především na podobu této soustavy a rozlišení věcných práv k věci vlastní a k věci cizí. Pozastavil jsem se u spornosti existence držby jakožto samostatného věcněprávního institutu, kdy jsem zaujal názor zakládající se na stejných věcněprávních prvcích držby jako každého jiného věcného práva, avšak zcela připuštěným protiargumentem je pojetí držby vícero jako faktického stavu nežli subjektivního práva. V oblasti věcných práv k cizí věci jsem se věnoval jejich rozčlenění dle míry podobnosti s právy obligacními. Došel jsem ke třem skupinám složeným z tzv. pravých věcných práv k cizí věci disponující typickými vlastnostmi a znaky věcných práv, díky kterým tato práva od práv obligacních odlišujeme. Následně právo zástavní a zadržovací, v nichž se mísí jak věcněprávní tak závazkověprávní prvky, o nichž jsem se následně blíže zmiňoval v rámci kapitoly týkající se

zástavního práva. V poslední řadě tzv. obecně závazková práva, která jsou právy závazkovými, ale lze je sjednat jako práva věcná. Představují tak další z jednotlivých spojení mezi oblastmi věcných a závazkových práv, a výrazně tak oslabují hranici mezi těmito právy.

Dále jsem tuto práci směřoval cestou charakteristiky jednotlivých věcněprávních institutů. Nesnažil jsem se o jejich vyčerpávající detailní rozbor, nýbrž spíše o nastínění jejich fungování se zaměřením na dílčí oblasti společně s přinesením vlastního názoru na danou věc.

K závěru této práce jsem věnoval větší pozornost právu zástavnímu, a to zejména s ohledem na jeho charakter věcného práva s obligačními prvky. Zaujímá tak podstatné postavení v rámci mé práce, neboť vzájemně propojuje dvě hlavní oblasti, jejichž odlišením jsem se snažil o vymezení věcných práv v úvodních kapitolách. V rámci zástavního práva jsem se také zabýval poskytnutím jistoty v podobě zástavního práva, tedy zástavnímu právu jakožto zajišťovacímu instrumentu. Byly zmíněny určité výhody věcněprávního zajištění, zejména ochrana budoucího uspokojení věřitele, eliminace možných nekalých postupů dlužníka za cílem zmaření tohoto uspokojení a v neposlední řadě přednostní právo na uspokojení před nezajištěnými věřiteli. Pozornost byla věnována taktéž budoucímu zástavnímu právu, a to z pozice velmi užitečného, ačkoli v praxi nepříliš využívaného instrumentu. Zejména jsem nabídl náhled na jeho výhody co do rozsahu garancí jak pro vlastníka věci, tak pro věřitele oproti současným možnostem v případech zajištění úvěru poskytnutého k financování nákupu nemovitostí.

Svou práci jsem zakončil kratší kapitolou pojednávající o katastru nemovitostí, jakožto veřejném seznamu, se kterým je neoddelitelně spjata téma věcných práv. Nabídl jsem náhled na základní principy, na nichž jsou veřejné seznamy a konkrétně katastr nemovitostí založeny, jaká práva jsou v rámci katastru nemovitostí evidována a jakým způsobem jsou do něj zanášena.

Jak jsem již zmínil, mým vytyčeným cílem této diplomové práce bylo přinést komplexní, byť ne ve všech směrech detailní, pohled na problematiku věcných práv. Ačkoli se z mého pohledu jednalo ze začátku o dosti smělý cíl, věřím, že se mi ho podařilo dosáhnout. Domnívám se, že přínos této práce tkví především v osvětlení určitých oblastí věcných práv, a to mimo jiné za pomoci odkazů na soudní rozhodnutí, poskytnutí komparace názorů osobních a názorů autorů jednotlivých odborných publikací a poukázání na některé z praktických možností

využití různých institutů. V souhrnu poté naplnění vytyčeného cíle diplomové práce, tedy přinesení náhledu do problematiky věcných práv.

## **Resumé**

The aim of this diploma thesis is to provide a comprehensive view on the area of rights in rem in the Civil Code. The main method used to achieve the objective of the work is the differentiation between rights in rem and rights in obligations. I try to define rights in rem through their common features and point out the differences in rights in obligations, but also to give examples where these rights appear similar. The work also describes changes of the rights in obligations in rights in rem, which are achieved by their inclusion in a public register.

The introduction of the thesis focuses on the historical development of rights in rem. In particular, their content and scope is highlighted in the various codifications. I mention the main changes of the various institutes and the overall quality of regulation.

In the next chapter I write about the system of rights in rem in the Civil Code. The system can be viewed in two meanings, the base and the form. Especially, I distinguish between rights in rem to person's property and rights in rem to another person's property. After that I present their further subdivisions.

The content of the other chapters is the characteristics of the individual institutes of the rights in rem. Specifically it is focused on possession, ownership right, easements, lien and the right of retention. Their legal basis is described and the judicial decisions are involved.

In the last chapter of the thesis I write about the Land Register. I mention the principles on which it operates and the rights that are written into it. In conclusion the thesis is summarised, the main points are highlighted and I evaluate the achievement of the objective of this thesis.



## Zdroje

### Literatura

- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-325-8.
- ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Svazek I.* Praha: Linde, 2008, 2640 s. ISBN 978-80-7201-687-7.
- ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena §151n - §151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.),* Praha: Linde Praha, a.s., 2012. 69 s. ISBN 978-80-7201-893-2.
- HENDRYCH, D. a kol. *Právníký slovník.* 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. 1488 s. ISBN 978-80-7400-059-1.
- HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář.* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 857. 1318 s. ISBN 978-80-7400-535-0.
- HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva.* 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4.
- HUSSEINI, F., BARTOŇ, M., KOKEŠ, M., KOPA, M. a kol. *Listina základních práv a svobod. 1. vydání.* Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, 1456 s. ISBN 978-80-7400-812-2.
- KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář.* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, 344 s. ISBN 978-80-7400-461-2.
- KINDL, M. *Zajištění a utvrzení dluhů.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. 528 s. ISBN 978-80-7400-291-5
- KINDL, M.; ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3.
- LAVICKÝ, P. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654).* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1762. ISBN 978-80-7400-529-9.

- MAREK, R., JEŽEK, V. *Cenné papíry v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, 464 s. ISBN 978-80-7400-466-7.
- NOVOTNÝ, P., NOVOTNÁ, M., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). 168 s. ISBN 978-80-271-0610-3.
- PELECH, J. *Zástavní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 192 s. ISBN 978-80-7380-466-4.
- RONOVSÁ, K.; DOBROVOLNÁ, E.; LAVICKÝ, P. *Úvod do soukromého práva. Zvláštní část*. Brno: Česká společnost pro civilní právo procesní, z.s., 2017, 128 s. ISBN 978-80-88248-01-9.
- SKŘEJPEK, M. a BĚLOVSKÝ, P. a ŠEJDL, J. a FALADA, D. *Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium 2017, 304 s. ISBN 978-80-87284-65-0.
- SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 306 s. ISBN 978-80-7400-711-8.
- SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s., ISBN 978-80-7400-499-5.
- SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. *Občanský soudní řád. Komentář*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, 1632 s. ISBN 978-80-7400-673-9.
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN 978-80-7478-546-7.
- van ERP, S., SALOMONS, A., AKKERMANS, B. (eds.) *The Future of European Property Law*, München: Sellier, 2012, 256 p. ISBN 978-3-86653-931-0.
- ZUKLÍNOVÁ, M., *Věcná práva v kostce*, Praha: Linde Praha, a. s., 2014. 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5.

## **Judikatura**

### Nejvyšší soud ČR

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. R I 209/21 ze dne 5. 4. 1921, publikováno ve sbírce rozhodnutí Vážný (Sbírka rozhodnutí NS 1919–1945), III/21.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1614/2005, ze dne 5. 9. 2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, ze dne 20. 7. 2005.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1976/2017-I., ze dne 23. 8. 2017.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2302/2000, ze dne 12. 9. 2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2576/2016, ze dne 28. 2. 2017.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2909/2016, ze dne 18. 10. 2016.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5330/2015, ze dne 20. 9. 2017.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 92/2008, ze dne 28. 4. 2009.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1754/2001, ze dne 12. 3. 2003.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 845/99, ze dne 20. 3. 2011.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1192/2009, ze dne 20. 7. 2011.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2080/98, ze dne 14. 2. 2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4715/2010, ze dne 28. 2. 2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 3051/2014, ze dne 28. 6. 2016.
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3458/2006, ze dne 25. 10. 2007.
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Tdo 1069/2012, ze dne 12. 9. 2012.
- Zpráva Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. Cpj 203/86, ze dne 23. 6. 1987, publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek 2-3/1988.
- Zpráva Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. Pls 1/85, ze dne 23. 5. 1985, publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek 6/1985.

### Ústavní soud ČR

- Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 77/2000, ze dne 23. 1. 2001.
- Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 114/04, ze dne 23. 2. 2005, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení ÚS 36/2005.
- Nález ÚS sp. zn. Pl. ÚS 25/04, ze dne 25. 1. 2005, publikováno ve Sbírce nálezů a usnesení ÚS 36/2005.
- Usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 3851/13, ze dne 23. 9. 2014.
- Usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 3285/18, ze dne 8. 11. 2018.

### Krajský soud

- Rozsudek krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 19 Co 325/2017, ze dne 23. 1. 2019.

### **Odborné články**

- DOLEŽAL, R. *Zřizování služebností mezi organizačními složkami státu a státní organizací Správa železniční dopravní cesty*. Právní rozhledy, 2018, č. 21. ISSN 1210-6410.
- PILÍK, V. *Pojetí a soustava věcných práv v občanském zákoníku*. Ad Notam, 2016, č. 4, ISSN 1211-0558.
- RICHTER, T. *Zajištění dluhů podle nového občanského zákoníku – základní otázky a obecná úprava*. Obchodněprávní revue, 2013, č. 7-8, s. 193–203. ISSN 1213-5313.
- SPÁČIL, J. *K vymezení pojmu „věcná práva“ a o problematice věcných břemen*. Časopis pro právní vědu a praxi, 2006, roč. 14, č. 1, ISSN 1805-2789.
- SPÁČIL, J. *Poctivá držba v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2013, č. 2, ISSN 1210-6410.
- SRBOVÁ, A. *Právo stavby - institut pro stavební praxi?* Stavební právo Bulletin 2017, č.2, ISSN 1211-6386.
- ZIMA, P. *Několik mýtů o právu stavby*. Právní rozhledy, 2015, č. 19, s. 679-680. ISSN 1210-6410.

### **Elektronické prameny**

- HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. V Bratislavě: Nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1927. Dostupné online z: <http://www.digitalniknihovna.cz/mzk/uuid/uuid:c4b0f3dd-17fe-4b41-bfea-c910add10e3b>
- ELIÁŠ, K. a Česko. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2. Dostupné online z: <https://dnnt.mzk.cz/uuid/uuid:4ba04a80-68ee-11e6-abea-5ef3fc9ae867>.

## Právní předpisy

- Císařský patent ze dne 1. června 1811, č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku
- Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy
- Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony
- Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů
- Zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných
- Zákon č. 367/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- Zákon č. 86/1912 Ř.z., o stavebním právu
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
- Zákon č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a o změně zákona č. 266/1994 Sb., o

dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů

- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí