

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**FAKULTA PRÁVNICKÁ**

**KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**VYVLASTNĚNÍ A OMEZENÍ  
VLASTNICKÉHO PRÁVA**

Zpracoval: Dan Georgiev

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Petr Ptáček

Plzeň 2023

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI  
Fakulta právnická  
Akademický rok: 2022/2023

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Dan GEORGIEV**  
Osobní číslo: **R18M0091P**  
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**  
Studijní obor: **Právo**  
Téma práce: **Vyvlastnění a omezení vlastnického práva**  
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

## Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Historický vývoj vyvlastnění a omezení vlastnického práva
3. Vlastnické právo
4. Omezení vlastnického práva
5. Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení
6. Rozbor judikatury
7. Závěr

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

Seznam doporučené literatury:  
viz příloha

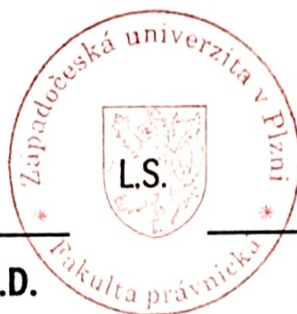
Vedoucí diplomové práce: **Mgr. Petr Ptáček**  
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2022**  
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2023**



---

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



---

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

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma *Vyvlastnění a omezení vlastnického práva* vypracoval samostatně, bez cizí pomoci a s použitím uvedené literatury a pramenů.

V Plzni dne 29. 3. 2023

.....

Dan Georgiev

## **Abstrakt**

Diplomová práce je zaměřena na vyvlastnění, omezení vlastnického práva a jejich současnou právní úpravu. Práce je rozdělena do pěti kapitol. První kapitola se věnuje historickému vývoji zásahů do vlastnických práv převážně v polovině dvacátého století. Ve druhé kapitole je stručně definován pojem vlastnického práva. Ve třetí kapitole se práce zaměřuje na soukromoprávní a veřejnoprávní úpravu omezení vlastnických práv. Zde je podrobně popsána problematika sousedských práv a věcných práv k věci cizí. Čtvrtá kapitola pojednává o vyvlastnění, jeho podmínkách a vyvlastňovacím řízení. Poslední kapitola je pak zaměřena na rozbor judikatury týkající se vyvlastnění. Cílem práce je rozebrat pohled na danou problematiku, zhodnotit její právní úpravu a porovnat ji s judikaturou týkající se dané problematiky.

## **Klíčová slova**

vyvlastnění, omezení vlastnického práva, vlastnické právo, věcná práva k věci cizí, vyvlastňovací řízení

## **Abstract**

This thesis is focused on expropriation, limitation of property rights and their current legal regulation. This work is divided into five chapters. The first chapter is devoted to the historical development of interventions in property rights mainly in the first half of the twentieth century. The concept of property rights is briefly defined in the second chapter. The third of the chapters is focused on private and public law regulation of the limitation of property rights. The issue of neighboring rights and property rights to a third party's property is described in detail here. The fourth chapter is focused on expropriation in the public interest and expropriation proceedings. The last chapter is focused on the analysis of jurisprudence regarding expropriation. The aim of the thesis is to analyze the view of the given issue, to evaluate its legal regulation and to compare it with the jurisprudence regarding the given issue.

## **Key words**

expropriation, restriction of property rights, property rights, property rights to property owned by others, expropriation proceedings

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval Mgr. Petru Ptáčkovi za odborné vedení této práce. Dále bych chtěl poděkovat svojí rodině a přítelkyni za jejich trpělivost, ochotu a jejich formální připomínky k této práci a také za to, že mi byli oporou po celou dobu mého studia.

## Obsah

|   |    |
|---|----|
| Seznam zkratek .....  | 1  |
| Úvod .....  | 2  |
| 1 Historický vývoj vyvlastnění a omezení vlastnického práva .....   | 4  |
| 1.1 Porovnání pojmů .....   | 5  |
| 1.1.1 Vyvlastnění .....   | 5  |
| 1.1.2 Znárodnění .....  | 6  |
| 1.1.3 Konfiskace .....  | 7  |
| 1.1.4 Zábor .....   | 7  |
| 1.2 Dekrety prezidenta republiky z roku 1945 .....                  | 8  |
| 1.2.1 Národní správa .....  | 8  |
| 1.2.2 Dekret č. 5/1945 Sb. ....                                     | 9  |
| 1.2.3 Dekret č. 12/1945 Sb. ....                                    | 9  |
| 1.2.4 Dekret č. 108/1945 Sb. ....                                   | 10 |
| 1.3 Lex Schwarzenberg .....   | 12 |
| 1.3.1 Průběh přijetí zákona .....                                   | 12 |
| 1.3.2 Důvody přijetí zákona .....                                   | 13 |
| 1.4 Rekodifikace občanského práva v rámci právníké dvouletky .....  | 14 |
| 1.4.1 Státní socialistické vlastnictví .....                        | 15 |
| 1.4.2 Družstevní a Osobní vlastnictví .....                         | 15 |
| 1.4.3 Soukromé vlastnictví .....                                    | 16 |
| 2 Vlastnické právo .....  | 18 |
| 2.1 Obsah vlastnického práva .....                                  | 18 |
| 2.1.1 Oprávnění věc držet .....                                     | 18 |
| 2.1.2 Oprávnění věc užívat .....                                    | 19 |
| 2.1.3 Oprávnění věc požívat .....                                   | 19 |
| 2.2 Předmět vlastnického práva .....                                | 19 |
| 2.3 Vlastnosti vlastnického práva .....                             | 20 |
| 2.4 Subjekty vlastnického práva .....                               | 21 |
| 2.5 Nabývání a pozbytí vlastnického práva .....                     | 21 |
| 3 Omezení vlastnického práva .....                                  | 23 |
| 3.1 V právu soukromém .....   | 25 |
| 3.1.1 Imise .....   | 25 |
| 3.1.1.1 Přímé imise .....   | 27 |
| 3.1.1.2 Nepřímé imise .....   | 28 |
| 3.1.1.3 Negatorní žaloba proti imisím .....                         | 29 |
| 3.1.2 Prevence před rušením práv vlastníka sousedního pozemku ..... | 29 |
| 3.1.3 Zvíře, roj včel a movitá věc na cizím pozemku .....           | 30 |
| 3.1.4 Plody spadlé na cizí pozemek .....                            | 30 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 3.1.5   | Údržba, stavební práce a hospodaření na pozemku prováděné z pozemku sousedního ..... | 31 |
| 3.1.5.1 | Vstup na sousední pozemek z důvodu provedení nutné údržby či hospodaření .....       | 31 |
| 3.1.5.2 | Stavební práce prováděné ze sousedního pozemku .....                                 | 32 |
| 3.1.5.3 | Obrana před zřízením stavby na hranici s cizím pozemkem.....                         | 33 |
| 3.1.6   | Rozhrady a hranice mezi pozemky .....  | 33 |
| 3.1.7   | Nezbytná cesta .....   | 35 |
| 3.1.7.1 | Podmínky zřízení .....   | 36 |
| 3.1.7.2 | Náhrada za zřízení.....  | 37 |
| 3.1.7.3 | Zánik nezbytné cesty.....  | 38 |
| 3.1.8   | Věcná práva k věcem cizím .....  | 39 |
| 3.1.8.1 | Právo stavby.....  | 39 |
| 3.1.8.2 | Věcná břemena .....  | 42 |
| 3.1.8.3 | Služebnosti.....   | 43 |
| 3.1.8.4 | Reálná břemena.....  | 48 |
| 3.1.8.5 | Zástavní právo.....  | 49 |
| 3.1.8.6 | Zadržovací právo .....   | 52 |
| 3.1.8.7 | Věcná práva podle části IV. ObčZ.....  | 54 |
| 3.2     | V právu veřejném.....  | 55 |
| 3.2.1   | Územní opatření a stavební uzávěře a asanaci území .....                             | 56 |
| 3.2.2   | Ochranná pásma.....  | 56 |
| 3.2.3   | Chráněná území .....   | 57 |
| 3.2.4   | Záplavová území.....   | 57 |
| 4       | Vyvlastnění .....  | 58 |
| 4.1     | Subjekty vyvlastnění.....  | 59 |
| 4.1.1   | Vyvlastnitel.....  | 59 |
| 4.1.2   | Vyvlastňovaný .....  | 59 |
| 4.2     | Podmínky vyvlastnění.....  | 60 |
| 4.2.1   | Veřejný zájem .....  | 60 |
| 4.2.2   | Účel vyvlastnění stanovený zákonem.....  | 60 |
| 4.2.3   | Náhrada za vyvlastnění.....  | 61 |
| 4.2.4   | Proporcionalita zásahu.....  | 62 |
| 4.2.5   | Subsidiarita zásahu.....   | 62 |
| 4.3     | Vyvlastňovací řízení .....   | 63 |
| 5       | Rozbor judikatury související s vyvlastněním .....                                   | 65 |
| 5.1     | Rozsudek NSS sp. zn. 6 As 171/2020.....  | 65 |
| 5.2     | Rozsudek NSS sp. zn. 7 As 174/2014.....  | 66 |
| 5.3     | Rozsudek NSS sp. zn. 5 As 191/2016.....  | 68 |



|                          |    |
|--------------------------|----|
| Závěr .....              | 70 |
| Cizojazyčné resumé ..... | 72 |
| Použité zdroje .....     | 73 |

## Seznam zkratk

|         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| Sb.     | Sbírka zákonů                    |
| sp. zn. | spisová značka                   |
| odst.   | odstavec                         |
| tzv.    | takzvaně                         |
| např.   | například                        |
| ObčZ.   | Občanský zákoník                 |
| Čl.     | článek                           |
| Listina | Listina základních práv a svobod |
| VyvlZ.  | Vyvlastňovací zákon              |
| Srov.   | srovnání                         |
| StavZ.  | Stavební zákon                   |
| písm.   | písmeno                          |
| NSS     | Nejvyšší správní soud            |

## Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem zvolil „Vyvlastnění a omezení vlastnického práva“. Tato problematika mě zaujala již v průběhu studia a vnímám ji jako velmi aktuální i z důvodu důležitosti vlastnického práva jako ústavně zakotveného základního práva a základní svobody. Myslím, že se každý za svůj život s některou z forem omezení vlastnického práva setkal nebo v budoucnu setká.

Hlavním cílem této práce je poskytnout ucelený pohled na právní úpravu dané problematiky, porovnat různé způsoby omezení vlastnického práva a rozebrat právní instituty, kterými lze omezení vlastnického práva legálně dosáhnout. Při zpracování této diplomové práce budou převážně užity metody teoretické, konkrétně metoda analytická, srovnávací, kompilační a dedukce.

Už od pravěku si pravěcí lidé schovávali různé předměty s tím, že je chtěli mít pouze pro vlastní potřebu, ať už šlo o různé pazourky, kyje či oštěpy, nebo o nasbíranou potravu. Touha něco vlastnit a mít nad tím moc tedy člověku není cizí již od pradávna. Vlastnické právo je jedním z nejstarších institutů práva a jeho základy z dob starověkého Říma se nám dochovaly v určitých podobách až do dnešních dní. Vlastnickému právu, vlastnictví a jejich současné úpravě je proto věnována druhá kapitola této práce.

Stejně jako se rozvíjela touha lidí mít vlastní majetek se začala objevovat i potřeba daný majetek z jakéhokoliv veřejného zájmu vymanit z moci jediného člověka, aby mohla sloužit právě danému veřejnému účelu. V dobách středověku byla také forma zabránění či „vyvlastnění“ majetku jednou z forem trestů za zločiny spáchané proti panovníkovi. V historii naší republiky k jednomu z nejvýznamnějších zásahů do vlastnického práva docházelo v meziválečném a poválečném období. Poválečnému období je proto věnována první kapitola této práce.

Stěžejní částí této práce je pak kapitola třetí a čtvrtá, které rozebírají danou problematiku z pohledu práva soukromého a veřejného. Soukromoprávní omezení vlastnického práva je širokou právní oblastí, proto jí je věnována největší část celé práce, obzvláště sousedským právům a věcným právům k věci cizí. Veřejnoprávní omezení vlastnického práva je pak rozebráno na konci třetí kapitoly a vyvlastnění, jako největšímu zásahu do vlastnického práva, je věnována celá kapitola čtvrtá.

Poslední kapitola této práce je zaměřena na rozbor judikatury týkající se vyvlastnění. Jejím cílem je prezentovat aplikaci tohoto institutu na praktických příkladech, rozebrat některé zákonné a ústavní podmínky vyvlastnění a nastínit složitost interpretace neurčitých právních pojmů, které jsou pro oblast správního práva, kam vyvlastnění spadá, typické.

# 1 Historický vývoj vyvlastnění a omezení vlastnického práva

Obsahem první kapitoly této práce jsou historické souvislosti omezení vlastnického práva a vyvlastnění převážně v období po druhé světové válce. Na vybraných příkladech je uvedeno, jakým způsobem k těmto zásahům do vlastnického práva v daném časovém horizontu docházelo. Je důležité spojit do souvislosti tyto způsoby s tehdejší náladou ve společnosti, politickým zřízením republiky a skutečnými důvody, které k těmto nezřídka nedůvodným, či z pohledu současného práva nezákonným zásahům do vlastnických práv tehdejší vládnoucí složky vedly.

Vlastnické právo jako takové je jedním z nejstarších druhů práv vůbec. Jeho největší rozvoj nastal v době římského práva, přičemž spousta právních myšlenek a institutů z této doby přetrvala až do dnešních dob. I v římském právu existoval jakýsi způsob vyvlastnění majetku ve prospěch státu, který označoval pojem *confiscatio* (uložení do koše na peníze, státní pokladny). Již římské právo znalo případy, kdy se tak nemuselo stát pouze v rámci uloženého trestu, ale i z důvodu nějakého veřejného zájmu.<sup>1</sup> Po pádu Římské říše se na vlastnictví a jeho omezení začalo nahlížet různými způsoby.

V Českých zemích v době středověku byl konfiskován majetek v rámci trestu za *crimen laese maiestatis*, tj. zločin proti panovníkovi,<sup>2</sup> který měl být jedním z nejzávažnějších zločinů té doby. Nejčastěji zmiňovaným příkladem bývají rozsáhlé pobělohorské konfiskace, které směřovaly proti účastníkům stavovského povstání z let 1618 až 1620.<sup>3</sup> Nebyl to však jediný případ, i v období husitských válek docházelo k násilnému zabírání majetku církve a konfiskace se dokonce objevila jako druh trestu i ve všeobecném občanském zákoníku (tzv. ABGB). Pojem vyvlastnění pak dostal ústavní oporu v prosincové ústavě roku 1867, a to v ustanovení čl. 5 základního státního zákona č. 142/1867 ř.z., o všeobecných právech občanů státních, který stanovil, že: „Majetek je

---

<sup>1</sup> BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vydání. Praha: Academia, 1994. s. 73.

<sup>2</sup> MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2003. s. 146.

<sup>3</sup> KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. s. 15.

*nedotknutelný. Vyvlastnění proti vůli majitele může nastat jen v těch případech a takovým způsobem, jak je to stanoveno zákonem“.*<sup>4</sup>

Jisté prvky konfiskace, například ve vztahu k nepřátelským osobám (podle výsledku první světové války a v návaznosti na ustanovení mezinárodních smluv) či habsbursko-lotrinské dynastii, měla i první pozemková reforma z období první republiky před druhou světovou válkou, umožňující zejména v záborovém zákonu i vyvlastnění bez náhrady.<sup>5</sup>

## **1.1 Porovnání pojmů**

Ve velké části této kapitoly se vyskytuje několik pojmů, mezi kterými je účelné vymezit základní rozdíly, jelikož jsou si blízké předmětem věci, o kterém pojednávají, tedy o omezení, nucené změně či přechodu vlastnického práva původního vlastníka na stát. Těmito pojmy jsou vyvlastnění, znárodnění, konfiskace a zábor.

### **1.1.1 Vyvlastnění**

Na vyvlastnění (expropriaci) lze nahlížet v širším a užším smyslu. V tom širším je obsaženo i v pojmech konfiskace a znárodnění, kdy dochází k nucenému přechodu vlastnického práva na stát. V užším smyslu, tedy dle výkladu v právní vědě, pak vyvlastnění chápeme ve smyslu ustanovení čl.11 odst. 4 Listiny jako vyvlastnění ve veřejném zájmu, za náhradu a na základě zákona. Ustanovení tohoto článku bude podrobněji rozepsáno ve čtvrté části této práce.

Z historického hlediska je důležité vyvlastnění v tom širším smyslu. Prof. Hoetzel definoval vyvlastnění následovně: „*Možno jest definovati je podle našeho práva jako zásah do určitých subjektivních práv, zvláště práva vlastnického, ve prospěch všeužitečného díla, kterým se práva ruší a zároveň pro jiného práva zakládají, a to zpravidla za náhradu.*“<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. s. 9.

<sup>5</sup> Tamtéž s. 9.

<sup>6</sup> HOETZEL, Jiří. *Československé správní právo: část všeobecná*. Praha: Melantrich, 1934. s. 283.

### 1.1.2 Znárodnění

Zjednodušeně se jedná o jeden ze způsobů vzniku státního vlastnictví, který spočívá v nuceném přechodu vlastnického práva k určitým kategoriím majetku ve prospěch státu (je tu spojen s pojmem zestátnění) v zásadě za náhradu. Dle Ústavního soudu se jedná o originární způsob nabytí vlastnictví státem (např. náleží ÚS sp. zn. N 22/3 SbNU 147 ze dne 26. 4. 1995). Často se o znárodnění hovoří v souvislosti se zneužitím levicových a socialistických konceptů, které spočívalo v planých slibech náhrady škody vzniklé znárodněním majetku, která však ve většině případů nebyla vůbec poskytnuta. K tomu docházelo za účelem vytvoření totalitního společenského systému po událostech v únoru roku 1948.<sup>7</sup>

Tento pojem lze členit dle časových etap jeho užívání. V té první se jedná pouze o původní zestátnění dolů, klíčových průmyslových a potravinářských podniků, bank a soukromých pojišťoven povětšinou za náhradu a na základě dekretů prezidenta E. Beneše.<sup>8</sup> Toto znárodnění sehrálo zásadní roli při hospodářské rekonstrukci československé republiky po druhé světové válce a jejího očištění od nepřátel, kolaborantů a zrádců vlastnických majetek na jejím území.<sup>9</sup>

Dle druhé etapy se jedná o pojem pokrývající způsoby vzniku státního (socialistického) vlastnictví, které pohltilo většinu veškerého československého průmyslu povětšinou bez jakékoliv výše zmíněné náhrady. Jejím účelem bylo vytvoření centrálně plánovaného hospodářství, omezení podnikání a soukromého vlastnictví. Tento nově vytvořený sektor se poté stal největší oporou komunistického režimu.

Znárodnění je však třeba odlišit od vyvlastnění. *„Odlišení pojmu znárodnění se odůvodňovalo ideologicky, například tím, že znárodnění znamená významný politický a společenský předěl na cestě k socialismu i tím, že odlišný byl jeho rozsah, jednorázovost, zahrnutí velkého počtu případů stejného druhu či způsob provedení ze zákona. Zvláštní názor pak vyslovil po roce 1945 znalec*

---

<sup>7</sup> KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. s. 12.

<sup>8</sup> Dekret prezidenta republiky č. 100/1945 Sb., Dekret prezidenta republiky č. 101/1945 Sb., Dekret prezidenta republiky č. 102/1945 Sb., Dekret prezidenta republiky č. 103/1945 Sb.

<sup>9</sup> KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. s. 69.

*Zdeněk Nešpor, který přiznával souvislost mezi těmito pojmy, avšak u znárodnění hovořil o vyšším veřejném zájmu, tedy o speciální expropriaci vyššího stupně* <sup>10</sup>

### **1.1.3 Konfiskace**

Konfiskace představuje propadnutí majetku bez poskytnutí náhrady. Majetek propadá ve prospěch historicky dané vládnoucí složky (panovník, stát, ...). Původ tohoto institutu je spatřován ve starověkém římském právu, od 15. století pak podléhal vlivu středoevropského veřejného práva a středověkému lennímu systému, kdy byl užíván jako trest za zločiny proti majestátu panovníka (viz výše uvedené pobělohorské konfiskace) či porušení lenního slibu. V historických pramenech se konfiskovaný majetek nejčastěji označuje jako „statek a jmění v pokutě propadlý.“<sup>11</sup>

V moderních dějinách se s pojem konfiskace nejčastěji spojuje s výše zmíněnou pozemkovou reformou v dobách první republiky, pokud byl majetek zabrán bez náhrady a s konfiskací nepřátelského majetku v období po druhé světové válce, a to hlavně dekrety prezidenta republiky, které budou podrobněji rozebrány v další části této kapitoly.

### **1.1.4 Zábor**

Pojem zábor vznikl v československém právu jako jeden z důsledků politických, právních a teoretických diskusí v souvislosti s provedením pozemkové reformy. Tento pojem bývá spojován s profesorem občanského práva pražské právnické fakulty Janem Krčmářem. Jedná se o termín relativně blízký vyvlastnění, avšak zábor vlastníka „velkého pozemkového majetku“ (dle ustanovení § 2 zákona č. 215/1919 sb. O zabrání velkého majetku pozemkového: „...soubory nemovitostí s právy, která jsou spojena s jejich držením, jestliže výměra... je větší, než 150 ha půdy zemědělské..., nebo 250 ha vůbec“) spočíval nejen v poskytnutí právního titulu státu k vymezení pozemků, které bylo možno následně za náhradu vyvlastnit a posléze přerozdělit mezi malé a střední rolníky, ale také ve výrazném omezení v právní dispozici vlastníka s tímto majetkem

---

<sup>10</sup> KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. s. 12.

<sup>11</sup> KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. s. 17.



(např. ustanovení §7 odst.1 zákona č. 215/1919 sb.: „...*pacht a nájem zabraného majetku vyžaduje svolení pozemkového úřadu.*“).<sup>12</sup>

## 1.2 Dekrety prezidenta republiky z roku 1945

Tyto dekrety provedly jeden z nejzávažnějších zásahů státu do vlastnických práv, když v první řadě konfiskovali v podstatě veškerý majetek maďarských a německých živlů, kteří se údajně neměli sžít s myšlenkou československého státu, ve kterém by zaujaly místo národnostní menšiny a napomohly by k teoreticky dalším společenským nepokojům (viz německé obyvatelstvo v příhraničních oblastech před druhou světovou válkou). Dále redistribuovali výrobní prostředky citelnými veřejnoprávními zásahy do vlastnických vztahů vlastníků významného kapitálu a osob maďarské a německé národnosti.<sup>13</sup>

Tvorbu prezidentských dekretů lze rozdělit dle časového hlediska na dvě období, které charakterizovali odlišné právní a politické podmínky. První období, nebo také „londýnské období“, označuje časový úsek, kdy dané dekrety vydávaly prozatímní orgány státního zřízení v Londýně. Po konci okupace a spojeneckém vítězství v druhé světové válce byla na osvobozeném území Československé republiky jmenována nová vláda (Košice). Tato vláda vypracovávala konfiskační a znárodnovací dekrety v souvislosti s Košickým vládním programem (5.4.1945).<sup>14</sup> Nejdůležitějším poválečným dekretům z druhého období se bude věnovat následující část této podkapitoly.

### 1.2.1 Národní správa

S institutem národní správy se počítalo už v článku X. ve výše zmíněném košickém programu „...*budou zajištěny a pod národní správu dány ihned majetky všeho druhu, pokud jsou v držbě, ve vlastnictví anebo ve správě: občanů nepřátelských států, zejména Německa a Maďarska; německých a maďarských občanů Československé republiky, kteří aktivně napomáhali rozbití a okupaci Československa; ostatních občanů Československé republiky, kteří zradili národ a aktivně podporovali německé a maďarské okupanty; akciových a jiných*

<sup>12</sup> KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. s. 12.

<sup>13</sup> KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. s. 41.

<sup>14</sup> Tamtéž s. 42.

*společností, v jejichž správě se nacházely osoby patřící do výše uvedených tří kategorií.*“ V majetkoprávní smyslu se jednalo o dočasnou držbu daného majetku státem.

Na rozdíl od konfiskace, znárodnění či vyvlastnění nepředstavovala národní správa rovnou přechod majetku na stát, avšak odnímala vlastníkově dotčeného majetku veškerá jeho dispoziční práva. Ponechávala mu pouhé „hole“ vlastnictví. Tato správa byla zaváděna jako dočasné opatření k zabezpečení a řádnému obhospodařování majetku, který nemohl nebo nesměl být v držbě svého zákonného vlastníka z důvodů uvedených výše.<sup>15</sup>

Národní správa tedy mohla konfiskaci a znárodnění předcházet, nebo mohla nastat v důsledku tohoto zabrání majetku, než byl přerozdělen či svěřen do vlastnictví nového vlastníka. Jeho převzetím onoho majetku pominul důvod národní správy a ta tímto zanikla.<sup>16</sup>

### **1.2.2 Dekret č. 5/1945 Sb.**

Tento dekret ze dne 19. května 1945 pojednával o neplatnosti některých majetkoprávních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů. Jako takový neřešil majetkové vztahy definitivně, ale zajišťoval v nich budoucí právní jistotu.<sup>17</sup> Dále zavedl institut výše zmíněné národní správy, způsob jejího provedení, kompetence k jejímu provádění a důvody jejího zániku.

### **1.2.3 Dekret č. 12/1945 Sb.**

Vláda dlouho váhala, jakým způsobem se vypořádat se zemědělským majetkem Němců, Maďarů, kolaborantů a zrádců i z důvodu plánovaného odsunu. Řešení přinesl až tento dekret o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa (tzv. „Zemědělský dekret“) ze dne 21. června 1945, kdy došlo k prvním skutečným konfiskacím.<sup>18</sup> Prezident Beneš z počátků

---

<sup>15</sup> §2, 3 a 20 odst.2 Dekretu presidenta republiky č.5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkoprávních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů

<sup>16</sup> KALKUŠOVÁ, Slávka. *Kauza Lex Schwarzenberg: otazníky kolem vyvlastnění majetku hlubocké větve Schwarzenbergů*. Ostrava: Key Publishing, 2018. s. 24.

<sup>17</sup> KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. s. 43.

<sup>18</sup> K. Jech, K. Kaplan, *Dekrety presidenta republiky, c.d., díl 1, dok. Č. 15.4., s.293 an.*

nesouhlasil s osnovou tohoto aktu a požadoval, aby se pojem konfiskace nahradil pojmem vyvlastnění (i když si byl vědom, že nedojde k jakékoliv náhradě majetku). Dále upozorňoval vládu na problematiku konfiskace onoho majetku s následnými reparacemi a požadoval, aby dekret dokázal flexibilně reagovat na výsledek reparačního řízení. S Benešovými připomínkami však vláda nesouhlasila a uchýlila se pouze k vyplácení náhrad pro německé antifašisty a vymezení okruhu osob, na které se dekret nevztahoval.<sup>19</sup> S odstupem času je složité hodnotit práci vlády v daném období, ale dle mého názoru tehdejší radost z konce okupačního období zastínila mnoha lidem mysl a to vedl ke spoustě špatných a velmi unáhlených rozhodnutí.

Jelikož na území Slovenska již platilo nařízení č. 4/1945 Sb. N. SNR o konfiskaci majetku osob uvedených výše, vztahoval se tento dekret pouze na území Čech. I přes to však jednoznačně zasáhl největší okruh vlastníků, když byl v období mezi roky 1945 až 1947 konfiskován majetek o rozloze téměř 2,4 miliony hektarů zemědělské a lesní půdy v tehdejší hodnotě 100 miliard korun.<sup>20</sup>

Celý proces přerozdělování těchto zemědělských konfiskátů pak upřesnil dekret č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci. Uchazeči vymezení dle ustanovení §2 odst.1 písm. a-f tohoto dekretu se poté hlásili o přiděl konfiskované půdy u dané rolnické komise zřízené za tímto účelem (§ 4 odst. 1). Nutno však podotknout, že část uchazečů se posléze o takto nabyté pozemky nestarala, což vedlo k jejich postupnému zarůstání a stávali se nezužitkovatelnými. Většinu zemědělské půdy pak však zestátnil komunistický režim.

#### **1.2.4 Dekret č. 108/1945 Sb.**

Posledním rozebíraným dekretem bude ten o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy ze dne 30. října 1945 (tzv. Obecný konfiskační dekret). Ten se vztahoval na konfiskace majetku nezemědělského charakteru. Tento akt také porušil původní vládní strategii vyčkat až na sjednání reparační dohody, která nakonec dodatečně stvrdila v čl. 6 právo

---

<sup>19</sup> KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. s. 150.

<sup>20</sup> Tamtéž s. 154.

československého státu užít majetku Němců jako podíl na reparacích Německa.<sup>21</sup> Bylo by při nejmenším zajímavé polemizovat, jakou právní sílu by výše zmíněné dekrety měli při jiném stanovisku reparační smlouvy a zda by ke konfiskacím majetku došlo i tak nebo zda by dokonce byl již konfiskovaný majetek navrácen původním vlastníkům. Nicméně dekrety z tohoto období dodnes budí řadu dohadů a kontroverzí i na mezinárodní úrovni, kdy se těmto dekretům věnoval i Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku.

Obecný konfiskační dekret pak vymezil širokou množinu zabíraného majetku následovně: *„Konfiskuje se bez náhrady – pokud se tak již nestalo – pro Československou republiku majetek nemovitý i movitý, zejména i majetková práva (jako pohledávky, cenné papíry, vklady, práva nehmotná) ... a následně vymezil i poměrně široký okruh osob, na které se vztahuje. Veškerý zabraný majetek poté spravoval Fond národní obnovy až do jeho přerozdělení mezi uchazeče přidělového řízení před přidělovou komisí.*

Dle mého názoru byl celý odsun německého obyvatelstva a zabránění jejich majetku velmi unáhleným rozhodnutím ovlivněným hlavně protiněmeckou náladou v poválečné společnosti a snahou o jakousi pomstu a zadostiučinění. Například v oblasti Podkrušnohoří zaniklo po válce mnoho menších i větších vesnic právě v důsledku zabránění majetku většiny příhraničního obyvatelstva, které následně bylo odsunuto na území Německa (některé rodiny zde žily po generace od dob pobělohorských). Jejich majetky poté byly buď rozkradeny či přerozděleny těm, kteří se o ně v pozdějších časech nestaraly a z tohoto regionu vymizela většina potřebné pracovní síly a infrastruktury.

Je těžké posoudit možné ekonomické dopady, ale tomuto regionu posléze trvalo celá desetiletí, než alespoň částečně nahradil výše zmíněné ztráty a dodnes patří k jedněm z nejchudších oblastí v České republice. Navíc myslím, že není neúčelné položit si otázku: „Nezachovali jsme se nakonec stejně jako ti, proti kterým byl tento dlouhý boj veden?“ Vždyť ani ony liberační důvody uvedené v ustanovení § 2 dekretu č. 108/1945 Sb., nebylo vůbec lehké splnit, a tak byl kolikrát zabrán majetek i osobám, které fašistický režim utlačoval stejně, jako český národ.

---

<sup>21</sup> KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. s. 45.

## 1.3 Lex Schwarzenberg

Jedná se o zákon č. 143/1947 Sb., o převodu vlastnictví majetku hlubocké větve Schwarzenbergů na zemi českou. Na jeho základě došlo k vyvlastnění veškerého jejich majetku nacházejícího se v tehdejší Československu: „... *nemovitý majetek zemědělský, lesní, rybníční, průmyslový, obchodní a živnostenský, zapsaný knihovně na Josefa Adolfa knížete ze Schwarzenbergů, Jana knížete ze Schwarzenbergů a dr. Adolfa Schwarzenberga, v to počítaje všechny budovy a zámky s jejich zařízením, se všemi právy a závazky, dále živý i mrtvý inventář se zásobami a konečně veškeren provozní kapitál.*“ a to bez jakékoliv náhrady. Vláda však měla dle ustanovení § 5 odst. 2 určit výši zaopatřovacího důchodu, který měla země Česká poskytnout osobám uvedeným jako jistou formu kompenzace.

### 1.3.1 Průběh přijetí zákona

Na majetek Schwarzenberské primogenitury byly ihned po skončení druhé světové války aplikovány právní nástroje, aby zabránily návratu jejich nacisty zabranému majetku zpět do vlastnictví tohoto rodu. V podstatě ihned po konci války spadl tento majetek pod národní správu. Z důvodů, které budou uvedeny v další podkapitole této práce, nešlo provést konfiskaci ani znárodnění daného majetku. Neprošel ani návrh Adolfa Schwarzenberga, který chtěl převést veškerý majetek na zemi Českou jako dar.

Poslanci Národního shromáždění museli přijít s jinou alternativou, tedy konkrétně se speciálním vyvlastňovacím zákonem, který se bude týkat pouze konkrétního okruhu osob a majetku. První návrh vypracovala skupina poslanců kolem Dr. Jana Bartušky. Dle jejich názoru měl být vydán zákon, kterým by byl veškerý statkový a podnikový soubor jmění znárodněn, ne však ve smyslu znárodnění uvedeného v této práci (myšleno „znárodnění zestátněním“), jelikož autoři dané koncepce nepočítali s převodem majetku do vlastnictví státu, ale se vznikem nového právně samostatného podniku.<sup>22</sup> Domnívali se, že by převod vlastnictví na stát nezůstal bez různých politických a právních vlivů a tím by mohlo dojít k ovlivnění jeho samotné hospodářské funkce. Tento návrh však

---

<sup>22</sup> KALKUŠOVÁ, Slávka. *Kauza Lex Schwarzenberg: otazníky kolem vyvlastnění majetku hlubocké větve Schwarzenbergů*. Ostrava: Key Publishing, 2018. s. 25. a s. 26.

pravděpodobně nebyl vůbec oficiálně předložen a nejspíš byl účelově vypracován někým z kruhů blízkých vedení schwarzenberského majetkového kolosu.<sup>23</sup>

Druhý návrh, který již parlamentem legislativní cestou prošel, byl vypracován skupinou poslanců, kterou vedl poslanec sociálně demokratické strany Blažej Vilím. Dle této koncepce mělo být vlastnictví onoho majetku na základě zákona převedeno na zemi Českou. I přes to, že byl tento návrh zákona v celku stručný a obsahoval pouze 7 paragrafů, v rámci připomínkového řízení<sup>24</sup> se setkal s poměrně velkou kritikou. Návrh byl údajně nejasný, neurčitý, trpěl nedostatky po věcné i formální stránce a obsahoval některá zkrácená ustanovení z prvního neoficiálního návrhu. Na pár výjimek byly uvedeny připomínky ke všem paragrafům daného návrhu. Výbory, které se měli připomínanými nedostatky zabývat tak činili pouze sporadicky a některé z připomínek nevzaly v úvahu vůbec. Výsledný text návrhu upraveného zákona byl posléze předložen ústavodárnému Národnímu shromáždění republiky československé, který jej schválil a prezident následně podepsal jako zákon č. 143/1947 Sb..<sup>25</sup>

Kolem celého přijetí zákona dodnes vyvstává mnoho otázek a kontroverzí. Jak bylo například možné, že stát se uchýlil k vydání zákona, který se týkal konkrétního majetku a konkrétních osob? Že byl vydán zákon, který odporoval tehdejší ústavě a počítalo se až s následným vydáním ústavy nové? Jak mohlo být takhle rozsáhlým způsobem zasaženo do něčího vlastnického práva? Proč ony parlamentní výbory, které měli přepracovat původní znění zákona na základě připomínek tak neučinily? Někteří z potomků tohoto rodu dodnes vyvíjejí snahy o jakékoliv přiznání náhrady za nepřiměřený a zbytečný zásah do jejich historického dědictví, úspěšní však byli prozatím pouze jednou (viz náleží ÚS sp. zn. N 4/52 SbNU 27 Schwarzenberská hrobka).

### 1.3.2 Důvody přijetí zákona

V první řadě nešlo majetek Schwarzenberského rodu vyvlastnit v rámci konfiskačních dekretů, jelikož ty se vztahovaly pouze na Německé a Maďarské obyvatelstvo, kolaboranty a zrádce republiky. Všichni Schwarzenbergové však

---

<sup>23</sup> Tamtéž s. 29.

<sup>24</sup> Předložení návrhu zákona vrcholným orgánům státní správy

<sup>25</sup> KALKUŠOVÁ, Slávka. *Kauza Lex Schwarzenberg: otazníky kolem vyvlastnění majetku hlubocké větve Schwarzenbergů*. Ostrava: Key Publishing, 2018. s. 33

byli prokazatelně antifašistického smýšlení a byli nacisty dokonce perzekuováni, když ti zabrali veškerý jejich majetek.

Majetek nešlo ani vyvlastnit dle tehdy platného § 365 Obecného zákoníku občanského: „*Žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné vlastnictví věci odstoupiti.*“ jelikož připouštěl vyvlastnění ve veřejnému zájmu pouze v míře nezbytně nutné a vyvlastnění takového rozsahu vůbec neumožňoval. Dále, v důsledku snahy o zachování majetku jako celku, nepřipadala v úvahu ani plánovaná pozemková reforma, kterou by se majetek zredukoval na určitou vyměřenou část a ani jakákoliv forma znárodnění, i když část Schwarzenbergova majetku byla znárodněním postižena (konkrétně znárodněním elektrárny, dolů a zdrojů nerostných surovin).<sup>26</sup>

Není sporu o tom, že takto neobvykle velký majetek v rukou jednotlivce byl trnem v oku rodícího se socialismu a totalitního režimu. Pravděpodobně to byl také jeden z důvodů vzniku tohoto zákona, stejně jako propojení velkého schwarzenberského pozemkového majetku s majetkem průmyslovým. Ke komunistickému převratu došlo sice o chvíli později, ale představitelé režimu si i tak předem připravovali půdu pro reformaci našeho státu na družstevní společnost bez jakékoliv formy podnikání v soukromém sektoru a v podstatě i bez soukromého vlastnictví.

#### **1.4 Rekodifikace občanského práva v rámci právníké dvouletky**

Základní myšlenkou původní komunistické ideje mělo být vlastnictví veškerého majetku všemi občany státu. Tato utopická myšlenka se negativně promítla v rámci rekodifikace občanského práva po událostech v Únoru 1948 při takzvané „právníké dvouletce“, následným nastavením centrálního hospodářského plánování komunistickou stranou a při snaze odstranit právní dualismus (rozdělení práva na soukromé a veřejné, přičemž existovala snaha o odstranění většiny prvků práva soukromého).

Právníkou dvouletkou nazýváme období mezi roky 1948 až 1950, kdy došlo k rozsáhlé reformě v podstatě celého dosavadního právního řádu. Ta jej přizpůsobila politicky i ideologicky k tehdejšímu komunistickému režimu. Některé oblasti práva dokonce vymizely zcela, například obchodní právo, a jiné

---

<sup>26</sup> Tamtéž s. 85.

byly transformovány do podoby, ve které se v podstatě přeměnily na nové právní odvětví.

Ona právní dvouletka s sebou přinesla mimo jiné i výše zmíněnou rozsáhlou rekonstrukci občanského práva. Základním pojmem se stalo znárodnění majetku a bylo nedílnou součástí socialistické ekonomické a sociální reformy. Hlavním cílem bylo odstranění přežitků, formalismu a byrokratismu, odmítání základů vlastnického práva v římském právu a také unifikace, jelikož dané reformy měli platit na území celého našeho státu.<sup>27</sup>

#### 1.4.1 Státní socialistické vlastnictví

Tato reforma také přinesla několik nových typologií vlastnických forem i přes to, že pojem vlastnictví jako takový vůbec kodifikován nebyl. Základní výčet jednotlivých forem vlastnictví majetku<sup>28</sup> vyplýval zejména z ústavy a občanského zákoníku, ale i z dalších předpisů upravujících družstevní hospodaření. Prvním a zároveň ideologicky nejdůležitějším typem bylo Státní socialistické vlastnictví. Ustanovení § 100 OZ z roku 1950 vymezovalo, že „socialistické vlastnictví je nedotknutelný zdroj bohatství a síly republiky a blahobytu pracujícího lidu“. Tato koncepce byla založena na základě znárodnění výrobních prostředků ve prospěch revoluce vedené dělnickou třídou. Socialistický majetek tedy dle ideologického pojetí patřil všemu pracujícímu lidu, i když z praktického a právního hlediska náleželo vlastnictví majetku a jeho správa státu.<sup>29</sup> Dle mého názoru je až podivné, jak dlouhou dobu byla tato ideologická hesla prezentována lidem, i když skoro každý věděl, jak ve skutečnosti náš státní aparát funguje a kdo skutečně se socialistickým majetkem nakládá.

#### 1.4.2 Družstevní a Osobní vlastnictví

Družstevní a Osobní vlastnictví byla uváděna v rámci praxe jako podmnožiny Socialistického vlastnictví. Smyslem družstevního vlastnictví bylo položit celkové základy kolektivizace, jen z malé části vymezit předmět a upravit

<sup>27</sup> BLÁHOVÁ, Ivana, Lukáš BLAŽEK, Jan KUKLÍK a Jiří ŠOUŠA. *Právní dvouletka: rekonstrukce právního řádu, justice a správy v 50. letech 20. století*. Praha: Auditorium, 2014. s. 39.

<sup>28</sup> KNAPP, Viktor. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*. Praha: Československá akademie věd, 1959. s. 44.

<sup>29</sup> BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009. s. 445 a 446



družstevní poměry. Družstevní vlastnictví stálo na hranici mezi osobním a státním vlastnictvím, jelikož se jednalo stejně jako u druhého zmíněného o kolektivní přisvojování<sup>30</sup>, ale nedosahovalo takové právní a ideologické důležitosti, jelikož družstevním vlastnictvím nemohlo být nic, co by bylo ve výlučném vlastnictví státu.

Osobní vlastnictví nebylo přímo kodifikováno, Ústava z roku 1948 v ustanovení čl. XII. a § 158 vymezili jeho předmět takto: „*Osobní majetek občanů je nedotknutelný.*“ A následující věta proklamovala, že se jedná o předměty osobní a domácí spotřeby, rodinných domků, úspor nabytých prací a dědickému právu k nim. Osobní vlastnictví byl tedy komunistickou ideologií přípustný druh individuálního vlastnictví, který se od vlastnictví soukromého lišil svým socialistickým charakterem, který spočíval v dočasné povaze předmětů tohoto vlastnictví a vyloučení vlastnictví výrobních prostředků, aby nedocházelo k obohacení v důsledku vykořisťování pracovní síly.<sup>31</sup>

### 1.4.3 Soukromé vlastnictví

Tento typ neměl na rozdíl od předchozích uvedených povahu vlastnictví socialistického typu a ona komunistická ideologie ho odmítala jako přežitek starých kapitalistických a buržoazních vztahů.<sup>32</sup> Jako takové se stalo nežádoucím, ale až do Sametové revoluce nebyl z občanského práva jeho prvek zcela odstraněn. Skoro o 20 let později stále cituje učebnice občanského práva soukromé vlastnictví takto: „*Ve vlastnictví soukromém je dosud zejména část půdy, výrobní prostředky dosud individuálně hospodařících řemeslníků a rolníků a obytné domy, které nejsou v osobním vlastnictví (např. činžovní domy, avšak i rodinný domek, vlastní-li jich též vlastník víc atd.).*“<sup>33</sup>

Ačkoliv byla alespoň některá vlastnická práva občanům zaručena, v praxi si komunistický režim dělal s osobním a soukromým majetkem cokoli se mu zachtělo. Důkazem mohou být všechny zaniklé vesnice na území České republiky,

---

<sup>30</sup> KNAPP, V. *Vlastnictví v naší společnosti*, Právník 1949, č.7-8, str. 308

<sup>31</sup> BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009. s. 453

<sup>32</sup> BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009. s. 454

<sup>33</sup> PLANK, Karol a Viktor KNAPP, ed. *Učebnice československého občanského práva: vysokoškolská učebnice*. Praha: Orbis, 1965. s. 25.

které zmizely z důvodů rozšiřování hnědouhelných lomů (např. vesnice Zásada u Málkova), odkladního prostoru pro popílek z uhelných elektráren (např. vesnice Mikulovice na Kadaňsku) či vzniku přehrad (např. obec Přísečnice na Chomutovsku). I přes to, že občané měli v rámci svého osobního vlastnictví právo vlastnit rodinný domek, v rámci budování lepšího státu se veškerý tento majetek znárodnil a jako odškodnění režim poskytl bývalým vlastníkům bydlení na sídlištích. Nutno podotknout, že většinou ani nedošlo k využití takto předem znárodněné plochy a mnoho lidí tak přišlo o svůj domov bez rozumného důvodu. Navíc kompenzace vesnického rodinného domku pouhou bytovou jednotkou na městském sídlišti rozhodně není dostatečná.

## 2 Vlastnické právo

Tato kapitola pojednává o vlastnictví a vlastnickém právu, jeho obsahu a předmětu, o subjektech vlastnického práva a o jeho nabývání a zániku. Vlastnické právo je jedním ze základních a přirozených lidských práv zakotvených v ustanovení čl. 11 Listiny. Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále ObčZ.) vlastnické právo přímo nedefinuje, vymezil se pouze na konkretizaci jeho obsahu a předmětu v ustanovení § 1011a na definici vlastníka v ustanovení § 1012. Vlastnické právo patří do kategorie věcných práv a je právem absolutním, působí tedy *erga omnes* („vůči všem“).

### 2.1 Obsah vlastnického práva

Vlastnické právo poskytuje vlastníkovu subjektivní právo s věcí, která je předmětem vlastnického práva, libovolně nakládat, zejména pak věc držet, užívat, požívat a disponovat s ní, převést ji na jiného, zatížit ji věcným břemenem, zřídit k ní jinému obligační právo, může věc ničit, neužívat či opustit a má právo se bránit vůči neoprávněným zásahům třetích osob do jeho vlastnického práva. Existence vlastnického práva však na výše uvedených oprávněních není závislá a při jejich zániku vlastnické právo trvá i nadále.<sup>34</sup> Do obsahu vlastnického práva patří také povinnosti, které chápeme jako různé druhy a způsoby omezení vlastnického práva a kterým se bude věnovat následující kapitola této práce.

Právo vlastnické tvořila dle římského práva vlastnická triáda, tedy právo věc držet (*ius possidendi*), věc užívat a požívat její plody či užitky (*ius utendi et fruendi*) a právo na věc působit, nebo ji měnit či ničit (*ius abutendi*). Právo disponovat s věcí (*ius disponendi*) nebylo do romanistické vlastnické triády zahrnuto.<sup>35</sup> Nelze ponechat bez povšimnutí, jak velký vliv měli tyto pradávne instituty na tvorbu dnešní občanskoprávních norem.

#### 2.1.1 Oprávnění věc držet

Vlastník i držitel bývají zpravidla stejná osoba, avšak držitelem může být i ten, kdo je pouze přesvědčen, že je vlastníkem věci či ten, který se dané věci zmocnil svým nepoctivým jednáním. Samotné faktické držení tak neznamená

---

<sup>34</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 57.

<sup>35</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 641.

vlastnické právo k dané věci, proto je oprávnění věc držet pouze jedním z několika oprávnění, které až společně toto právo tvoří. Právo věc držet je však jedním z důležitých předpokladů, aby mohla být vykonávána i další práva náležící vlastníku věci. Bez faktického držení věci by nemohl její vlastník například věc užívat či požívat. Právo věc držet spočívá tedy v zachování určitého stavu a nepředpokládá nutnost konání vlastníka jako držitele věci.<sup>36</sup>

### **2.1.2 Oprávnění věc užívat**

Toto oprávnění umožňuje vlastníkovu věci, aby ji sám využíval k uspokojení svých zájmů, individuálních a podnikatelských potřeb. Vlastník však může také věc učinit neuzivatelnou, učinit ji neupotřebitelnou či ji nechat zkazit, pokud to přímo neodporuje zákonu (např. trestným činem Zneužívání vlastnictví dle ustanovení § 229 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník) Dále může vlastník přenechat užívací právo za náhradu či bezplatně jiné osobě. Vlastník vykonává své právo užíváním i neuvíváním dané věci.

### **2.1.3 Oprávnění věc požívat**

Jinak také právo brát z věci plody a jiné užitky tvoří další součást obsahu vlastnického práva. Plodem věci je to, co věc pravidelně ze své přirozené podstaty poskytuje, jak je obvykle dáno jejím účelovým určením ať už s přičiněním člověka, nebo bez jeho přičinění. Plody však poskytují pouze plodonosné věci. Obecnějším termínem je přírůstek. Ten se týká jak přirozených plodů věci (např. jablko) či obecných plodů (např. úroky). Onen přírůstek se stává samostatnou věcí až v momentě jeho oddělení od věci hlavní. Tím také vzniká k danému přírůstku vlastníkovu hlavní věci vlastnické právo.<sup>37</sup>

## **2.2 Předmět vlastnického práva**

Předmět vlastnického práva se označuje jako „vlastnictví“. Často dochází k zaměňování pojmů vlastnictví a vlastnické právo, i když zákon tyto termíny nesměšuje ani nezaměňuje. Důvodová zpráva k ObčZ tyto termíny odlišuje tak, že vlastnickým právem se rozumí subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, kterým je právě vlastnictví. Vlastnictví je však zároveň právním institutem,

---

<sup>36</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 642.

<sup>37</sup> Tamtéž

který označuje soubor právních norem upravujících postavení vlastníka a vlastnické vztahy.<sup>38</sup>

Předmětem vlastnického práva je vše, co někomu patří, především tedy věc. Dle současného platného práva mohou být předmětem vlastnického práva jak věci hmotné (*res corporales*), tak věci nehmotné (*res incorporales*). Vzhledem k tomu, že definice pojmu věc je poměrně široká, může existovat vlastnické právo v podstatě ke všemu, co je odlišné od člověka a slouží jeho potřebám. Existují však výjimky, mezi které patří věci neuchopitelné (*res extra commercium*), kterými jsou např. vzduch, plynoucí vody, spodní vody, moře. Vlastnictvím dále nemohou být objekty označované jako společné dědictví lidstva, např. Měsíc a jeho nerostné bohatství či kosmický prostor.<sup>39</sup>

### 2.3 Vlastnosti vlastnického práva

Hlavními vlastnostmi vlastnického práva jsou jeho nezávislost, jednotnost, úplnost, trvalost, nepromlčitelnost a elasticita. Nezávislost spočívá v tom, že vlastník věci ji užívá bez právní součinnosti jiných osob (výjimkou je např. společné jmění manželů či spoluvlastnictví). Jednotnost vlastnického práva umožňuje vlastníkově věci s ní libovolně nakládat. Tuto část nazýváme jako jednotnost aktivní složky vlastnického práva. Zároveň ho opravňuje zabránit jinému, aby věc užíval či na ni jinak působil, což nazýváme jako jednotnost negativní složky vlastnického práva.

Trvalost a nepromlčitelnost se projevuje tím, že vlastnické právo od jeho vzniku trvá a není nijak časově omezeno, tudíž se nepromlčuje (výjimku tvoří institut vydržení). Promlčena však mohou být některá práva, která s vlastnictvím souvisí. Další z vlastností je elasticita vlastnického práva. Tato „pružnost“ spočívá v tom, že i pokud by došlo k opadnutí všech oprávnění vlastníka k jeho vlastnictví, jeho právo nezaniká a zůstane mu pouze „holé vlastnictví“ (*nuda proprietas*). Při pomnutí tohoto opadnutí se vlastnickému právu bez dalšího obnoví jeho původní rozsah.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb.

<sup>39</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 640.

<sup>40</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 57.

## 2.4 Subjekty vlastnického práva

Subjektem vlastnického práva může být kdokoliv, komu právo přiznává právní osobnost a subjektivitu, tedy způsobilost vystupovat v právním jednání, činit právní úkony atd. Ustanovení o subjektech vlastnického práva nalezneme v čl. 11 odst. 1 Listiny. Jedná se tedy jak o osoby fyzické, tak o osoby právnické. Právnické osoby však nemohou nabývat všechna vlastnická práva, například právo duševního vlastnictví, které přímo souvisí s lidskou tvořivostí.<sup>41</sup>

Některé věci jsou z vlastnického práva subjektů přímo vyloučeny ustanovením čl. 11 odst. 2 Listiny: *„Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.“* Jedná se však už pouze o ojedinělé případy.

## 2.5 Nabývání a pozbytí vlastnického práva

Vlastnické právo lze nabýt na základě tzv. vlastnických titulů, které vyvolávají potřebné právní účinky. Mezi vlastnické tituly patří smlouvy, kdy k nabytí vlastnického práva dojde buď kupní smlouvou (§ 2079 ObčZ), která je za náhradu v podobě kupní ceny, darovací smlouvou (§ 2055 ObčZ), kdy vlastník převede vlastnictví bez náhrady nebo jinou smlouvou (např. směnnou smlouvou). Dále sem patří dědictví upravené v hlavě III ObčZ, rozhodnutí státního orgánu a jiné skutečnosti vymezené zákonem.

Těmito jinými skutečnostmi jsou přivlastnění a nález upravené v ustanovení § 1045 až 1065 ObčZ, přírůstek dle ustanovení § 1066 ObčZ, zpracování věci, smísení a některé další. U všech výše uvedených pojednává o výjimkách jejich neuzítí Důvodová zpráva k ObčZ (např. pokud ten, kdo věc smísil, zpracoval, tak neučinil v dobré víře ale s cílem poškodit vlastníka původní věci). Nejproblematičtější způsobem je poté vydržení dle ustanovení § 1089-1098, jelikož se jedná o prolomení zásady nepromlčitelnosti a trvalosti vlastnického práva. Pokud movitou či nemovitou věc (způsobilý předmět držby) drží v dobré víře (*bona fides*), že je vlastníkem věci, osoba odlišná od vlastníka

---

<sup>41</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 58.

nepřetržitě po zákonem stanovenou dobu (u nemovitých věcí 3 roky a u movitých věcí 10 let ale doba může být i dvojnásobná, není-li splněna podmínka zákonného důvodu držby), stává se tato osoba novým vlastníkem věci a původní vlastník své vlastnické právo pozbývá.

Dalšími způsoby pozbytí vlastnického práva může být například prodej věci, darování věci, ztráta věci ve prospěch státu v rámci trestního či přestupkového řízení, vyvlastněním, o kterém bude pojednáno v dalších kapitolách, zánik věci, dále smrt vlastníka věci či opuštěním věci. Poslední uvedený však neplatí vždy, jelikož jak bylo výše zmíněno, vlastník vykonává své vlastnictvím užíváním i neužíváním věci. Vlastník věci ji musí opustit s úmyslem pozbytí k ní vlastnického práva. Pokud by se však snažil například opuštěním pozemku vyhnout náhradě za způsobenou ekologickou škodu, bylo by takové právní jednání zcela neplatné pro obcházení zákona. Dále lze rozlišit zánik vlastníkovra práva, pokud k němu došlo přímo z jeho vůle (např. právním jednáním) nebo bez jeho vůle (např. vydržením).<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 643.

### 3 Omezení vlastnického práva

V této části práce bude pojednáno o omezení vlastnického práva a dále o jeho formách v právu soukromém a veřejném. Tato omezení mají zákonný základ v ustanovení čl. 11 odst. 3 kde je vymezeno, že „vlastnictví zavazuje“, nesmí být zneužito k újmě práv jiných a jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí. Konkrétněji jsou pak omezení specifikována v dalších zákonech, nejvíce však v ObčZ a v zákoně č. 184/2006 Sb. O odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (dále jako VyvlZ).

Právo vlastníka nakládat s věcí není neomezené, i když ona neomezenost k vlastnickému právu dle teorie patří. Jedná se pouze o teoretickou a literární myšlenkovou konstrukci v praxi neuskutečnitelnou. Z tohoto důvodu je prakticky nemožné vlastnické právo nějakým způsobem obecně definovat. I kdyby však došlo k omezení všech oprávnění týkajících se vlastnictví daného vlastníka, jeho vlastnické právo nezanikne a zůstane mu ono holé vlastnictví. K zániku musí dojít specifickou právní skutečností, která je se zánikem tohoto práva spojena.<sup>43</sup>

Problematickou oblastí je dále střet dvou a více základních lidských práv, vlastnických či jiných. Při takovéto kolizi je zapotřebí stanovit podmínky, za kterých bude mít jedno z těchto práv prioritní postavení. Ty bývají určeny na základě tzv. testu proporcionality. Ten spočívá podle Ústavního soudu v testu vhodnosti, který odpovídá na otázku, zdali institut omezující vlastnické právo umožňuje dosažení určitého cíle. Dále testu potřebnosti, tedy porovnáním omezujícího institutu s jiným legislativním prostředkem omezení, který se nedotýká základních práv a svobod. Posledním je pak test poměrování, kdy dochází k porovnání závažnosti obou v kolizi stojících základních lidských práv.<sup>44</sup>

Dle teorie lze omezení vlastnictví třídit dle více kritérií. Prvním takovým dělením jsou omezení vnitřní a vnější. Ty vnitřní (tzv. imanentní) vyplývají přímo z pojmu vlastnictví a lze je odvodit z obecné zásady „vlastnictví zavazuje“. Vnější omezení z povahy vlastnictví přímo nevyplývají, ale vlastník si je ukládá sám, nebo mu je ukládá soud, správní orgán či přímo zvláštní zákon. Dle toho můžeme omezení dále dělit dle jejich vzniku na zákonná (např. legální služebnosti),

---

<sup>43</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 59.

<sup>44</sup> Tamtéž s. 60.



uložená vlastníku věci orgánem moci veřejné a omezení založená na právním jednání vlastníka.<sup>45</sup>

Dále dle povahy těchto omezení je lze dělit na negativní a pozitivní. Negativní omezení vlastnického práva vlastníku věci zakazuje s danou věcí určitým způsobem nakládat, nebo se mu ukládá něco strpět. Negativní vymezení nalezneme například v ustanovení § 1012 ObčZ „... vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob...“. Méně obvyklé je potom omezení pozitivní, které vlastníkovi přímo ukládá, aby něco konal. Příkladem pozitivního omezení vlastnického práva je povinnost vlastníka za splnění dalších předpokladů opravit či obnovit rozhradu či oplotit pozemek dle ustanovení § 1026 a § 1027 ObčZ.<sup>46</sup>

Rozsah vlastnického je tedy limitován i vlastnictvím a základními právy dalších osob. Je zakázáno zneužít svého vlastnického práva za účelem rušení práv další osoby. Taková jednání, která jsou zneužitím práva, nemůže být poskytnuta právní ochrana. „Spoluvlastník převedl svůj podíl na třetí osobu a porušil tak předkupní právo jiného spoluvlastníka. Onen jiný spoluvlastník se o tomto porušení jeho předkupního práva dozvěděl, a i přes to, že mu bylo známo, že třetí osoba, na kterou byl daný spoluvlastnický podíl převeden, vynakládá značné prostředky ve smyslu investice do předmětu tohoto vlastnictví, vyčkával s uplatněním svého předkupního práva, aby vznikla této třetí osobě co možná největší škoda. To vše jen z důvodu špatných vztahů mezi spoluvlastníky. V tomto případě šlo o zneužití práva.“ dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5064/2015.

V případě naléhavého veřejného zájmu nebo ve stavu nouze může být také věc vlastníka použita bez jeho souhlasu nebo být přímo vyvlastněna, čímž zanikne původní vlastníkové právo. Oba instituty jsou popsány ve společné rubrice ObčZ, jelikož je spojuje zmíněný veřejný zájem. Konkrétně jsou upraveny v ustanoveních § 1037 a 1038, a o vyvlastnění detailněji pojednává mimo občanského práva i právo správní.

---

<sup>45</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 645.

<sup>46</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 60.

Veřejný zájem je stejně jako stav nouze neurčitý právní pojem a v mnoha případech je složité posoudit jejich nutnost a intenzitu. Veřejný zájem například představuje ochrana před živelnými, průmyslovými pohromami nebo jinými haváriemi, například povodně či požáry. Stavem nouze se zjednodušeně rozumí ohrožení fyzického zdraví osoby nebo dokonce ohrožení jejího života.<sup>47</sup> Pojem *stav nouze* však nelze ztotožňovat s pojmy *nouzový stav* a *stav nebezpečí* užitými v zákoně č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů.<sup>48</sup> O tom, zda v daném případě šlo o veřejný zájem nebo o stav nouze rozhoduje dle svého uvážení soud, který by měl přihlídnout k situaci jednatelova, k možnému hrozícímu následku a k tomu, zda nešlo situaci stejně efektivně řešit bez jakéhokoliv omezení vlastnickova práva. I z tohoto důvodu bývají tyto spory většinou velmi individuálně hodnocené.

### 3.1 V právu soukromém

Pro účel této práce je nezbytné rozlišit omezení vlastnických práv v soukromoprávní sféře a ve veřejnoprávní sféře, kam spadá i vyvlastnění, o kterém pojednává následující kapitola. V právu soukromém se jedná hlavně o omezení výkonu vlastnického práva dle výše zmíněného ustanovení § 1012 ObčZ, pokud tímto výkonem vlastník ruší vlastnická či jiná práva nebo stejnou svobodu dalších osob. K omezení však může dojít i na základě soukromoprávního jednání vlastníka, kdy ten ve prospěch další osoby dobrovolně své právo omezí. Tím je myšlen vznik služebností, reálných břemen, předkupního a zástavního práva a dalších. Ty však mohou být zřízeny i soudní cestou bez souhlasu vlastníka. Dále může být vlastnické právo omezeno i právním jednáním předchozího vlastníka.

#### 3.1.1 Imise

Imise patří do kategorie „sousedského práva“. Tím rozumíme vztahy vznikající mezi vlastníky sousedních pozemků a nemovitostí, kdy důsledky výkonu jednoho sousedského vlastnického práva zasahují do vlastnického práva k druhé sousední nemovitosti. Jedná se tedy o vymezení vlastnického práva sousedů a jeho případné omezení, jde-li o jejich vzájemné vztahy. Mimo imisí do

---

<sup>47</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 62.

<sup>48</sup> Srov. T. Kindl in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 43.

této kategorie patří dále pravidla, která mají zabránit případným budoucím sporům mezi sousedy a pravidla upravující otázky týkající se hranic mezi pozemky. Sousedé si mohou tyto vztahy upravit i odchýlně od zákona, pokud ten tak připouští.<sup>49</sup>

Imisemi se obecně rozumí jakákoliv negativní vlivy, které mají původ (příčinu) na nemovitosti jednoho vlastníka a důsledky na nemovitosti vlastníka sousedního pozemku. Nemusí se však jednat pouze o bezprostředního souseda ale i o vlastníka vzdálenějšího pozemku.<sup>50</sup> Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3778/2015 jsou to tedy účinky, vycházející z užívání dané nemovité věci, které ji přesahují a prokazatelně negativně působí na věci jiného vlastníka nebo na jiné osoby a šíří se mechanickou či fyzikální cestou po zemi nebo vzduchem.

Imise jsou demonstrativně vymezeny v ustanovení § 1013 odst. 1 jako obtěžování odpadem, vodou, kouřem, prachem, světlem, stínem, hlukem, otřesy a nepovolené vniknutí zvířat. Pouze demonstrativně jsou vymezeny z toho důvodu, že zákon nedokáže předem odhadnout všechny situace a škodliviny, které mohou přesáhnout vlastníkův pozemek a omezit tak jiného vlastnické právo. Dle judikatury Nejvyššího soudu může být imisí například spad listí, avšak samotná existence oken umístěných ve stavbě, které například odráží sluneční světlo, imisí být nemůže. Imise však nemusí být v některých případech ani smysly vnímatelné (např. radioaktivita). Samy jako takové nebrání výkonu vlastnického práva, ale činí jej nepříjemným či obtížným a mohou na sousedním majetku způsobit i škodu (např. nečistoty na fasádě sousedního pozemku způsobené nepřiměřeným vnikáním kouře na tento pozemek).<sup>51</sup>

Důležité je, aby dle ustanovení § 1013 odst. 1 tyto imise vnikaly na sousední pozemek „v míře nepřiměřené místním poměrům“. To může být porušeno například přílišným hlukem způsobeným hlasitým poslechem hudby na sousedním pozemku. Při posuzování přirozených poměrů je však důležité brát v zřetel nejen dané území obce, ale také území typově podobného charakteru

---

<sup>49</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 68.

<sup>50</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 645 a 646.

<sup>51</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 69.

(např. sídliště, dětské hřiště či zahrádkářská oblast), kde je zvýšený hluk relativně očekávatelný a v mezích zákona.

Imise se dělí na přímé a nepřímé, které jsou rozebrány níže, materiální a nemateriální a pozitivní a negativní. Materiální imisí se rozumí všechny vlivy, které mají hmotný charakter, např. tedy popílek, voda nebo odpad, ale také světlo či zvuk. Nemateriální či imateriální imisí rozumíme každý takový vliv, který může negativně působit na psychiku sousedního vlastníka. K obtěžování může dojít například pohledem, fotografováním či pořizováním kamerového záznamu pozemku sousedního vlastníka. Avšak např. provedení opatření před nepříjemným pohledem je povinen učinit ten, kdo se tímto cítí být obtěžován. Těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken většinou nelze uložit, aby provedli opatření k zamezení této jejich možnosti.<sup>52</sup>

### 3.1.1.1 Přímé imise

Přímou imisí rozumíme přímé svádění a vhánění nepříznivých vlivů na sousední pozemek. Přímé přivádění imisí na takový pozemek je bez dalšího zakázáno. U tohoto druhu imisí nejsou důležité ony přiměřené místní poměry a zda je omezeno obvyklé užívání pozemku. Klíčovým je zde přímý a bezprostřední záměr vlastníka tyto vlivy na sousední pozemek vehnat či svést. Příkladem přímé imise může být např. kouřovod vyvedený přímo na sousední pozemek. Pokud se však přímé imise opírají o nějaký zvláštní právní důvod (např. o věcné břemeno či obligační oprávnění), je soused povinen tyto imise strpět.<sup>53</sup>

S problematikou přímých imisí souvisí také ustanovení § 1019 ObčZ, které se týká sněhu, ledu a vody stékajících ze stavby umístěné na jednom pozemku na pozemek druhý. Ten také zakládá právo vlastníka dotčené nemovitosti požadovat, aby soused stavbu upravil tak, že k výše zmíněnému nebude docházet. Pokud k tomu však dochází z nějakých přírodních důvodů (např. vodní pramen, déšť) z pozemku výše postaveného, toto právo dotčenému vlastníku nenáleží. Vlastník níže postaveného pozemku však může požadovat, aby vlastník výše postaveného pozemku nebránil přirozenému odtoku vody v rozsahu, ve kterém ji sám nemá pro

---

<sup>52</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 646.

<sup>53</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 68.

vlastní potřebu. Přivádění vody na sousední pozemek může být založeno služebností práva na svod dešťové vody dle ustanovení § 1271 ObčZ.

Převisy (větve stromu přesahující hranice pozemku) či podrosty (kořeny stromů) mohou být také přímou imisí v případě, že mají negativní vliv na sousední pozemek (např. berou vláhu, vrhají stín, či poškozují omítku sousední nemovitosti). V takovém případě může vlastník dotčené nemovitosti požádat, aby soused dané větve či kořeny v přiměřené době odstranil. Pokud ten tak neučiní, může vlastník dotčené nemovitosti dané převisy či podrosty ve vhodném ročním období šetrným způsobem odstranit dle ustanovení § 1016 odst. 2 ObčZ. Odřezané větve či kořeny poté náleží tomu, kdo je odstranil dle odst. 3 tohoto ustanovení.

Neponechal bych bez povšimnutí, jak obsáhle a široce jsou situace jako jsou tyto a následující rozpracovány a uvedeny v celém ObčZ. Sousedské právo jako takové počítá s velkým množstvím eventualit, i když nikdy nebude schopno obsáhnout všechny. V praxi při zachování příznivých sousedských vztahů však k situacím popsaným výše vůbec nemusí dojít, jelikož vše lze vyřešit domluvou mezi vlastníky sousedních pozemků.

### **3.1.1.2 Nepřímé imise**

Nepřímou imisí rozumíme situace, kdy rušivé elementy mají také vliv na výkon vlastnického práva na sousedním pozemku, ale nejsou sváděny či vháněny na sousední pozemek záměrně, nýbrž přírodními a fyzikálními vlivy.<sup>54</sup> Nepřímé imise jsou pak nepřijatelné pouze v případě, že přesahují míru obvyklou místním poměrům či podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Imise obvyklé, související s výkonem vlastnického práva je každý povinen strpět. Přijatelná míra imisí se však může s postupem času změnit. Příkladem nepovolené nepřímé imise může být opět kouřovod umístěný na vlastním pozemku, kdy kouř je větrem vháněn na pozemek sousední. Důležité je taky posouzení intenzity dané imise, pokud se například jednou za rok koná na sousedním pozemku zahradní slavnost, není vlastnické právo sousedního pozemku omezeno podstatně.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 646.

<sup>55</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 68.

### 3.1.1.3 Negatorní žaloba proti imisím

Proti nepřímým imisím, které nejsou přiměřené místním poměrům nebo které omezují výkon jiného vlastnického práva je možno se bránit negatorní žalobou. Ta spočívá v žádosti, aby se původce imisí jejich produkce zdržel. Negatorní žaloba však nemůže uložit povinnost cokoliv konat. Například obtěžovaný soused se nemůže domáhat toho, aby rušitel jeho práva zrušil hnojiště coby zdroj rušení, může však požadovat, aby se zdržel obtěžování jeho zápachem.<sup>56</sup> Výjimku pak tvoří např. ustanovení § 1017 kdy vlastník pozemku může žádat souseda, aby v určité blízkosti od hranice pozemku nevysazoval stromy či keře a pokud tak již učinil, aby je odstranil. Tím je založena povinnost vlastníka onoho pozemku konat, respektive nekonat. Tento nárok však lze uplatnit žalobou na zdržení se sázení stromů nebo na jejich odstranění, nikoliv žalobou na zdržení se imisí dle usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1704/2015. Touto žalobou se také nelze domáhat ochrany proti imisím potenciálně hrozícím v budoucnu či imisím které pochází z úředně povoleného závodu nebo jiného zařízení.

### 3.1.2 Prevence před rušením práv vlastníka sousedního pozemku

V oblasti sousedský právo ObčZ také vychází ze zásady prevence, tedy obsahuje ustanovení směřující k tomu, aby k zásahům do sousedských vlastnických práv vůbec nedocházelo.<sup>57</sup> Mimo výše uvedené ustanovení § 1017 to mohou být ustanovení § 1018 které zakazuje úpravu pozemku tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, pokud se neprovede jiné opatření (např. upravení svahu výše postaveného pozemku či svod vody pod svah sousedního pozemku), nebo ustanovení § 1027 které zakládá povinnost majiteli sousedního pozemku tento oplotit, nebrání-li to výkonu jiných vlastnických práv a je-li to účelné. Toto oplocení může provést na náklady povinného i oprávněný rozhodnutím soudu. Oplocení by mělo zabránit vniku nepřímých imisí, jako například vstupu cizích osob, vniknutí zvířat či např. pravidelnému vlétání míčků ze sousedního pozemku, kde se nachází tenisové kurty.

---

<sup>56</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 69.

<sup>57</sup> Tamtéž s.76.

### 3.1.3 Zvíře, roj včel a movitá věc na cizím pozemku

Vlastník pozemku má obecnou povinnost zamezit vnikání movitých věcí či zvířat na sousední pozemek dle ustanovení § 1014 ObčZ. Proti opětovnému vnikání těchto imisí je možné se bránit výše uvedenou negatorní žalobou. U zvířat není rozhodující, zda se jedná o zvířata domácí, hospodářská, ochočená, zajatá či divoká.<sup>58</sup> U onoho roje včel je rozhodujícím právě slovo roj, jelikož pro jednotlivé včely vnikající na sousední pozemek se ustanovení těchto paragrafů neužije. Pokud tyto výše uvedené movité věci či zvířata způsobí na sousedním pozemku nějakou škodu, není vlastník sousedního pozemku povinen onu věc vydat do té doby, než vlastník věci poskytne náhradní plnění či poskytne jinou jistotu. Vlastník má tedy zadržovací právo k věci i právo na náhradu oné škody dle ustanovení § 1015. Pokud však škoda způsobena nebyla, je vlastník onoho pozemku povinen danou věc, zvíře či roj včel vydat nebo poskytnout vlastníkovu věci možnost ji vyzvednout, vyhledat či stíhat na jeho pozemku. U výše uvedeného pak není rozhodující způsob, jakým se daná věc na dotčený pozemek dostala, zda to bylo z důvodů působení přírodních sil (např. vítr, voda) nebo z důvodů působení lidské činnosti (např. zahozený létající talíř, zakopnutý míč).<sup>59</sup>

Ustanovení § 1014 odst. 2 a ustanovení § 1015 obsahují ne velice šťastnou definici: „*Způsobila-li věc škodu...*“. Movitá věc totiž sama o sobě nemůže způsobit škodu, jelikož tu nemůže způsobit věc, ale událost, kterou může být např. vniknutí movité věci na sousední pozemek nebo její vyprošťování. Vzhledem k tomu, že škoda způsobená zvířetem či věcí má samostatnou právní úpravu (zvíře v ustanovení § 2933 až 2935 a věc v ustanovení § 2936 až 2938 ObčZ), lze dovodit, že ustanovení výše zmíněných paragrafů se týká právě zmíněných událostí.<sup>60</sup>

### 3.1.4 Plody spadlé na cizí pozemek

Tato problematika je ustanovena v § 1016 odst. 1 ObčZ následovně: „*Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovu sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.*“

<sup>58</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 649.

<sup>59</sup> Srov. DVOŘÁK, SRBOVÁ in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 77.

<sup>60</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 650.

Vlastník stromu či keře (pro názornost bude užitý strom) je stejně jako poctivý držitel zároveň vlastníkem všech plodů na něm vzrostlých, a to i v případě, že byly od stromu odděleny neboli separovány. Vlastnické tedy právo nabývá originárně. Naopak osoba oprávněná z obligační (závazkové) smlouvy či služebnosti nabývá právo derivativně. To znamená, že vlastnické právo k oněm plodům nabývá až sklizní, tedy jejich uchopením (tzv. *perceptí*).<sup>61</sup>

Výjimka však nastává, pokud plody stromu dopadnou na pozemek vlastníka odlišného od daného stromu. Zákonodárce ve snaze předejít případným sousedským sporům udělil vlastnické právo plodům takto spadlým právě vlastníkovi onoho odlišného pozemku. Dle staré právní úpravy náležely vlastníkovi dřeviny i plody spadlé.<sup>62</sup> Dokud je tedy plod stále připevněn k původní dřevině, je jeho vlastníkem vlastník oné dřeviny, a ne vlastník pozemku, kam zasahuje větev s danými plody. Vlastník sousedního pozemku je povinen strpět sběr plodů z jeho vlastního pozemku. Pokud však plod odpadne na sousední pozemek, stává se vlastníkem vlastník onoho pozemku.<sup>63</sup> Jestliže ale plod dopadne na pozemek, který slouží k veřejnému užívání (veřejný statek dle ustanovení § 490 ObčZ), nepřechází vlastnické právo na obec, ale zůstává původnímu vlastníkovi.

### **3.1.5 Údržba, stavební práce a hospodaření na pozemku prováděné z pozemku sousedního**

#### **3.1.5.1 Vstup na sousední pozemek z důvodu provedení nutné údržby či hospodaření**

Dle ustanovení § 1021 ObčZ je vlastník pozemku povinen umožnit sousedovi vstup na tento pozemek za účelem provedení nutné údržby či hospodaření, a to v době, rozsahu a způsobem, které si daná údržba nebo dané hospodaření žádá. To však neplatí, lze-li tohoto cíle dosáhnout i jiným způsobem. Jde o jednorázové opatření, které nezakládá důvod k jeho opakování, nebudou-li splněny podmínky opětovného vstupu.<sup>64</sup> Soused je pak povinen nahradit

<sup>61</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 79.

<sup>62</sup> Srov. DVOŘÁK, SRBOVÁ in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 79.

<sup>63</sup> Pokud by plod odpadl na pozemek vlastníka stromu a vítr jej odvál na sousední pozemek, vlastníkem tohoto plodu zůstává nadále vlastník onoho stromu či keře viz SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 79.

<sup>64</sup> Srov. Viz Dvořák, Srbová v DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 86.



vlastníkovi pozemku škodu na něm vzniklou v souvislosti s jeho vstupem. Vlastník sousedního pozemku ale musí nejprve o povolení požádat vlastníka pozemku, ze kterého dané hospodaření či údržbu bude provádět a vysvětlit mu důvody, ze kterých tak nemůže učinit ze svého vlastního pozemku.

V praxi tedy může dojít k situaci, kdy bude potřeba například vyčistit okap ale nebude možno tak učinit z vlastního pozemku. Zeptám se tedy souseda, zda by mi neumožnil vstup na jeho pozemek za účelem této údržby. Pokud však při prováděné údržbě pošlapu vzácný záhon s květinami, jsem naopak já povinen škodu nahradit buď tím, že poškozenou věc uvedu v původní stav nebo se s vlastníkem sousedního pozemku vyrovnám finančně. Pokud bych nedostal od vlastníka sousedního pozemku souhlas, a přesto na něj vstoupil, omezoval bych tím už jeho vlastnické právo, pokud by tedy nešlo o stav nouze. Pro následný souhlas bych musel žádat příslušný stavební úřad či se ho domáhat žalobou v soudním řízení.

### **3.1.5.2 Stavební práce prováděné ze sousedního pozemku**

Vlastník stavby, která se má bourat, stavět, obnovit či opravit, může za přiměřenou náhradu žádat vlastníka sousedního pozemku, aby snášel, co je k daným pracím nezbytné a potřebné. Žádosti však nelze vyhovět, je-li sousedovo právo na nerušené užívání vlastnického práva vyšší, než zájem na provedení prací dle ustanovení § 1022 ObčZ. Toto ustanovení je aplikovatelné na všechny konstrukční, bourací a rekonstrukční práce na stavbě. Užití pozemku v tomto případě zahrnuje i oprávnění uskladnit potřebné pomůcky či mechanizaci na tomto pozemku.<sup>65</sup> Narozdíl od běžné a nutné údržby se jedná o složitější a rozsáhlejší stavební práce, které mohou být trvalejšího charakteru.<sup>66</sup> Za tuto možnost užití sousedního pozemku poskytne vlastník pozemku se stavbou, na které budou provedeny ony práce, náhradu, jejíž výše bude dohodnuta či ji určí soud dle místních zvyklostí.<sup>67</sup>

Pokud bude vlastník pozemku chtít vybudovat např. zahradní domek blízko hranice mezi pozemky, bude potřebovat souhlas souseda ke vstupu na jeho

---

<sup>65</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 655.

<sup>66</sup> Srov. Např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. NS 22 Cdo 4480/2015

<sup>67</sup> Srov. DVOŘÁK, SRBOVÁ in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 88.

pozemek, pokud práce nebude možno provést pouze ze sousedního pozemku. Pokud mu nebude udělen, postupuje stejně jako u udržovacích a hospodářských prací. Na rozdíl však od hospodářských a nutných udržovacích prací bude muset poskytnout přiměřenou náhradu. Do té se však nepočítá případně vzniklá škoda, např. poškození trávníku, tu bude muset vlastník stavebního pozemku uhradit zvlášť.

### 3.1.5.3 Obrana před zřízením stavby na hranici s cizím pozemkem

V ustanovení § 1020 ObčZ je uvedeno, že vlastník pozemku může z rozumných důvodů žádat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice mezi těmito pozemky. Stavbou se pak rozumí jakákoliv stavba, trvalá nebo dočasná, spojená pevně základy s pozemkem nebo stavba s vlastností movité věci. Ustanovení se však nedotýká těch případů, kdy si soused opatřil ke zřízení stavby veřejnoprávní titul, konkrétně tedy stavební povolení.<sup>68</sup> Pokud totiž vlastník pozemku neúspěšně uplatnil námitky ve stavebním řízení, nemůže se dále v této věci domáhat ochrany svého vlastnického práva.

Důležité je posouzení onoho rozumného důvodu. Tento neurčitý právní pojem musí být vykládán ve smyslu daného konkrétního případu. Pokud tedy například soused začal stavbu stavět bez stavebního povolení u které je zřetelné, že zastíní<sup>69</sup> nepatrnou část sousedního pozemku, má soused právo podat žalobu na zdržení se zřizování stavby dle ustanovení § 1020 ObčZ. Dalším případem rozumného důvodu může být např. výstavba kurníku v blízkosti hranice mezi sousedními pozemky. Vlastník pozemku bez oné stavby se může obávat imisí v podobě pachu či kuru vnikajícího na jeho pozemek.<sup>70</sup>

### 3.1.6 Rozhrady a hranice mezi pozemky

Pozemky jsou jako předměty právních vztahů vymezeny hranicemi. Pokud nejsou v terénu viditelné, vymezí je zeměměřič.<sup>71</sup> Na hranicích se však mohou nacházet viditelné rozhrady. Těmi se dle ustanovení § 1024 ObčZ rozumí ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené (potok) či umělé (plot, zídka)

<sup>68</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 653.

<sup>69</sup> Vzájemný odstup budov upravuje ustanovení §25 vyhlášky č. 501/20006 Sb.

<sup>70</sup> . SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 82.

<sup>71</sup> Tamtéž s. 83.

předměty, které vymezují hranice mezi pozemky. V ustanovení odst. 2 je uvedeno, že v případě zdi jí smí každý užívat do poloviny její tloušťky (zřizovat výklenky tam, kde nejsou na sousední straně), pokud tím tak neohrozí její stabilitu, pevnost a nepřekáží tím vlastníkově druhé části zdi v jejím užívání.

ObčZ tak zakládá vyvratitelnou právní domněnku společného vlastnictví rozhrady vlastníky sousedních pozemků. Ta se uplatní v případě, že není jasné, kdo ze sousedů je vlastníkem. Tato právní domněnka se dále neužije, pokud zeď leží pouze na jednom z pozemků. Toto domnělé spoluvlastnictví lze popřít řádným důkazem nebo také dle místních zvyklostí (např. dle umístění spojovacích prken, sklonu tašek na zdi).<sup>72</sup> Ohledně nákladů na udržování platí, že sousedé se na daném udržování podílejí poměrnou částkou. Konkrétně se jedná o ty náklady, které je nutné vynaložit, aby zeď či jiná rozhrada plnila svůj účel.<sup>73</sup> Pokud je však rozhrada dvojitá nebo pokud je vlastnictví rozhrady již rozděleno, udržuje každý ze sousedů dle ustanovení § 1025 ObčZ to, co je jeho.

Dále dle ustanovení § 1026 ObčZ není vlastník rozhrady povinen ji znovu postavit (jedná-li se např. o zeď) nebo obnovit jinou rozhradu, je však povinen ji udržovat v dobrém stavu, pokud by jejím poškozením vznikla sousedovi škoda. Nastane-li však situace, kde bude rozhrada narušena takovým způsobem, že dojde k hrozbě ztráty zřetelné hranice mezi pozemky, má každý soused právo požadovat její opravení nebo obnovení. Soud pak může dle výše uvedeného ustanovení § 1027 ObčZ, po zjištění stanoviska stavebního úřadu, uložit vlastníkově pozemku povinnost jej oplotit. Oplotení musí být potřebné (musí existovat nějaký relevantní důvod), nesmí bránit účelu užívání pozemků a musí být zjištěno stanovisko stavebního úřadu spočívající v územním souhlasu.<sup>74</sup>

V případě problematiky spornosti hranice dle ustanovení § 1028 ObčZ, kdy jsou hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, lišíme hranice dle toho, zda je určit lze či nelze. V případě, kdy takovou hranici určit lze, určí ji soud podle poslední pokojné držby. Soud takto koná v případě žaloby na určení průběhu hranice a jeho rozhodnutí má deklaratorní charakter. Nelze-li hranice

---

<sup>72</sup> Srov. DVOŘÁK, SRBOVÁ in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 90.

<sup>73</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 83.

<sup>74</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 658.

zjistit, určí soud hranici dle slušného uvážení. V tomto případě soud nerozhoduje o určovací žalobě, ale o žalobě na konstitutivní stanovení hranice. U konstitutivní žaloby se soud ve svém rozhodnutí může odchýlit od žalobního návrhu.

### 3.1.7 Nezbytná cesta

O nezbytné cestě pojednávají ustanovení § 1029-1036 ObčZ. V praxi se můžeme setkat s případy, kdy vlastník nemá svůj pozemek přímo spojený s žádnou veřejnou cestou<sup>75</sup>. Za dostačující spojení pozemku s veřejnou cestou lze pokládat stav, kdy je vlastník schopen se ke svému pozemku dostat motorovým vozidlem, konkrétně tedy automobilem.<sup>76</sup> Pokud vlastník chce ke svému pozemku získat přístup, musí požádat vlastníky sousedních pozemků, aby mu povolily cestu přes jejich pozemek. V některých případech však všechny snahy o domluvu ztroskotají. Vlastník nepřístupného pozemku má pak právo domáhat se soudní cestou, aby uložil vlastníku (vlastníkům) sousedních pozemků trpět průchody nebo průjezdy vlastníka takto uzavřeného pozemku dle ustanovení § 1029 odst. 1 ObčZ. V případě schválení takového návrhu vzniká ona nezbytná cesta.<sup>77</sup> Soud v návrhu musí také přesně vymezit rozsah služebnosti a přesně vymezit, kudy má ona cesta vést a musí dbát na to, aby byl výkon jeho vlastnického práva co nejméně zasažen a vlastník jím byl co nejméně obtěžován. Tento institut však nelze chápat pouze jako zřízení konkrétní cesty, ale také jako právo na průchod či průjezd přes dotčený pozemek.<sup>78</sup>

Nezbytnou cestou se omezuje vlastnické právo vlastníka pozemku, přes který má nezbytná cesta zřízena, proto pro ni ObčZ stanoví poměrně přísné podmínky, za kterých ji lze zřídit, aby byl vlastník zatíženého pozemku co nejméně omezován. Nezbytnou cestu může soud zřídit jako služebnost či obligaci. Nezbytná cesta má z důvodu zemědělského hospodaření, bydlení či podnikání trvalejší charakter, proto je její zřizování služebností pravidlem (o služebnostech

---

<sup>75</sup> Úprava v zák. č. 13/1997 Sb., Zákon o pozemních komunikacích

<sup>76</sup> Srov. DVOŘÁK, SRBOVÁ in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 96.

<sup>77</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 84.

<sup>78</sup> SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. s. 120.

více v podkapitole následující). U dočasné potřeby zřízení nezbytné cesty postačí její zřízení ve formě obligace (závazku).<sup>79</sup>

Nezbytná cesta může spočívat v užívání již existující cesty nebo ve zřízení cesty umělé. K té si však soud musí vyžádat stanovisko stavebního úřadu. Pokud by rozhodnutí soudu bylo povoleno vytvoření cesty umělé, zřizuje a udržuje ji dle ustanovení § 1031 ObčZ ten, v jehož prospěch byla povolena. Pokud však vlastník zatíženého pozemku hodlá tuto cestu také využívat, je povinen na její zřízení a na její udržování pravidelně přispívat.<sup>80</sup> Dále pak pokud má být nezbytná cesta zřízena jako umělá, může vlastník zatíženého pozemku požadovat, aby žadatel o její zřízení převzal do vlastnictví onu zatíženou část pozemku dle ustanovení § 1036 ObčZ. Rozsah zřizovaného práva cesty musí odpovídat potřebě nepřístupného pozemku, tedy k rodinnému domu se zřídí cesta zpevněná, k louce postačí cesta nezpevněná.

### 3.1.7.1 Podmínky zřízení

Nejdůležitější podmínkou zřízení nezbytné cesty je okolnost, že daný pozemek nemá žádné spojení s veřejnou cestou ani přes jiný pozemek téhož vlastníka anebo toto spojení není dostatečné k řádnému užívání tohoto pozemku. Nezbytnou cestu však nelze zřídit pouze proto, že zřízení cesty přes pozemek žadatele by si vyžádalo určité náklady. To neplatí, pokud by dané náklady převýšily poměr k újmě, která by postihla vlastníka povinného pozemku (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. NS 22 Cdo 999/2014). Soud dle ustanovení § 1032 odst. 1 ObčZ nepovolí také cestu, jejíž výhoda by nepřevýšila újmu vzniklou na nemovité věci souseda, cestu, která je žádána z důvodu hrubé nedbalosti či úmyslu, díky kterým se stal daný pozemek nepřístupným nebo žádali se cesta pouze z toho důvodu, že pro vlastníka by bylo dané spojení pohodlnější. Dále dle ustanovení odst. 2 nelze nezbytnou cestu povolit přes prostor uzavřený za účelem zabránění vstupu cizím osobám či přes pozemek, u kterého zřízení cesty brání veřejný zájem. To znamená, že cestu nelze zřídit přes budovu,

---

<sup>79</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 84.

<sup>80</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 665.

oplocený prostor obytného domu, vojenské cvičiště nebo přes chráněnou přírodní rezervaci.<sup>81</sup>

Pokud může být nezbytná cesta dle ustanovení § 1033 ObčZ vedena alternativně přes několik pozemků, povolí soud tuto cestu pouze přes ten pozemek, který bude pro takovou cestu nejpřirozenější. Dále pokud pozemek ztratí přístup k veřejné cestě z důvodu jeho dělení, lze žádat nezbytnou cest pouze po osobě, která se na tomto dělení podílela. Tato cesta je pak povolena výjimečně bez úplaty. Z výše uvedeného vyplývá, že nezbytná cesta lze zřídit pouze jedna, avšak může vést územím několika pozemků.<sup>82</sup> V tomto případě však musí být v žalobním návrhu uvedeni všichni vlastníci, přes jejichž pozemek má nezbytná cesta vést. Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. žadatel nemusí uvést vlastníky, se kterými se dohodl mimosoudně a u soudu to lze prokázat. Soud také není vázán žalobním návrhem a může nezbytnou cestu zřídit odlišně od žalobního návrhu.

### **3.1.7.2 Náhrada za zřízení**

Náhradu za zřízení institutu nezbytné cesty upravuje ustanovení § 1030 ObčZ. Nezbytná cesta se zřizuje zásadně za náhradu. Tou se rozumí úplata, která může být vyplacena jednorázově či v pravidelných splátkách a odčinění újmy, není-li zahrnuto ve výši úplaty. Pokud se povolí spoluužívání již existující soukromé cesty, budou v úplatě zahrnuty i zvýšené náklady na její provoz a údržbu. Při výměře úplaty soud užívá znaleckého posudku. Soud také musí při dané výměře zohlednit to, že vlastnické právo postiženého pozemku je omezeno nedobrovolně a zahrnout do hodnocení i příkladný pokles ceny pozemku z důvodu právě vzniklé služebnosti.<sup>83</sup> Oprávněný z práva nezbytné cesty pak musí poskytnout povinnému jistotu (např. peněžitou částku, zástavní právo), ze které bude vyplácena případná škoda vzniklá v důsledku onoho povoleného přecházení či přeježdění pozemku, např. pokud oprávnění nezavře domovní bránu a povinnému uteče pes. Složení jistoty však neplatí, pokud je zjevné, že daná škoda nevznikne.

---

<sup>81</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 85.

<sup>82</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 664.

<sup>83</sup> Tamtéž s. 661.

Pokud by nastala situace, kdy bude zřízením nezbytné cesty zasaženo do práv třetích osob, které mají k zatíženému sousednímu pozemku např. zástavní právo, předkupní právo, věcné břemeno či služebnost, mají tyto osoby nárok na náhradu za omezení jejich věcného práva od vlastníka nepřístupného pozemku. Pokud by tedy například byla zřízena nezbytná cesta na pozemku, na kterém má jiný služebnost pastvy, dojde k omezení jeho práva v tom smyslu, že nebude moci pást dobytek na celém území zatěžovaného pozemku.<sup>84</sup> I z tohoto důvodu musí být osoby oprávněné z věcných práv k zatěžovanému pozemku účastníky řízení před soudem o zřízení nezbytné cesty.<sup>85</sup> Jde-li však pouze o obligační práva (např. pacht nebo nájem) třetích osob, mají tyto osoby nárok na náhradu škody jen proti vlastníkovi sousedního pozemku, který je vůči ní zavázán smlouvou. I tyto osoby musí být účastníky řízení o zřízení nezbytné cesty.<sup>86</sup> Například pokud bude mít třetí osoba propachtované pole k zemědělským účelům, bude jí omezena nezbytnou cestou výnosnost z daného pole a bude moci žádat náhradu u vlastníka zatíženého pozemku.

### 3.1.7.3 Zánik nezbytné cesty

Ustanovení § 1034 ObčZ vymezuje zánik práva nezbytné cesty následovně: „*Při pomnutí příčiny, pro niž byla povolena nezbytná cesta, aniž je na oprávněné straně nějaká jiná příčina pro zachování nezbytné cesty, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku nezbytnou cestu zruší.*“ Nezbytná cesta může být zřízena nejenom z nějakého věcného důvodu, ale také v určitém časovém horizontu. Z toho důvodu může dojít k jejímu zrušení. Nejběžnějším případem zániku je zbudování veřejné cesty k dříve nepřístupnému pozemku.

Při zániku práva nezbytné cesty se nevrací již zaplacená částka tvořící úplatu. Pokud tato úplata byla vyplácena po částech, již zaplacené části se nevrací a osoba oprávněná nemusí doplácet zbylé části úplaty, které se zrušením stávají nesplatnými, tedy nevymahatelnými.<sup>87</sup> Důležité je také po odečtení případných škod vypořádat také složenou jistotu. Z důvodů, které jsou uvedeny v ustanovení

---

<sup>84</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 87.

<sup>85</sup> SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva. Komentář* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021.

<sup>86</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 662.

<sup>87</sup> Srov. DVOŘÁK, SRBOVÁ in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 106.

§ 1035 ObčZ, nemůže dojít k bezdůvodnému obohacení na straně vlastníka zatíženého pozemku.

### 3.1.8 Věcná práva k věcem cizím

Věcná práva k věcem cizím (*iura in re alinea*) zakládají částečné právní panství nad věcí. Tím se liší od práva vlastnického, které zakládá přímé právní panství nad věcí. Lze je tedy chápat jako absolutní (působící *erga omnes*, znamená to, že oprávněná osoba se jich může domáhat před soudem i bez zprostředkovatele, tedy vlastníka zatížené věci) majetková práva týkající se individuálně určených hmotných věcí (i nehmotných v případě zástavního práva týkajícího se pohledávky). Subjekt těchto práv pak není určen individuálně, ale je určen svým vlastnictvím nějaké věci. Oprávnění z věcného práva k věci cizí je tedy buď spojeno s vlastnictvím určité věci nebo svědčí určité osobě.<sup>88</sup> Dále nikdo nesmí oprávněného z těchto práv rušit při výkonu jeho práva.

Rozdíl mezi věcnými právy k věci cizí (k názornosti bude užito služebnosti) a obligacemi spočívá v tom, že pokud má vlastník některého pozemku např. služebnost pastvy a jiný vlastník pozemku smí pást svůj dobytek pouze na základě smlouvy, prodejem zaniká pouze obligační právo, nikoliv však daná služebnost. Tím je vyjádřeno ukotvení věcných práv k věci cizí ke konkrétně určené věci. Věcná práva k věci cizí tvoří právo stavby, věcná břemena (dělená na služebnosti a reálná břemena), zástavní právo, zadržovací právo a věcná práva dle části čtvrté ObčZ.

#### 3.1.8.1 Právo stavby

Právo stavby je ukotveno v ustanoveních § 1240 až 1256 ObčZ. Toto právo umožňuje, aby osoba odlišná od vlastníka pozemku (dále stavebník) mohla vlastnit na tomto pozemku nebo pod tímto pozemkem stavbu, přičemž není rozhodující, zda jde o stavbu již zřízenou či teprve zřizovanou dle ustanovení § 1240 odst. 1 ObčZ. Právo stavby pak prolamuje zásadu *superficies solo cedit* tím, že stavba, kterou stavebník zřídí na cizím pozemku, se stává součástí práva stavby, a nikoliv právě daného pozemku, na kterém stojí, jako přírůstek.<sup>89</sup> Právo

---

<sup>88</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 173.

<sup>89</sup> Srov. DVOŘÁK, SRBOVÁ in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 682.



stavby je nemovitou věcí<sup>90</sup>, jako zatím jediné právo. Výše uvedené naplatí v případech, kdy např. stavebník sjedná právo stavby s tím, že stavbu existující na daném pozemku zrekonstruuje, ale namísto toho ji zboří a postaví místo ní parkoviště.<sup>91</sup>

Právo stavby však není jediným způsobem, jak zřídit stavbu na cizím pozemku. Takovou stavbu lze zřídit i na základě obligace (např. nájem) či služebnosti. Ty se však liší tím, že stavby na cizím pozemku dle obligačního oprávnění nebo služebnosti jsou součástí onoho pozemku (výjimkou jsou dočasné stavby). Právo stavby tedy představuje právně jistější a trvalejší řešení.<sup>92</sup> Pro stavebníka tento právní institut pak představuje určitou možnost, jak zřídit stavbu na pozemku, který si nemůže nebo nechce po finanční stránce dovolit nebo jej vlastník pozemku nechce prodat. Pro vlastníka onoho pozemku představuje právo stavby výhodu v tom, že po uplynutí doby, na kterou je právo stavby zřizováno, se může stát novým vlastníkem oné stavby a pravidelný dlouhodobý příjem v podobě stavebního platu za zřízení právo stavby.

Právo stavby však nelze zřídit na pozemku, na kterém vázne právo, které je v rozporu s právem stavby a u pozemku zatíženého zástavním právem lze tohoto institutu využít pouze se souhlasem zástavního věřitele, jak je uvedeno v ustanovení § 1241 ObčZ. Dále nelze toto právo aplikovat na pozemky, na kterých existuje stavební uzávěra či např. právo cesty, kdy by stavba toto právo omezila.<sup>93</sup> Dle důvodové zprávy k ObčZ také nelze zřídit právo stavby pouze k některé části stavby již existující či pouze k části daného pozemku.

Právo stavby lze dle ustanovení § 1243 odst. 1 ObčZ nabýt buď smlouvou, vydržením, anebo rozhodnutím orgánu moci veřejné, stanoví-li tak zákon. Pokud toto právo vzniká na základě smlouvy nebo rozhodnutí orgánu moci veřejné, je jeho vznik spojen konkrétně se zápisem do veřejného seznamu dle ustanovení odst. 2. U smlouvy musí pochopitelně také dojít jejímu řádnému uzavření a u rozhodnutí orgánu moci veřejné dojde k onomu nabytí daným rozhodnutím,

---

<sup>90</sup> Nemovitou věc definuje ObčZ v ustanovení § 498

<sup>91</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 809.

<sup>92</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 179.

<sup>93</sup> Srov. DVOŘÁK, SRBOVÁ in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 686.*

příčemž zápis do veřejného seznamu má pouze deklaratorní povahu.<sup>94</sup> Jedná se o dočasné právo. Při smluvním zřízení práva stavby je možné ono právo zřídit pouze na dobu 99 let a stejně je tomu tak u jeho vzniku rozhodnutím orgánu moci veřejné dle ustanovení § 1244 odst. 1 ObčZ.

Vydržením se právo stavby nabývá buď dle ustanovení § 1089 a násl. ObčZ za 10 let, nebo v režimu mimořádného vydržení dle ustanovení § 1095 ObčZ za 20 let. V případě vydržení je pak právo stavby nabyto na dobu 40 let (ani více, ani méně). Existují-li pro to však spravedlivé důvody, může soud dobu trvání, na kterou je toto právo zřízeno, buď prodloužit nebo zkrátit dle ustanovení § 1244 odst. 2 ObčZ. Jedná se o ustanovení kogentní, strany se tedy nemohou dohodnout jinak, např. že právo stavby zřídí na dobu 150 let. Jelikož v katastru musí být přesně uvedeno datum, do jaké doby se ono právo zřizuje, nelze jej sjednat ani na dobu neurčitou.<sup>95</sup> Trvání práva stavby však lze se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby, prodloužit dle ustanovení § 1245 ObčZ. Těmi osobami budou nejčastěji banky, které budou vystupovat jako zástavní věřitel, jehož pohledávka je zajištěna daným právem na pozemku.<sup>96</sup>

Právo stavby se zřizuje jak úplatně, tak i bezúplatně. Stavební plat pak může být vyplácen v podobě peněžitého či nepeněžitého plnění. Byl-li pak stavební plat sjednán jako opakující se plnění, zatěžuje právo stavby jako věcné břemeno, o kterých pojednává další podkapitola této práce. Následně se nepřihlíží ke všem ujednáním, které určují výši stavebního platu v závislosti na nejisté právní události dle ustanovení § 1247 ObčZ. Výjimku však mohou tvořit inflační a deflační doložky, které berou v potaz výši stavebního platu v závislosti na zhodnocování či znehodnocování peněz.<sup>97</sup>

Stavebník v okruhu práv týkajících se stavby má stejná práva jako vlastník a k právům týkajících se pozemku má stejná práva jako poživatel. Právo stavby lze převést, zatížit a přechází na dědice či právního nástupce stavebníka. Dále

---

<sup>94</sup> Tamtéž s. 692.

<sup>95</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 809.

<sup>96</sup> Srov. DVOŘÁK, SRBOVÁ in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 695.*

<sup>97</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 183.

smlouva může stavebníkovi uložit, aby stavbu zřídil do určité doby a povinnost jejího pojištění. Stavebník má povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu, aby nedošlo ke znehodnocení pozemku, na kterém stojí nebo pod kterým se nachází. Stavebník má také předkupní právo k pozemku, na kterém stavba stojí a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby stavebníka. Jejich předkupní právo je tedy vzájemné, pokud si neustanovili něco jiného. Výše uvedené dle pododdílu 3 dílu 5 ObčZ.

K zániku práva stavby může dojít několika různými způsoby, kterými právo stavby zaniká buď absolutně nebo relativně. V případě relativního zániku není dotčena existence dalších věcných práv, které právo stavby zatěžují. K relativním způsobům zániku patří dohoda nebo zřeknutí se práva stavby.<sup>98</sup> Při zřeknutí se může vlastník zatíženého pozemku převést právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe či na jinou osobu dle ustanovení § 1248 ObčZ. K onomu zřeknutí se však nedochází jednostranným právním jednáním, nýbrž dohodou s vlastníkem zatíženého pozemku.<sup>99</sup>

K absolutnímu zániku dochází v případě uplynutí výše zmíněné doby či vyvlastněním práva stavby. Při uplynutí doby dá dle ustanovení § 1255 ObčZ vlastník zatíženého pozemku stavebníkovi za stavbu náhradu, která se rovná výši poloviny hodnoty oné stavby v době zániku práva, nebo si mohou náhradu ujednat jiným způsobem. Zástavní a jiná práva k právu stavby pak postihují její náhradu dle ustanovení § 1256 ObčZ. Po zániku práva stavby se stavba stává součástí pozemku, a tedy majetkem vlastníka onoho pozemku.

### 3.1.8.2 Věcná břemena

Jedním z nejstarších právních institutů jsou věcná břemena, která vznikla již v dobách dávného římského práva. Věcná břemena patří do kategorie věcných práv k věci cizí tím způsobem, že je vlastník dané věci povinen poskytovat oprávněnému plnění, tedy něco konat (*facere*), něčeho se zdržet (*omittere*), něco oprávněnému dávat (*dare*), nebo něco trpět (*pati*), co by jinak jako vlastník nemusel.

---

<sup>98</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 185.

<sup>99</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 812.

Výše uvedené si však mohou oprávněný a povinný sjednat v rámci obligace, to by však zavazovalo pouze je samotné jako smluvní strany. U věcných břemen je rozdíl v tom, že jsou vázána ve prospěch určité osoby (*in personam*) nebo ve prospěch každého vlastníka dané věci (*in rem*). Oprávnění z věcného břemene tedy není podmíněno vlastnictvím konkrétní osoby k dané věci, ale vlastnictvím věci samotné. Věcná břemena jsou rozdělena na služebnosti (*servitutes*), jejichž obsahem je něco strpět nebo se něčeho zdržet a reálná břemena, z jejichž podstaty plyne vlastníku zatížené věci poskytovat oprávněnému jisté pozitivní plnění.<sup>100</sup> O obou institutech bude podrobněji pojednáno v následujících podkapitolách.

### 3.1.8.3 Služebnosti

Jak bylo výše uvedeno, služebnosti patří mezi věcná břemena a v jejich případě jde o povinnost vlastníka věci něco ve prospěch oprávněného trpět nebo se něčeho zdržet. Oprávněný tedy nabývá k cizí věci právo, které by za jiných okolností náleželo vlastníkovi dané věci. Služebnosti se dělí na osobní a služebnosti ve prospěch určité věci. Služebnost osobní je tedy vázána ke konkrétní osobě a její smrtí či zánikem (oprávněný může být i právnickou osobou) zaniká i ona služebnost. Služebnost *in rem* pak sdílí osud dané věci, tedy s přechodem vlastnického práva k dané věci přechází i ona služebnost. Druhému zmíněnému druhu služebností se také někdy říká služebnosti pozemkové, jelikož nejčastěji bývají spojené s nemovitou věcí, konkrétně tedy s pozemkem. Dle ustanovení § 1265 ObčZ nelze spojit pozemkovou služebnost s jiným panujícím pozemkem a osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.

Většina služebností bývá spojená s věcí nemovitou, např. s pozemkem nebo stavbou, která není součástí pozemku, ale také s bytovou jednotkou nebo s právem stavby. Služebností může být zatížena celá věc, nebo její část a může být zřízena i tak, že právo ze služebnosti smí vykonávat pouze oprávněný, nikoliv vlastník věci nebo ono právo vykonávají současně i s dalšími oprávněnými. Pokud se jedná o jiná oprávnění, může být věc zatížena i více služebnostmi ve stejnou dobu, pokud to dle ustanovení § 1266 ObčZ nejsou novější práva na škodu právům starším.<sup>101</sup> Dále dle ustanovení § 1257 odst. 2 může vlastník věci zatížit

---

<sup>100</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 188.

<sup>101</sup> Tamtéž s. 191. a 192.

služebností pozemek ve prospěch svého jiného pozemku. Nelze však zřídit služebnost pouze vůči své osobě, pokud jsem již vlastníkem onoho pozemku.

Důležité je si vymežit pojmy služebná věc a panující věc. Občanský zákoník neuvádí, které věci mohou být zatíženy služebností. Služebnou věcí tak může být movitá či nemovitá věc, která je zatížena služebností. Panující věc může být také věcí movitou i nemovitou, i když z pravidla se jedná o věc nemovitou, v jejíž prospěch se daná služebnost zřizuje. Pokud tedy budu mít pozemek, na kterém bude cizí stavba a jiný bude mít na základě služebnosti právo přes můj pozemek přecházet, panující věcí bude ona stavba a věcí služebnou můj pozemek. U movitých věcí to může být například právo kotvit v přístavišti (služebná věc) ve prospěch každého vlastníka určité lodi (panující věc). Panující věcí však nemůže být pouhý spoluvlastnický podíl.<sup>102</sup> Dle ustanovení § 1263 ObčZ nese náklady na zachování a opravu služebné věci osoba oprávněná. Pokud věc užívá i osoba obtížená služebností, přispívají poměrně oba.

Obsah služebnosti reguluje ustanovení § 1258 ObčZ. To stanoví, že: *„Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti. Není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.“* Toto ustanovení nám říká, že rozsah služebnosti má být v pochybnostech určen dle místních zvyklostí anebo se má řídit tím, že onen rozsah je menší než větší z důvodu ochrany vlastnickova práva.<sup>103</sup> Obsahem služebnosti se tedy obecně rozumí to, čeho se má vlastník zatížené věci zdržet či co má trpět. Rozsah je potom množina práv a povinností, které z dané služebnosti vyplývají. Naopak míra služebnosti ustanovená v ustanovení § 1264 odst. 1 ObčZ spočívá v intenzitě omezení vlastnického práva, kdy rozhodující je potřeba panujícího pozemku (např. jak často smím užívat právo průjezdu přes sousední pozemek). Dle ustanovení § 1259 ObčZ se oprávněný ze služebnosti může domáhat ochrany svého práva tzv. konfesorní žalobou, popřípadě určovací žalobou v případě sporu, zda služebnost existuje či nikoliv.

Nabýt lze služebnost několika taxativně vymezenými způsoby, tedy na základě smlouvy, pořízením pro případ smrti, řádným i mimořádným vydržením,

---

<sup>102</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 192.

<sup>103</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 817.

na základě rozhodnutí orgánu moci veřejné či ze zákona dle ustanovení § 1260 odst. 1 ObčZ. Vydržením však nelze nabýt pozemkové služebnosti, služebnosti pastvy nebo služebnosti braní lesních plodů v případě pozemků určených k plnění funkce lesa<sup>104</sup> dle ustanovení § 1261 ObčZ. To plyne i z toho, že už při nabytí takové služebnosti musí být zajištěna možnost vyplacením náhrady zrušení takové služebnosti i proti vůli oprávněného (zákonná úprava tamtéž).<sup>105</sup> Služebnost pak vzniká zápisem do veřejného seznamu k věci zapsané ve veřejném seznamu (např. katastr nemovitostí), k věci nezapsané vzniká účinností smlouvy dle ustanovení § 1262 ObčZ. Jde-li však o nabytí služebnosti ze zákona či rozhodnutím orgánu moci veřejné, má tento zápis pouze deklaratorní povahu, jelikož služebnost vzniká ze zákona či daným rozhodnutím.

Jak bylo uvedeno výše, služebnosti dělíme na pozemkové a osobní. Pozemkové služebnosti jsou v ObčZ vymezeny pouze demonstrativně, což znamená, že zákonodárce počítal i se vznikem jiných takových služebností (např. služebnosti k užívání cizí zdi k růstu popínavých rostlin, o kterých rozhodoval rozsudkem Nejvyšší soud sp. zn. 22 Cdo 1881/2017<sup>106</sup>). V tomto demonstrativním výčtu nalezneme služebnost inženýrské sítě, opory cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu, cesty a právo pastvy.

Nejčastější pozemkovou služebností bývají ty, které určují varianty, jakými lze použít cizí majetek k dopravě, které jsou upraveny v ustanovení § 1274 ObčZ a následující. Služebnost stezky umožňuje oprávněnému chodit přes vymezenou část či přes celý zatížený pozemek, nebo se přes něj dopravovat lidskou silou (např. na kole), avšak neumožňuje oprávněnému vláčet přes zatížený pozemek břemena nebo vjíždět na tento pozemek na zvířatech (např. na koni). Služebnost průhonu již umožňuje oprávněnému vjet na zvířeti na zatížený pozemek, vjet na pozemek na nemotorovém vozidle (např. kočár tažený koňmi) a zároveň umožňuje hnát přes tento pozemek zvířata. Tato služebnost je vyloučena v případě, kdy je služební pozemek určen k plnění funkce lesa. Poslední z těchto tří služebností je služebnost cesty, která již přímo dovoluje

---

<sup>104</sup> Definuje v ustanovení § 3 zákon č. 289/1995 Sb., Lesní zákon

<sup>105</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 819.

<sup>106</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 821.

oprávněnému vjet na zatížený pozemek motorovými vozidly. Tato služebnost umožňuje přes daný pozemek chodit i pěšky, ale neumožňuje hnát přes pozemek zvířata. Oprávněná osoba dále přispívá poměrnou částkou na udržování cesty, vlastník zatíženého pozemku přispívá pouze v případě, že danou cestu užívá také. Všechna výše uvedená práva se vztahují nejenom na osobu oprávněnou, ale také na osoby, které jdou na panující pozemek přes služební pozemek za oprávněným a zpět za účelem, jemuž panující pozemek sloužil v době zřízení služebnosti (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 973/2005).<sup>107</sup>

Osobní služebnosti svědčí dle výše uvedeného konkrétní osobě. Stejně jako u služebností pozemkových, zákonodárce se v ObčZ omezil pouze na demonstrativní výčet těchto služebností, jelikož si oprávněný může s vlastníkem zatížené věci ujednat jiný obsah dané služebnosti. Konkrétně jsou v ustanoveních zákoníku vymezeny služebnost užívací, služebnost požívací a služebnost bytu.

Užívací služebnost je upravena v ustanovení § 1283 a 1284 ObčZ. Uživatel, kterým může být osoba fyzická i právnická, může na základě této služebnosti užívat cizí věc pro svou vlastní potřebu nebo pro potřebu svojí domácnosti. Uživateli také náleží v rámci vlastní potřeby a potřeby jeho domácnosti z užívané věci užitky a plody, co zbude však náleží vlastníkovi zatížené věci.<sup>108</sup> Vlastník je dále však povinný udržovat onu věc v dobrém stavu a nést všechny její náklady. Pokud dojde k situaci, kdy náklady na údržbu věci přesáhnou vlastníkův užitek, je uživatel povinen tyto zvýšené náklady nést, nebo od užívání věci upustit. Stejný účel po obsahové stránce sleduje nájemní smlouva.<sup>109</sup>

Poživací služebnost je nejširší osobní služebnost. Služebností požívacího práva se požívateli poskytuje právo cizí věc užívat a získávat z ní plody a užitky nejen pro svou vlastní potřebu, jak je tomu u služebnosti užívací, celkově má požívatel právo dle ustanovení § 1285 ObčZ na mimořádný výnos z věci, přičemž musí šetřit a dbát na podstatu oné věci. Naopak vlastní věci ji nemůže ani užívat a ani z ní brát jakékoliv užitky. Výjimku tvoří dle ustanovení § 1286 ObčZ věc

---

<sup>107</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 203.

<sup>108</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 831.

<sup>109</sup> Srov. Thöndel in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 803.*

skrytá nalezená na pozemku, která nepatří ani vlastníkovu pozemku a ani poživateli. Předmětem poživacího práva může být libovolná věc, která svou povahou a ze své podstaty umožní výkon tohoto poživacího práva.<sup>110</sup>

Poživatel přejímá společně s věcí i všechny závady, které na ní vázly v době, kdy byla služebnost zřízena a nese také náklady, bez kterých by nebylo

možno plodů či užitků dosáhnout dle ustanovení § 1287 ObčZ. Mimo to také poživatel nese náklady na běžnou údržbu, opravy nebo běžné pojištění věci proti škodám a udržuje věc ve stavu, v jakém ji převzal. Poživatel však neodpovídá za případnou ztrátu hodnoty věci „běžným užíváním“ a ztrátu, která vznikla bez jeho příčiny a které nemohl zabránit (ustanovení § 1288 ObčZ). Vlastník věci naopak hradí poživateli náklady, které vedly ke zlepšení věci. Pokud se na těchto nákladech za ono zlepšení předem dohodli, platí to, co si vzájemně ujednali. Pokud poživatel věc zlepšil bez vědomí vlastníka věci, náleží mu náhrada jako nepřikázanému jednateli<sup>111</sup> a pokud tak učinil pouze z okrasných či estetických důvodů, náleží mu stejná práva jako poctivému držiteli.<sup>112</sup> Při skončení požívání náleží všechny neoddělené plody vlastníkovu věci. Poživatel má právo na ostatní užitky dle toho, jak dlouho ona služebnost trvala.

Poslední demonstrativně vymezenou osobní služebností je služebnost bytu. Ta je upravena v ustanoveních § 1297 a 1298. „*Služebnost bytu poskytuje oprávněné osobě právo užívat byt, tedy místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu a jež slouží k bydlení a tvoří obytný prostor*“ dle ustanovení § 2236 odst. 1 ObčZ. Je-li zřízena služebnost bytu, ObčZ konstruuje vyvratitelnou právní domněnku, že se jedná o služebnost užívací. Oprávněná osoba ze služebnosti bytu jej však může na základě smluvního ustanovení s vlastníkem bytu pronajmout, čímž zužitkuje jeho výnos a bude se jednat o služebnost poživací. Vlastníkovi věci nadále zůstává právo nakládat se všemi zbylými částmi domu (nevztaženými pod rozsah služebnosti bytu) a nesmí mu být znemožněn potřebný dohled na svůj byt. Část domu, ke kterému je služebnost bytu zřízena, může být vlastníkem věci např. zastavena či prodána, aniž by došlo ke zrušení oné služebnosti.

---

<sup>110</sup> Tamtéž s. 832.

<sup>111</sup> Nepřikázaného jednatele upravuje ustanovení odst. 1 § 3009 ObčZ

<sup>112</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 834.



Zrušení a zánik služebnosti jsou pak vymezeny v ustanoveních § 1299–1302 ObčZ. Služebnost může zaniknout trvalou změnou, pro kterou už není schopna sloužit panujícímu pozemku či oprávněné osobě u osobní služebnosti. Z důvodu hrubého nepoměru mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku se může vlastník zatížené věci domáhat zrušení či omezení služebnosti za určitou náhradu. Dále může služebnost zaniknout výmazem z veřejného seznamu po předchozí dohodě vlastníka věci, pouhou dohodou u movitých věcí nezapsaných ve veřejném seznamu a u oprávněné osoby dosažením určitého věku, mají-li to tak strany ujednáno. Tento věk však nezaniká předčasnou smrtí oprávněného a pokračuje dál i po jeho smrti, dokud by oprávněná osoba tohoto věku za života nedosáhla. Osobní služebnosti zanikají smrtí (u právnické osoby jejím zánikem) oprávněného. Výjimkou je služebnost sloužící k provozu závodu a rozšíření na dědice oprávněného.

Pokud se však z vlastníka služebné věci stane i majitel panující věci, služebnost nezanikne. Jde o prolomení zásady, že nikdo nemůže být v právním vztahu k sobě samému. Pokud ale vlastním obě dotčené věci, mohu se služebnosti vzdát. U osobní služebnosti tato výjimka není, tudíž stane-li se oprávněná osoba vlastníkem služebné věci (např. dědictvím), zanikne služebnost splynutím, musí ale dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3864/2014 nabýt vlastnictví k celé věci, nemůže se stát pouhým spoluvlastníkem.<sup>113</sup>

#### **3.1.8.4 Reálná břemena**

Reálná břemena (*onera realia*) patří vedle služebností k dalšímu typu věcných břemen. Jsou vymezena v ustanoveních (§ 1303-1308 ObčZ). Jak bylo uvedeno výše, reálná břemena na rozdíl od služebností zavazují vlastníka zatížené věci něco dát, nebo něco konat. Dalším rozdílem od služebností je nutnost, aby věc, kterou má věcné břemeno zatížit, byla zapsána ve veřejném seznamu. Reálným břemenem tedy bude nejčastěji zatížena nemovitá věc, konkrétně pozemky. Pro stejné reálné břemeno lze zatížit i několik rozdílných věcí současně (vespolné reálné břemeno).<sup>114</sup> Příkladem může být vlastník dvou pozemků s jabloňovým sadem, který se zavázal jiné osobě poskytovat část plodů.

---

<sup>113</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 199.

<sup>114</sup> Tamtéž s. 209.

Reálné břemeno lze zřídit jako časově omezené či neomezené (které lze zřídit pouze jako vykupitelné), nebo za úplatu či jako bezúplatné, kdy oprávněná osoba za zřízení tohoto břemene neposkytuje žádnou protihodnotu. Vzhledem k následujícímu je účelné vymezit pojmy vznik a zřízení reálného břemene. To je zřízeno platným právním jednáním a jeho vznik je spojen až se zápisem do veřejného seznamu. Vznik reálných břemen však není v ObčZ žádným způsobem systematicky rozdělen. Lze je zřídit stejným způsobem, jako lze nabýt služebnosti. Sporným zůstává institut vydržení, jelikož zákon s touto možností přímo nepočítá a podle části odborné veřejnosti to možné je, dle druhé části toto možné není už jenom z důvodu toho, že v zákoně zákonodárce nic obdobného neuvedl. Zřídit lze tedy břemeno na základě právního jednání (smlouvy), rozhodnutím orgánu moci veřejné anebo přímo ze zákona.

Zatímco reálné břemeno jako věcněprávní zatížení váznoucí věci je nepřevoditelné, jednotlivé nároky na plnění, které mají obligační povahu, jsou postupitelné stejně jako běžné pohledávky. Tato břemena lze také promlčet jako služebnosti, přičemž jednotlivá lnění se promlčí jako pohledávky. Reálné břemeno také nebrání vlastníkově věci s ní nakládat (např. převést ji na jiného) a lze zřídit současně se služebností. Způsob, míra a jakost plnění vyplývajícího z tohoto břemene by měli poté vyplývat přímo z daného právního jednání. Zánik reálných břemen je pak zákoníku upraven tak, že odpovídá zániku služebností uvedených výše, oficiálně však břemeno zaniká až výmazem z veřejného rejstříku.<sup>115</sup>

### **3.1.8.5 Zástavní právo**

V občanském zákoníku je zástavní právo velmi široce vymezeno v části třetí, hlavě druhé, dílu pátém ObčZ (§ 1309-1394) jako zajišťovací právní institut, který zakládá při včasné nesplnění pohledávky dlužníka oprávnění věřitele uspokojit se z výtěžku věci, kterou dlužník svěřil do zástavy dle ustanovení § 1309 ObčZ. Nejblíže má zástavní právo k institutu ručení, od kterého se však liší tím, že při nesplnění pohledávky v případě ručení lze postihnout v zásadě celý majetek věřitele, kdežto u zástavy pouze předmět zástavního práva, tedy zástavu. Zástavní právo se však týká i věci zcizené což přispívá k jeho stabilitě, naopak ručení je vázáno pouze na osobu dlužníka a jeho majetek, který nemusí dosahovat

---

<sup>115</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 212. a 213.

výše dané pohledávky. Subjekty zástavního práva jsou zástavní dlužník a zástavní věřitel. V případě, že zástavní dlužník není vlastníkem zastavené věci, vzniká osoba zástavce, tedy vlastníka oné zastavené věci.<sup>116</sup> Zástavní věřitel má poté před ostatními případnými věřiteli prioritní postavení, tedy jeho pohledávka musí být z dané zastavené věci plně uspokojena. Další výhodou zástavního práva je jeho publicita, tedy uveřejnění zástavního práva k věci ve veřejném seznamu (případně speciálním rejstříku zástav vedeným Notářskou komorou ČR), tudíž si např. potenciální kupec může zjistit, zda předmět koupě není takovým zástavním právem zatížen.

Základními funkcemi zástavního práva jsou pak funkce zajišťovací a uhrazovací. Jak již napovídají názvy, zajišťovací funkce má za cíl motivovat zástavního dlužníka, aby splnil své závazky včas, jinak dojde ke zpeněžení zástavy. Dále zajišťovací funkce spočívá v ochraně zástavního věřitele tím, že chrání zastavenou věc před vlivy ohrožujícími její hodnotu a brání vlastníkovi a jiné osobě, aby se zástavou nakládali tak, že poškodí zástavního věřitele dle ustanovení § 1353 ObčZ. Funkce uhrazovací pak zakládá zástavnímu věřiteli právo zpeněžit onu zástavu a uspokojit tím svou pohledávku.<sup>117</sup> K onomu uspokojení může dojít dle dříve sjednané písemné dohody, nebo zpeněžením zástavy ve veřejné dražbě nebo zpeněžením na základě soudního prodeje zástavy.

Zástavní právo pak tvoří také několik základních zásad, kterými jsou akcesorita, subsidiarita a specialita. Akcesorita spočívá v tom, že zástavní právo neoddělitelně souvisí se zajišťovanou pohledávkou, tedy zmizí-li ona pohledávka, zmizí i zástavní právo a při postoupení pohledávky náleží zástavní právo onomu postupníkovi.<sup>118</sup> Subsidiarita je vykládána jako omezení vykonatelnosti zástavního práva do doby, než dojde k prodlení s řádným a včasným plněním pohledávky. Zástavní věřitel tedy nemůže do této doby zpeněžit a uspokojit se ze zástavy. Poslední ze tří zásad je zásada speciality, tedy že zástavou může být pouze věc individuálně určená, nestanoví-li zákon jinak (např. věc hromadná v podobě sbírky motýlů) a ona zástava musí směřovat vůči individualizované pohledávce.

---

<sup>116</sup> Tamtéž s. 217. a 218.

<sup>117</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 217.

<sup>118</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. s. 844.

Předmětem zástavního práva (zástavou) může být každá věc (dle ustanovení § 489 ObčZ), se kterou lze obchodovat, tedy zástava musí být zhodnotitelná, aby byla schopna případně uspokojit pohledávku. Zástavní právo lze se souhlasem vlastníka zřídit i k věci cizí, ke které zástavnímu dlužníkovi vznikne vlastnické právo do budoucna dle ustanovení § 1310 a 1341 ObčZ. Věci cizí pak podléhají vlastním ustanovením § 1343 a 1344 ObčZ, kdy nutnost souhlasu je nezbytnou podmínkou, jinak má vlastník věci právo ji žádat zpět. Výjimku tvoří zástavní věřitel, který již věc v dobré víře vzal do úschovy, jelikož takový ji nemusí vracet. Při zastavení v zastavárenském závodu má vlastník věci právo na její vydání, prokáže-li, že mu věc byla zcizena v důsledku trestné činnosti nebo že věc pozbyl ztrátou. Zástavou mohou být jak věci hmotné, tak věci nehmotné. U nehmotné věci platí, že zástavou mohou být jak pohledávky peněžité, tak pohledávky nepeněžité.<sup>119</sup>

Ke vzniku zástavního práva je zapotřebí tří skutečností, a sice aby existovala pohledávka, kterou lze zajistit zástavním právem, musí existovat předmět způsobilý být zástavou a musí nastat skutečnosti, se kterými zákon spojuje vznik zástavního práva.<sup>120</sup> Samotný právní důvod vzniku zástavního práva je buď smlouvou nebo jinou právní skutečností stanovenou zákonem (dobrovolný vznik) anebo rozhodnutím orgánu moci veřejné či přímo zákonem (nedobrovolný/nucený vznik). K jedné věci pak lze zřídit i více zástavních práv, musí se ale určit pořadí zástavního práva, kdy rozhodující je doba vzniku zástavního práva, doba doručení návrhu na vklad do veřejného seznamu danému orgánu nebo účinností zástavní smlouvy dle ustanovení § 1371 ObčZ.

Naopak k zániku dochází buď tím způsobem, že zanikne zástavním právem zajištěná pohledávka a zástava pak následuje její osud, nebo zanikne zástavní právo k dané věci, přičemž pohledávka stále trvá, nebo promlčením. Zánik zajištěné pohledávky bývá příčinou zejména jejím splněním (zástavcem, třetí osobou, zástavním dlužníkem...), započtením či uplynutím sjednaného času. Dle druhého výše zmíněného způsobu zániku zástavního práva patří dle ustanovení § 1377 odst. 1 ObčZ následující: „a) zánik zástavy, b) vzdání se zástavního práva zástavním věřitelem, c) vrácení zástavy v držení věřitele zástavci

<sup>119</sup> Srov. FIALA in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 803.*

<sup>120</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 223.*

*či zástavnímu dlužníkovi, d) pokud dojde ke složení ceny zastavené věci zástavcem či zástavním dlužníkem zástavnímu věřiteli, e) uplyne-li doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno“*

Po zániku zástavního práva je ho ještě zapotřebí vymazat z rejstříku zástav či z veřejného seznamu. O to dle ustanovení § 1379 ObčZ bez zbytečného odkladu požádá zástavní věřitel. Zástavní dlužník může také o výmaz žádat, ale pouze s listinou, která stvrdí souhlas zástavního věřitele s tímto úkonem.

Zvláštním případem zástavního práva je pak právo podzástavní. Jak bylo uvedeno výše, zástavním právem lze zatížit i věc nemovitou a nehmotnou, v tomto případě pohledávku. Smyslem podzástavního práva je zastavení pohledávky, které již svědčí zástavní právo dle ustanovení § 1390 ObčZ. Tyto pohledávky lze dělit na podzástavu (původní zástava) a primární zástavu (následně vzniklá zástava). Souhlas původního zástavního dlužníka k tomuto úkonu pak není dle ustanovení § 1391 ObčZ potřeba. Podstatou podzástavního práva je to, že podzástavní věřitel se může domáhat uspokojení pohledávky jak z primární zástavy, tak z podzástavy, jakmile je dluh zajištěn podzástavním právem splatný dle ustanovení § 1393 ObčZ. Účinky podzástava vůči podzástavnímu dlužníkovi nabývá až doručením oznámení o jejím vzniku podzástavcem, který má následně v případě sporu povinnost vznik onoho podzástavního práva prokázat.<sup>121</sup> Na institut podzástavního práva se přiměřeně užití ustanovení o právu zástavním dle ustanovení § 1394.

### **3.1.8.6 Zadržovací právo**

Zadržovací (retenční) právo je stejně jako zástavní právo zajišťovacím institutem, který poskytuje věřiteli věcnou záruku splnění splatného dluhu tím, že mu umožňuje uspokojit svou pohledávku zadržanou věcí, pokud pohledávka není ani dodatečně splacena. Od zástavního práva se právo zadržovací liší hlavně tím, že důvodem jeho vzniku není smlouva, ale naplnění zákonem stanovených podmínek. Dále zadržet lze pouze věc movitou a obchodovatelnou, na rozdíl od zástavy, která lze zřídit i k věci nemovité a konečně zadržovací právo lze až na výjimky ustanovené v § 1395 odst. 2 ObčZ zřídit pouze k již splatné pohledávce. Věřitel (dále zadržovatel) nemusí zadržovat pouze věc, která je ve vlastnictví dlužníka, ale může také zadržet věc, ke které má dlužník pouhé obligační

---

<sup>121</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 232.

oprávnění. Vlastník takto zadržené věci pak nemá právo dožadovat se vydání oné věci a musí trpět její zpeněžení a uspokojení zadržovatele. To vše z předpokladu, že zadržovatel jedná v dobré víře a s vědomím, že mu dlužník poskytl věc, se kterou měl právo tímto způsobem naložit. Zadržet cizí věc pak nesmí ten, kdo ji má u sebe neprávem obzvlášť pokud se jí zmocnil podvodem, lstí či násilím dle ustanovení § 1396 ObčZ.<sup>122</sup>

Stejně jako u práva zástavního existují u práva zadržovacího zásada akcesority a subsidiarity plnění, chybí však zásada speciality. Dále zadržovací právo také plní funkci zadržovací a uhrazovací. Subjekty zadržovacího práva jsou dlužník a věřitel, konkrétně tedy zadržovatel. Jak bylo uvedeno výše, obsahem zadržovacího práva je předně splatná pohledávka. Konkrétně tedy musí být dluh splatný v momentě, kdy zadržovatel onu věc zadržel, přičemž nerozhoduje, zda je pohledávka peněžitá či nepeněžitá. Existence zadržovacího práva nebrání postoupení takto zajištěné pohledávky, přičemž na postupníka přechází zadržovací právo k dané věci.<sup>123</sup>

Dle ustanovení § 1397 musí zadržovatel dlužníka o zadržení věci vyrozumět a také jej vyrozumět o důvodu tohoto zadržení. Má-li zadržitel věc u sebe na základě písemné smlouvy, musí mít i vyrozumění písemnou podobu. Zadržovatel se musí o danou věc starat s péčí řádného hospodáře a proti dlužníkovi má nárok na náhradu nákladů s věcí vynaložených. Užívat smí věřitel danou věc pouze se souhlasem dlužníka, aniž by tím danou věc poškodil nebo ji užíval způsobem pro dlužníka škodlivým. Zadržovatel má navíc přednostní právo při zpeněžení dané věci před jinými věřiteli, a to i zástavními dle ustanovení § 1398 a pro zpeněžení zadržené věci zadržovatelem platí obdobně ustanovení § 1359 ObčZ. Zadržovací právo pak zaniká dle ustanovení § 1399 ObčZ následovně: „a) zánikem zajištěného dluhu nebo zadržené věci, b) vzdá-li se věřitel zadržovacího práva jednostranně či ujednáním s vlastníkem zadržené věci, c) dostane-li se věc trvale z moci věřitele, nebo d) dá-li se věřiteli dostatečná jistota.“ Zadržovací právo také podléhá jako majetkové právo promlčení. K tomu však nemůže v praxi dojít, jelikož dle stávající úpravy k promlčení nemůže dojít, dokud ji má zadržitel u sebe nebo mu ji opatruje jiná osoba a pokud se daná věc

---

<sup>122</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 234. a 235.

<sup>123</sup> Tamtéž s. 237. a 238.

dostane trvale z jeho moci, zadržovací právo dle výše uvedeného zaniká bez dalšího.<sup>124</sup>

### 3.1.8.7 Věcná práva podle části IV. ObčZ

Některá věcná práva k věci cizí nalezneme i v části čtvrté ObčZ, kde jsou upravena práva závazková. I zde však platí, že si strany mohou sjednat jen takové věcné právo, které je výslovně zákonem upraveno (*numerus clausus*).<sup>125</sup> Do této skupiny práv řadíme věcná práva související s kupní smlouvou a zákaz zcizení a zatížení věci.

Věcná práva související s kupní smlouvou se také mohou týkat omezení vlastnického práva. Kupní smlouva představuje konsenzuální kontrakt mezi kupujícím a prodávajícím jehož cílem je změna vlastnického práva za úplatu. Omezením vlastnického práva lze rozumět např. výhradu vlastnického práva, kdy k jeho přechodu dojde až zaplacením celé částky kupní ceny. Kupující ji tedy může užívat a požívat, avšak přechod vlastnického práva je podmíněn splněním závazku vůči prodávajícímu.

Dalším institutem omezujícím vlastnické právo je předkupní právo. Předkupní právo zavazuje vlastníka věci, aby v případě, že bude chtít danou věc prodat, ji nejdříve nabídl tomu, komu svědčí předkupní právo. Pokud ten odmítne, smí danou věc její vlastník nabídnout třetí osobě. Pokud však danou věc osobě s předkupním právem nenabídne a prodá ji třetí osobě, má osoba s předkupním právem nárok na náhradu způsobené újmy vůči původnímu vlastníku věci. Toto právo lze sjednat i jako věcné v případě, že je věc zapsána ve veřejném seznamu a předkupní právo rovněž. Za takových podmínek na osoba s předkupním právem nárok žádat převod věci od nového vlastníka za stejných podmínek, za kterých je ona koupila. Právo zůstává zachováno i vůči novým vlastníkům. Dále lze do této kategorie také zařadit výhradu zpětné koupě a zpětného prodej, koupí na zkoušku a výhradu lepšího kupce.<sup>126</sup>

Zákaz zcizení věci pak představuje smluvní ujednání, na základě kterého nesmí dlužník určitou věc zcizit. Zákaz zatížení věci zase na základě ujednání

---

<sup>124</sup> Tamtéž s. 240.

<sup>125</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 242.

<sup>126</sup> Tamtéž s. 243.

vylučuje možnost dlužníka zatížit věc věcným právem k věci cizí i jen určitým smluvně ujednaným způsobem. Pokud se jedná o věc zapsanou ve veřejném seznamu, zapisuje se tam i zákaz zcizení či zatížení věci a tím lze výše uvedené zřídit také jako věcné právo, které pak působí i vůči třetím osobám. V praxi se s tímto institutem lze nejčastěji setkat u darovacích smluv, kdy rodiče zajistí zákazem zcizení darovaný majetek (např. rodinný dům) po dobu jejich života a často si mohou zřídit i výše uvedenou služebnost bytu.<sup>127</sup>

### 3.2 V právu veřejném

Vlastnické právo nemusí být omezeno pouze z ustanovení norem práva soukromého, ale jak napovídá název podkapitoly i ustanoveními norem práva veřejného. Listina pak v ustanovení čl. 11 odst. 4 rozlišuje mezi pojmy vyvlastnění, kterému se věnuje následující kapitola, a nucené omezení vlastnického práva. U nuceného omezení výše uvedený článek pak stanovuje podmínky, za kterých je možno jej provést, tedy že k provedení takového omezení musí existovat veřejný zájem, musí být provedeno na základě zákona a za určenou náhradu. Náhrada však nemusí být vyplacena, pokud dané omezení nedosáhne takové intenzity, aby byla zasažena samotná podstata omezovaného vlastnického práva. Důležité je taky vymežit, zda ono omezení svědčí pouze veřejnému zájmu, kdy náhradu hradí stát, nebo pokud je zřízeno veřejnoprávními předpisy k tvorbě zisku nebo užívacích práv jiné osoby, v takovém případě odpovídá za náhradu právě tato osoba (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1022/2014).<sup>128</sup>

Z pohledu veřejného práva lze vlastnické právo omezit poměrně různorodě, z hlediska obsahu omezení může jít o výhradu vlastnického práva státu (např. nerostná ložiska), nucené vydání věci ve veřejném zájmu (např. k zabezpečení obrany státu), zadržení věci správním orgánem (např. u přestupkového řízení), nařízení správního orgánu danou věc zničit, veřejnoprávní omezení práv k nemovitostem (např. povolení přístupu k rozvaděči energií) nebo také vydání věci za účelem získání vzorku při výkonu správního

---

<sup>127</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 244.

<sup>128</sup> KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 227.



dozoru.<sup>129</sup> Nejširší kategorií jsou pak územní omezení vlastnického práva. Některým vybraným se budou věnovat následující podkapitoly.

### **3.2.1 Územní opatření a stavební uzávěře a asanaci území**

Úprava územních opatření je ustanovena v zákoně č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění zákona č. 195/2022 Sb., (dále jen StavZ)<sup>130</sup>, konkrétně v ustanoveních § 123-129. Vlastníkovi pozemku či stavby, jemuž bylo omezena vlastnická práva územními opatřeními má nárok na náhradu.<sup>131</sup> Zákon pak tato omezení rozděluje na územní opatření o stavební uzávěře a na opatření o asanaci území. Územní opatření o stavební uzávěře omezuje nebo přímo zakazuje stavební činnost na vymezeném území, pokud by tato mohla ztížit či znemožnit užití území dle připravované územně plánovací dokumentace (viz StavZ). Na základě správního aktu pak lze z této uzávěry povolit výjimku.

Územní opatření o asanaci území se vydává pro území zasažené živelnou pohromou nebo závažnou havárií, při kterých došlo k podstatným zásahům do využití území a stanoví podmínky pro odstranění těchto dopadů. Toto opatření se vydává rovněž k zastavěnému území, ve kterém se z hledisek hygienických, požárních, bezpečnostních, provozních nebo ochrany životního prostředí vyskytují závadné stavby a stanoví podmínky pro zjednání nápravy.<sup>132</sup>

### **3.2.2 Ochranná pásma**

Ochranná pásma jsou vymezena v ustanoveních § 218–220 StavZ. Jedná se o zvlášť vymezené území, ve kterém jsou omezeny určité stavební činnosti z důvodu veřejnoprávní ochrany specifikovaného objektu. Ochranná pásma mohou vzniknout ze zákona, na základě správního aktu, z opatření obecné povahy nebo z právního předpisu. Příkladem může být ochranné pásmo dráhy dle ustanovení § 8 zákona č. 266/2004 Sb., Zákon o drahách.

---

<sup>129</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016. s. 242. a 243.

<sup>130</sup> Pro účel této práce byla užitá ustanovení nového stavebního zákona, který v době odevzdání sice nenabyl účinnosti, avšak 1.7. 2023 již (až na pár ustanovení s výjimkou) účinným bude. Tato ustanovení byla užitá i s ohledem na novelizaci, která bude předložena senátu dne 4.4. 2023.

<sup>131</sup> KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 235.

<sup>132</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016. s. 238.

### 3.2.3 Chráněná území

Obsah zákazů chráněného území může být vymezen podobně, jako u ochranných pásem. Rozdílem mezi těmito instituty je vymezení předmětu ochrany. U ochranných pásem se jedná o konkrétní objekt, kdežto chráněná území jsou vymezena plošně popisem stanovených hranic. Chráněná území nejsou navíc vymezena ve stavebním zákoně, ale jsou vyhlášována formami zákona, prováděcích právních předpisů či správních aktů. Příkladem jsou chráněná území vymezená v oblasti ochrany přírody a životního prostředí (např. národní parky nebo chráněné krajinné oblasti).<sup>133</sup>

### 3.2.4 Záplavová území

Záplavová území jsou administrativně vymezená území, která bývají nebo mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich rozsah pak vymezuje opatřením obecné povahy příslušný vodoprávní úřad dle návrhu správce místního vodního toku. V zastavěných či zastavitelných územích pak vymezuje aktivní zóny povodňových průtoků. V těchto zónách se pak nesmí umisťovat, povolovat nebo provádět žádné stavby, těžit nerosty a zeminu nebo upravovat terén tak, že v důsledku těchto oprav bude zhoršen odtok povrchových vod.<sup>134</sup>

---

<sup>133</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016. s. 239.

<sup>134</sup> KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 236.

## 4 Vyvlastnění

Vyvlastnění je nejzávažnějším veřejnoprávním zásahem do vlastnického práva. O historických aspektech vyvlastnění pojednává kapitola první této práce. Po dlouho dobu nebyla otázka vyvlastnění v našich zemích řešena komplexně, vyvlastnění jako takové se tedy objevovalo v řadě jiných právních úprav, přičemž nejpropracovanějším byl z historického hlediska zákon č. 30/1878 ř. z., o vyvlastnění k účelům železničním, tedy vyvlastnění z důvodů stavby dráhy a železnic, který v pozdějších dobách ovlivnil celou právní úpravu vyvlastnění. Po dlouhou dobu bylo pak vyvlastnění ustanoveno ve stavebním zákoně, než vznikl 14. března 2006 zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění, dále jen VyvlZ) s tím, že účely vyvlastnění jsou ustanoveny v jiných zákonech.<sup>135</sup> Vyvlastnění je také ústavně ukotveno ve výše uvedeném čl. 11 odst. 4 Listiny.

Ústavními podmínkami vyvlastnění jsou zákonný podklad, existence veřejného zájmu a náhrada za tento zásah do vlastnického práva. Rozdíl mezi pouhým omezením vlastnického práva a vyvlastněním tedy spočívá v tom, že vyvlastněním lze vlastnické právo odejmout zcela, naopak omezením se toto právo pouze „zužuje“, ale nedochází k jeho odejmutí a zániku. Vyvlastnění (tzv. *expropriace*) lze tedy definovat jako nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu, jehož smyslem je umožnit potřebnou stavbu či provést určité opatření na pozemku, se kterými vlastník daného pozemku z rozličných důvodů nesouhlasí. Jelikož je vyvlastnění výjimkou z ústavně zaručené nedotknutelnosti vlastnického práva, je vždy nutno dbát na co nejmenší omezení těchto práv a dbát jejich přiměřenosti.<sup>136</sup> Ve VyvlZ je vyvlastnění v ustanovení § 2 písm. a) definováno následovně: „*Vyvlastněním se rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného dalším zákonem.*“

Vyvlastnění může mít dle stávající právní úpravy čtyři podoby, a to odnětí vlastnického práva k věci, zřízení věcného břemene k věci, odnětí práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo omezení práva odpovídajícího věcnému

<sup>135</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016. s. 229.

<sup>136</sup> HANÁK, Jakub. *Zákon o vyvlastnění: praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. s. 2. a 3.

břemeni. Vyvlastnit potom lze pouze vlastnické právo k pozemku či stavbě, o kterých hovoříme jako o předmětu vyvlastnění.<sup>137</sup> Zvláštním případem je pak vyvlastnění za stavu ohrožení státu nebo v době válečného stavu. V tomto případě totiž probíhá zkrácené vyvlastňovací řízení před obecním úřadem obce s rozšířenou působností a některé ústavou či zákonem dané požadavky nemusí být úplně splněny. Vyvlastněné nemovitě, ale na rozdíl od klasického vyvlastnění i movité věci následně přecházejí do vlastnictví státu. Tuto problematiku upravuje zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.

## 4.1 Subjekty vyvlastnění

### 4.1.1 Vyvlastnitel

Prvním ze subjektů vyvlastnění je vyvlastnitel (*expropriant*). Jeho zákonnou definici nalezneme v ustanovení § 2 písm. c) VyvlZ. Vyvlastnitelem je tedy taková osoba, která se domáhá, aby v jeho prospěch bylo vyvlastněno právo k vymezené věci. Může jím být, pokud zákon nestanoví jinak, právnická (obec, stát<sup>138</sup>, kraj) i fyzická osoba. Za vyvlastnitele lze dle § 5 odst. 1 VyvlZ považovat i osobu, která se teprve snaží o dobrovolné získání vlastnického práva od vyvlastňovaného.

### 4.1.2 Vyvlastňovaný

Vyvlastňovaným (*expropriát*), který je definován v ustanovení § 2 písm. b) VyvlZ, je ten, komu náleží vlastnické právo k pozemku či stavbě, nebo kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu, které má být předmětem vyvlastnění. Vyvlastňovaný může být také právnickou či fyzickou osobou což znamená, že je možné vyvlastnit také daná práva státu či obce. Po zahájení vyvlastňovacího řízení, o kterém je více v následující podkapitole, nesmí vyvlastňovaní činit jakékoliv právní úkony, kterými by převáděl, pronajímal nebo jinak zatěžoval předmět vyvlastnění. Samotným úspěšným vyvlastněním pak přecházejí vlastnická práva k předmětu vyvlastnění na vyvlastnitele v rozsahu, ve kterém je vyvlastňovaný ztrácí.<sup>139</sup>

---

<sup>137</sup> HANÁK, Jakub. *Zákon o vyvlastnění: praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. s. 8.

<sup>138</sup> Stát lze dle teorie považovat za právnickou osobu *sui generis*.

<sup>139</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016. s. 234.

## 4.2 Podmínky vyvlastnění

Tato podkapitola se bude věnovat Ústavním a zákonným podmínkám vyvlastnění. Ke zcela legálnímu vyvlastnění je třeba naplnit jak všechny jeho zákonné, tak všechny jeho ústavní podmínky současně. Zákonné podmínky pak částečně Ústavní podmínky vyvlastnění rozšiřují. VyvlZ stanovuje zákonné podmínky vyvlastnění v celé části druhé.

### 4.2.1 Veřejný zájem

Veřejný zájem musí na dosažení účelu vyvlastnění převážit zájem na zachování dosavadního práva vyvlastňovaného, jak je uvedeno v ustanovení § 3 odst. 1 VyvlZ. Veřejný zájem však zůstává neurčitým právním pojmem což znamená, že jej nelze zcela přesně definovat. Pokud by zákon tento pojem jakýmkoliv způsobem přesně definoval a vylučoval tak možnost správní orgánů a správních soudů existenci veřejného zájmu přezkoumávat, jednalo by se o rozpor s ústavním pořádkem (viz nálezn Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 24/04).<sup>140</sup> Veřejný zájem je tedy nutno zohlednit v každém jednotlivém případě na základě správního uvážení zvláště, přičemž se musí jednat o zájem obecně prospěšný (např. vyvlastnění v zájmu zachování kulturního dědictví naší země). Dle ustanovení § 4 odst. 2 VyvlZ se veřejný zájem musí prokázat vyvlastnitelem.

### 4.2.2 Účel vyvlastnění stanovený zákonem

Účel vyvlastnění stanovený zákonem, který je nezbytný pro uskutečnění vyvlastnění, se odborně nazývá *expropriační titul*. Tyto zákonné důvody nestanoví VyvlZ, ale zvláštní zákony. Dle současné právní úpravy lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit především (jsou-li uvedeny ve vydané územně plánovací dokumentaci) pro uskutečnění veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšného opatření, dále opatření i stavby z důvodu obrany a bezpečnosti státu či asanaci území dle ustanovení § 170 odst.1 StavZ a dále dle ustanovení odst. 2 k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku nebo stavbě.

StavZ však není jediný zákon, který obsahuje úpravu expropriačních titulů. Dalšími tituly mohou být např. uskutečnění výstavby, opravy či úpravy silnic dálnic a jiných komunikací (dle ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích), uskutečnění stavby dráhy (dle ustanovení zákona č. 266/1994 Sb.

---

<sup>140</sup> KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 229.

o drahách), vyhledávání, využívání a ochrana přírodního léčivého zdroje a zdroje přírodní minerální vody (dle ustanovení zákona č. 164/2001 Sb., zkr. lázeňského zákona), vytvoření ochranného pásma národní kulturní památky (dle ustanovení zákona č. 20/1978 Sb., památkového zákona) nebo zřízení a provozování stavby dle energetického zákona (zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon).

### 4.2.3 Náhrada za vyvlastnění

Přiměřená náhrada za vyvlastnění je i jednou z ústavních podmínek vyvlastnění a ve VyvlZ je upravena v celé části čtvrté. Vyvlastňování má nárok na náhradu ve výši ceny vyvlastněného pozemku nebo stavby, nebo také práva odpovídajícího věcnému břemenu dle ustanovení § 10 odst.1 VyvlZ, náhradu nákladů vynaložených v důsledku vyvlastnění věci (např. stěhování, změna místa podnikání) dle ustanovení odst. 2 výše zmíněného paragrafu, dodatečnou náhradu zohledňující zásahy do osobní i majetkové sféry vyvlastňovaného dle ustanovení § 28 VyvlZ a náhradu za znemožnění jakkoliv nakládat s věcí (např. prodej, zatížení věcným břemenem) dle ustanovení § 19 VyvlZ v průběhu vyvlastňovacího řízení<sup>141</sup>, kterému se věnuje následující podkapitola.

Náhrada za vyvlastňovanou stavbu či pozemek se stanoví podle jejich skutečného stavu v době podání žádosti o vyvlastnění na základě znaleckého posudku (dle ustanovení § 20 odst. 1 VyvlZ). Je tím zamezeno tomu, aby se jejich cena výrazně hodnotila či znehodnotila v důsledku navrženého účelu vyvlastnění dle ustanovení § 10 odst. 5 VyvlZ. Újma, která v důsledku vyvlastnění vznikne, má být ze zásady kompenzována v peněžitých částkách. Na naturální náhradu (např. výměna pozemků) sice vyvlastňovaný nemá právní nárok, ale zákon ji nevylučuje. Výhodou peněžité náhrady může poté být jistá volnost, jak s danými prostředky naložit, nevýhodou může však být znehodnocení oněch finančních prostředků z důvodu inflace, k tomu ceny nemovitostí v době sepsání této práce jsou velmi vysoké stejně jako jejich případné zhodnocení a získání nemovitých pozemků v lokalitě předmětu vyvlastnění už nemusí být možné dosáhnout.

Kompenzace újmy vlastníka sice přímo nesouvisí s přechodem vlastnického práva na vyvlastňovaného (tuto funkci má správní akt či rozhodnutí soudu), ale pokud dle ustanovení § 26 odst. 1 vyvlastnitel nezaplatí

---

<sup>141</sup> HANÁK, Jakub. *Zákon o vyvlastnění: praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. s. 83.

vyvlastňovanému onu určenou náhradu do 30 dnů dle ustanovení § 24 odst. 4 VyvlZ, vyvlastnění se na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu zruší a ono omezené vlastnické právo přejde zpět na vyvlastňovaného.

#### **4.2.4 Proporcionalita zásahu**

Proporcionalita neboli přiměřenost zásahu je upravena v ustanoveních § 4 VyvlZ. Vyvlastnění lze provést pouze v takovém rozsahu, v jakém je to nezbytné pro k dosažení daného účelu vyvlastnění. V případě, že k tomuto účelu postačí vyvlastnění pouhé části vyvlastňovaného pozemku či stavby, nebo postačí-li pouhé zřízení věcného břemene, má tento zásah přednost před celkovým odnětím vlastnického práva.<sup>142</sup> Nelze-li po vyvlastnění zbylý pozemek či stavba vyvlastňovaného řádně využívat, má právo žádat rozšíření vyvlastnění na celý tento pozemek či stavbu, i když to není nezbytné k dosažení daného účelu vyvlastnění dle ustanovení § 4 odst. 3 VyvlZ.

#### **4.2.5 Subsidiarita zásahu**

Subsidiarita zásahu do vlastnických práv spočívá v tom, že vyvlastnění je dle ustanovení § 5 odst. 1 VyvlZ možné pouze pokud vyvlastňovaný a vyvlastnitel neuzavřou smlouvu o získání práv k pozemku či stavbě ve lhůtě 90 dnů nebo pokud práva k pozemku nebo ke stavbě potřebné k provedení účelu vyvlastnění nelze získat jiným způsobem. Ve vyvlastňovacím řízení má pak vyvlastnitel povinnost prokázat snahu o úspěšné uzavření takové smlouvy. Jedním z důležitých prvků vyvlastňovacího řízení je pak i posoudit, zda potřebná práva k pozemku či stavbě nelze získat jiným způsobem, který by byl pro vyvlastňovaného příznivější. K dohodě také může dojít až během vyvlastňovacího řízení, proto bývá vyvlastniteli a vyvlastňovanému udělen prostor pro sjednání takové dohody.<sup>143</sup> Pokud k uzavření této dohody skutečně dojde, musí daná smlouva založit právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečnění účelu vyvlastnění v době 3 let od uzavření smlouvy dle ustanovení odst. 4 výše zmíněného paragrafu. Náležitosti této smlouvy jsou pak upraveny v ustanovení odst. 2.

---

<sup>142</sup> KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 229.

<sup>143</sup> HANÁK, Jakub. *Zákon o vyvlastnění: praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. s. 47.

Vyjednávání je však vyloučeno v případech, kdy dle ustanovení odst. 5 vyvlastňovaný není znám nebo není znám jeho pobyt, kdy se nepodařilo vyvlastňovanému doručit návrh smlouvy na známou adresu nebo kdy je vyvlastňovaný omezen ve smluvní volnosti rozhodnutím soudu, jiným orgánem moci veřejné nebo přímo právním předpisem a z těchto důvodů nemůže převést předmětné vlastnické právo na jinou osobu. Pro úspěšné doložení pokusu o sjednání dohody je třeba i faktická snaha vyvlastnítele, ne pouze formální jednání s vyvlastňovaným, které prokazatelně nevedlo k dosažení této dohody, kdy mu byl např. přechod práv nabídnut za nedostatečnou protihodnotu.

Poslední podmínkou vyvlastnění je nezbytnost souladu s cíli a úkoly územního plánování, pokud má vyvlastnění vést ke změnám ve využití nebo v prostorovém uspořádání území.<sup>144</sup> Tato podmínka je však spíš formalitou, jelikož vyvlastňovací úřad většinou pouze prověří, zda předmět vyvlastnění odpovídá danému územnímu rozhodnutí. To musí vyvlastňovaný připojit k návrhu dohody. Výjimku pak tvoří situace, kdy vyvlastňovacím úřadem je stavební úřad, který dané rozhodnutí vydal dle ustanovení § 18 odst. 3 písm. b) VyvlZ.

### 4.3 Vyvlastňovací řízení

K zákonnosti vyvlastnění je nutné, aby o něm bylo rozhodnuto příslušným vyvlastňovacím úřadem. Vyvlastňovacím úřadem pak je správní orgán. Dle ustanovení § 15 VyvlZ je příslušným vést vyvlastňovací řízení obecní úřad obce s rozšířenou působností, magistrát územně členěného statutárního města a Magistrát hlavního města Prahy, do roku 2006 to byl příslušný stavební úřad. Příslušnost vyvlastňovacího úřadu je pak vymezena v ustanoveních § 16.

Zahájení vyvlastňovacího řízení je ustanoveno v § 18 VyvlZ. Vyvlastňovací řízení je možné zahájit pouze na žádost vyvlastnítele, zahájení z moci úřední není možné.<sup>145</sup> Řízení je zahájeno v momentě, kdy žádost dojde věcně a místně příslušnému vyvlastňovacímu orgánu. Dle ustanovení § 17 odst. 1 VyvlZ jsou účastníky řízení mimo vyvlastňovaného a vyvlastnítele také

---

<sup>144</sup> KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 229.

<sup>145</sup> GRYGAR, Tomáš, Kateřina FRUMAROVÁ, Ondřej HORÁK a Marek MASARIK. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. s. 119



zástavní věřitel, podzástavní věřitel a osoba oprávněná z práva odpovídajícího věcnému břemenu k předmětu vyvlastnění.

Základním účelem vyvlastňovacího řízení je následně zjistit, zda jsou naplněny podmínky pro rozhodnutí o vyvlastnění či nikoliv. Platí zde všechny zásady typické pro běžné správní řízení (např. zásada materiální pravdy, zásada efektivnosti řízení...). Řízení je poté zastaveno buď z nějakého procesního důvodu, např. zpětvzetím žádosti, nebo rozhodnutím ve věci samé, tedy rozhodnutím o vyvlastnění předmětu řízení či nikoliv.<sup>146</sup> Platí zde i zásada *ne bis in idem* (ne dvakrát o stejné věci), která zakazuje pokračovat nebo zahájit řízení ve věci, která již byla rozhodnuta. Během vyvlastňovacího řízení je poznámka o něm zapsána v katastru nemovitostí, po ukončení řízení je neprodleně katastrálnímu úřadu oznámen jeho výsledek a dle toho katastrální úřad onen předmět vyvlastnění buď převede na nového vlastníka či zruší danou poznámku o vyvlastnění. Praktické příklady postupu při vyvlastnění a následná rozhodnutí vyvlastňovacích úřadů jsou popsána v následující kapitole.

---

<sup>146</sup> GRYGAR, Tomáš, Kateřina FRUMAROVÁ, Ondřej HORÁK a Marek MASARIK. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. s. 133.

## 5 Rozbor judikatury související s vyvlastněním

Poslední kapitola této práce se bude věnovat rozboru judikatury, která vedla k úspěšnému vyvlastnění nebo ho z různých důvodů neumožnila. Judikáty jsou vybrány tak, aby navazovaly na problematiku, o které již bylo pojednáno v předchozích kapitolách této práce. Níže uvedené případy jsou dále zkráceny tak, aby přesně vystihovaly potřebnou problematiku a jsou z nich vypuštěny námitky a části, které s ní přímo nesouvisí.

### 5.1 Rozsudek NSS sp. zn. 6 As 171/2020

Tento rozsudek Nejvyššího správního soudu se týká osoby vyvlastnítele, subsidiarity zásahu a nutnosti splnění všech zákonných podmínek pro přípustnost vyvlastnění. Vše níže uvedené bude vycházet z rozsudku uvedeného v podnadpise. Stěžovatel se kasační stížností domáhal zrušení rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, který potvrdil rozhodnutí o vyvlastnění majetku žalobce z důvodu zbudování silniční sítě, která měla být součástí dálnice D11. Mimo námitek, které směřovaly proti podjatosti úředních osob a vydání rozhodnutí nepříslušným orgánem, bylo také namítáno, že Ředitelství silnic a dálnic jako příspěvková organizace nemůže ve vyvlastňovacím řízení vystupovat jako vyvlastnitel a že krajský soud nesprávně zhodnotil existenci územně plánovací dokumentace jako samostatně relevantní důvod k provedení vyvlastnění.

Z výše uvedeného rozsudku však jasně vyplynulo, že Ředitelství silnic a dálnic může ve vyvlastňovacím řízení vystupovat jménem státu jako vyvlastnitel dle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Příspěvková organizace jako taková sice nemůže vlastnit majetek, ale může ho v řízení o vyvlastnění či omezení vlastnického práva svým jménem nabývat na stát. Stát jako právnická osoba svého druhu nemůže fyzicky v řízení o vyvlastnění vystupovat jako nedělitelný subjekt, ale musí být zastoupen organizační složkou, která bude zastupovat správu státního majetku, jeho nabývání a pozbytí. V tomto případě však ředitelství nevystupuje právě jako výše zmíněná organizační složka, ale jako příspěvková organizace, která jedná svým jménem na státní účet a může tedy být vyvlastnítelem ve vyvlastňovacím řízení jako osoba zúčastněná. Na tomto rozsudku je jasně patrné,

jak složitou oblastí může být vyvlastnění provedené na účet státu a obecně účast státu v řízení před soudem ohledně vyvlastnění či omezení vlastnického práva.<sup>147</sup>

Druhou pro tuto práci důležitou námitkou pak bylo posouzení subsidiarity vyvlastnění, zda je existence územně plánovací dokumentace dostatečný důvod pro vyvlastnění majetku a zda nešla ona vlastnická práva k pozemku získat i jiným způsobem. Jak bylo uvedeno výše v této práci, soulad s územně plánovací dokumentací je jednou, nikoliv však jedinou podmínkou vyvlastnění, proto samotná existence tohoto územního rozhodnutí nemůže být jediným důvodem k provedení vyvlastnění. Dále se krajský soud vůbec nezabýval namítanou skutečností, že Ředitelství silnic a dálnic uzavřelo s jistou společností smlouvy, dle kterých existovalo více variant řešení z různých logistických důvodů (např. odvodnění pozemků), přičemž tyto odlišné varianty by zasáhly do vlastnických poměrů dotčených vlastníků ve výrazně menší míře než původní plán dle onoho územního rozhodnutí. Při posuzování nezbytnosti vyvlastnění je tedy důležité zhodnotit všechny okolnosti daného případu a obzvlášť posoudit alternativní možnosti, které by také vedly k dosažení účelu vyvlastnění. Dále je nezbytné již při vyvlastňovacím řízení posoudit, zda jsou skutečně naplněny všechny ústavní i zákonné důvody vyvlastnění. Z výše uvedených důvodů Nejvyšší správní soud kasační stížnosti vyhověl

## **5.2 Rozsudek NSS sp. zn. 7 As 174/2014**

V tomto případě rozhodoval Nejvyšší správní soud o nutné míře vyvinuté snahy při sjednávání dohody před samotným počátkem vyvlastňovacího řízení. Níže uvedené vychází z rozsudku v názvu podkapitoly. Stěžovatelé se kasační stížností domáhali zrušení rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích, který potvrdil vyvlastnění pozemku ve prospěch České republiky, konkrétně zúčastněné osoby Ředitelství silnic a dálnic. Zkráceně se vyvlastnitel pokoušel dohodnout s vyvlastňovanými o dobrovolném prodeji jejich pozemku, kdy jim nabídl odkup pozemku za značnou náhradu. Poté, co ze strany vyvlastňovaných nepřišla reakce si nechal vyhotovit znalecký posudek o poslal jim druhý návrh smlouvy s výrazně nižší částkou a upozorněním, že může dojít k vyvlastnění onoho pozemku. Na to vyvlastnitelé odpověděli poslední den zákonné lhůty 90

---

<sup>147</sup> Srov. Rozsudek NSS sp. zn. 6 As 171/2020

dní s tím, že s chtějí pozemek prodat za dříve navrhnutou částku či směnit předmětný pozemek za jiné pozemky či k nim uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí. Tyto pozemky však byly v době návrhu předmětem dědického řízení a příslušný notář pouze naznačil, že pozemky případnou státu jako odúmrt'<sup>148</sup>. Vyvlastňovací úřad pak daný majetek vyvlastnil i z toho důvodu, že nebyla v zákonem stanovené době sjednána dohoda o dobrovolném prodeji předmětu vyvlastnění a byla tak splněna podmínka pro zákonné vyvlastnění.

V první řadě rozsudek jasně vymezuje, co přesně lze rozumět dostatečným úsilím při vyjednávání o dobrovolném převodu vlastnického práva. Vyvlastnitel se sice odkazoval na ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, to však pouze specifikuje pravidla pro doručení návrhu na uzavření smlouvy dle právní věty daného rozsudku. Pravdou však zůstává, že vyvlastnitel vyvinul dostatečné úsilí, když dvakrát kontaktoval s daným návrhem vyvlastňované. Ti se však omezili pouze na odpověď směřovanou k druhému návrhu a k tomu tak učinili až poslední den zákonné lhůty, čímž znemožnili vyvlastniteli s daným návrhem v přiměřené době jakkoliv naložit. Dále nelze vycházet pouze ze stanoviska notáře při probíhajícím dědickém řízení, protože ten není schopen dopředu odhadnout veškeré případné procesní průtahy v řízení a navíc dokud dané řízení neskončí, může se objevit neočekávaný dědic. Smlouvu o smlouvě budoucí nelze k takovým pozemkům uzavřít z důvodu případné budoucí nemožnosti plnění (pozemky nepřípadnou do vlastnictví státu) a tím pádem následně k porušení ústavně stanovené podmínky náhrady za vyvlastnění.<sup>149</sup>

Pro účel této práce je účelné rozebrat jednu z námitek vyvlastnitelů, která spočívala v údajném neprojevení dostatečné snahy při sjednávání oné dohody. Jelikož vyvlastnitel prokazatelně projevil snahu tuto dohodu uzavřít, námitky vyvlastňovaných nebyly důvodné. Naopak vyvlastňovaní neprojevili náležitou snahu tím, že na první návrh vůbec nereagovali a na druhý reagovali těsně před uplynutím stanovené lhůty pro vyjednávání. Tvrzená nepřiměřenost dané lhůty byla NSS kvitována. Při vyjednávání navíc nelze klást nepřiměřené či dokonce nemožné podmínky vyvlastniteli ani vyvlastňovanému, jimiž žádost na směnu

---

<sup>148</sup> V případě absence dědiců v dědickém řízení přechází předmět dědictví na stát jako na zákonného dědice.

<sup>149</sup> Srov. Rozsudek NSS sp. zn. 7 As 174/2014

pozemků či uzavření smlouvy o smlouvě budoucí z výše uvedených důvodů jsou. Ke sjednání dohody je tedy potřebná vzájemná vstřícnost a součinnost vyvlastnítele s vyvlastňovaným, ne pouze formální návrh na sjednání dohody z důvodu splnění zákonné podmínky. I z těchto důvodů NSS kasační stížnost zamítl jako nedůvodnou.

### **5.3 Rozsudek NSS sp. zn. 5 As 191/2016**

Poslední vybraný případ se týká žádosti o vyvlastnění z důvodu zřízení účelové komunikace, která by umožnila přístup na pozemky, které s jinou veřejnou komunikací spojeny nebyly. Níže uvedené vychází z rozsudku uvedeného v názvu podkapitoly. Žalobce se kasační stížností domáhal zrušení rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích, který potvrdil rozhodnutí orgánu I. stupně o zamítnutí žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení. Zkráceně si žalobce bezplatně pořídil pozemky, o nichž věděl, že k nim nevede žádná veřejná komunikace. Následně se o pozemky nestaral, i když mu byl osobami zúčastněnými na řízení za tímto účelem umožněn přístup. Následně chtěl žalobce na nepřístupných pozemcích postavit rodinný dům a žádal majitele sousedních pozemků o jejich prodej. Ti však s tímto nesouhlasili, jelikož by mohlo dojít k omezení jejich podnikatelské činnosti. Z tohoto důvodu podal žalobce žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení.

Jak již bylo uvedeno v předchozích částech práce, je důležité, aby vyvlastňovací úřad řádně posoudil nezbytnost vyvlastnění a neumožnil jej, pokud by šlo jeho účelu dosáhnout jinými, pro vlastníky daných pozemků příznivějšími způsoby. Jednou z námitek žalobce byla také tvrzená nezbytnost vyvlastnění z důvodu převážení veřejného zájmu pro zřízení dané komunikace za účelem přístupu k daným pozemkům nad vlastnickým právem zúčastněných osob. V předchozích částech této práce byl však zmíněn institut nezbytné cesty či služebnost průhonu, cesty a stezky. V tomto případě tedy nebylo důvodné přímo odejmout vlastnické právo k pozemkům z důvodu zřízení oné cesty, jelikož daného účelu šlo dosáhnout instituty soukromého práva, které by navíc neznamenaly tak razantní zásah do vlastnických práv už jenom z toho důvodu, že by byly zřízeny za případnou úplatu pro vlastníky zatížených pozemků. Vyvlastnění tedy i dle ustanovení §3 odst. 1 VyvlZ nestojí v jedné rovině s instituty občanského práva i proto, že účelu vyvlastnění může být dosaženo

prostou domluvou mezi vlastníky daných pozemků a samotné vyvlastnění má být provedeno v krajních a jinými způsoby neřešitelných případech.<sup>150</sup>

---

<sup>150</sup> Srov. Rozsudek NSS sp. zn. 5 As 191/2016

## Závěr

Cílem této práce bylo poskytnout ucelený pohled na relativně širokou současnou právní úpravu omezení vlastnického práva jak dle ustanovení práva soukromého, tak práva veřejného. Popsat jeho historický vývoj a rozebrat vybranou judikaturu související s veřejnoprávním vyvlastněním. Domnívám se, že cíl této práce se mi podařilo naplnit.

Vlastnické právo je jedním z nejvýznamnějších a nejdůležitějších základních práv a svobod, o čemž svědčí i jeho ukotvení v ústavě a v Listině. Právo vlastnit majetek a nakládat s ním dle vlastní svobodné vůle patří nepochybně mezi základní kameny demokratického státu. Z toho důvodu se první kapitola mé práce věnovala historickému vývoji omezení vlastnického práva převážně v relativně divokých poválečných letech, kdy se v naší republice pomalu dostával k moci komunistický režim, který byl přesným opakem demokracie. Totalitní režim po Únorovém převratu v roce 1948 následně jasně ukázal, jaký zastává postoj k základním lidským právům a svobodám, mimo jiné i těmito zásahy do vlastnických práv a uvrhl naši republiku na dlouhá léta do období nesvobody.

Dle mého názoru je velké „zabírání“ majetku určitých skupin tehdejšího obyvatelstva po druhé světové válce černou skvrnou v našich moderních dějinách. Zajímavé pro mne bylo zjištění, jak zvláštním a uspěchaným způsobem byl přijat zákon „Lex Schwarzenberg“ a následná absence jakékoliv náhrady za ztrátu majetku tohoto rodu.

Druhá kapitola se věnovala základnímu vymezení vlastnického práva jako celku, jeho nabývání, pozbytí a jeho základním vlastnostem. Při zpracování této kapitoly jsem byl překvapen absencí jakékoliv jeho zákonné definice, ačkoliv chápu složitost a faktickou nemožnost její nápravy. Myslím, že je účelné mít na paměti, že vlastnické jednoho končí tam, kde začíná vlastnické právo druhého.

V některých případech je však nutno k omezení vlastnického práva druhého dle výše zmíněné myšlenky přistoupit. Tyto případy jsou stěžejním bodem této práce, a proto je jim věnována celá třetí a čtvrtá kapitola. Soukromoprávní úprava těchto omezení se mi jeví jako vskutku obsáhlá, obzvlášť u věcných práv k věci cizí či u sousedských práv. I přes to je však zřejmé, že

zákonodárce není v těchto ustanoveních schopen obsáhnout všechny možné eventuality a případy, ke kterým v praxi může dojít. Myslím, že problematické může být časté užívání neurčitých právních pojmů, např. „*místní zvyklosti*“ nebo „*míra přiměřená místním poměrům*“. Z některých ustanovení totiž není jasné, co přesně zákonodárce těmito zvyklostmi či touto mírou přesně zamýšlel a může docházet k jejich poměrně odlišným výkladům. Úpravu by také dle mého názoru zasloužilo ustanovení, které se týká vhodné roční doby pro odstranění kořenů a větví zasahujících na sousední pozemek. Z daného ustanovení není vůbec zřejmé, jaké roční období měl zákonodárce na mysli.

Veřejnoprávní úprava omezení vlastnického práva je dle mého názoru dostatečná. Jediný problém spatřuji u institutu vyvlastnění, kdy jednotlivé expropriační tituly nemají ucelený výklad v zákoně o vyvlastnění, ale jsou ustanoveny v jednotlivých dílčích zákonech. Vzhledem k tomu, že se jedná o největší zásah do vlastnického práva, by myslím bylo účelné, aby ona úprava byla ucelená v jediném zákoně. Je však pravdou, že tato roztržitost je pro veřejnoprávní úpravu typická a z praktického hlediska ji nelze žádným způsobem ucelit. Z tohoto důvodu však může docházet k jistým pochybnostem při vymezení zákonného rozsahu vyvlastnění.

Poslední pátá kapitola této práce je zaměřena na rozbor judikatury, na které byly prezentovány různé zákonné a ústavní podmínky vyvlastnění, jejich reálný rozsah a důležitost jejich náležitého, ne pouze formálního splnění na praktických příkladech. Myslím, že z těchto příkladů jasně vyplývá, jak vážným zásahem do vlastnického práva může rozhodnutí o vyvlastnění být a také nezbytnost jeho subsidiarity, kdy v některých případech lze užít soukromoprávních institutů, které neznamenaají právě tak rozsáhlý zásah do vlastnických práv.



## **Cizojazyčné resumé**

This thesis is focused on expropriation, limitation of property rights and their current legal regulation. Property law is one of the oldest institutions of law and its foundations from the time of ancient Rome have been preserved in Bohemia in certain forms until today. This work is divided into five chapters. The first chapter is devoted to the historical development of interventions in property rights mainly in afterwar period. The term property right is briefly defined in the second chapter, where the method of its acquisition, loss and its properties are also given. The third of the chapters, which is the main topic of this thesis, is focused on private and public law regulation of the limitation of property rights. The issue of neighboring rights and property rights to a third party's property is described in detail here. This section discusses also about the limitation of property rights from public law norms, for example by protected areas, national parks and conservation zones. The fourth chapter is focused on expropriation in the public interest and expropriation proceedings. Expropriation is one of the biggest interventions in property rights, therefore the legal and constitutional conditions of expropriation are thoroughly analyzed in this chapter. The last chapter is focused on the analysis of jurisprudence regarding expropriation. From these examples it is clear how serious an intervention in property rights can expropriation be and also the necessity of its subsidiarity, when in some cases private law institutes can be used, which do not imply such an extensive intervention in property rights.

## Použité zdroje

### Knižní zdroje

BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vydání. Praha: Academia, 1994.

MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2003.

KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010.

KALKUŠOVÁ, Slávka. *Kauza Lex Schwarzenberg: otazníky kolem vyvlastnění majetku hlubocké větve Schwarzenbergů*. Ostrava: Key Publishing, 2018

BLÁHOVÁ, Ivana, Lukáš BLAŽEK, Jan KUKLÍK a Jiří ŠOUŠA. *Právnícká dvouletka: rekonstrukce právního řádu, justice a správy v 50. letech 20. století*. Praha: Auditorium, 2014.

KNAPP, Viktor. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*. Praha: Československá akademie věd, 1959.

BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009.

Knapp, V. *Vlastnictví v naší společnosti*, Právník 1949, č.7-8,

PLANK, Karol a Viktor KNAPP, ed. *Učebnice československého občanského práva: vysokoškolská učebnice*. Praha: Orbis, 1965.

SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022.

KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015

SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva. Komentář 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2021.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., in DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014

KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část.* V Praze: C.H. Beck, 2019.

HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část.* 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016.

HANÁK, Jakub. *Zákon o vyvlastnění: praktický komentář.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022.

GRYGAR, Tomáš, Kateřina FRUMAROVÁ, Ondřej HORÁK a Marek MASARIK. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení.* Praha: Wolters Kluwer, 2020.

## **Právní předpisy**

Zákon č. 142/1867 ř.z., o obecných právech občanů státních v královstvích a zemích v radě říšské zastoupených

Zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového

Dekret presidenta republiky č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkoprávních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů

Dekret presidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa

Dekret presidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci

Dekret presidenta republiky č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy

Zákon č. 143/1947 Sb., o převodu vlastnictví majetku hlubocké větve Schwarzenbergů na zemi Českou

Zákon č. 946/1811 Sb., Obecný zákoník občanský

Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník

Ústavní zákon 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky

Zákon č. 184/2006 Sb., O odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Zákon č. 266/2004 Sb., o drahách.

Zákon č. 30/1878 ř. z., jenž se týče vyvlastňování k účelu stavění železnic a provozování jízdy po nich

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

Zákon České národní rady č. 20/1978 Sb., o státní památkové péči

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

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

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon)

## **Judikatura**

nález ÚS sp. zn. N 22/3 SbNU 147 ze dne 26. 4. 1995

nález ÚS sp. zn. N 4/52 SbNU 27 ze dne 7. 1. 2009 Schwarzenberská hrobka

nález ÚS sp. zn. N 130/37 SbNU 641 ze dne 28. 6. 2005

rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5064/2015.

rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3778/2015

rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4280/2016

rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 973/2005

rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 As 191/2016

rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 171/2020

rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 7 As 174/2014

usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1704/2015

usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4480/2015

## **Internetové zdroje**

<https://www.moderni-dejiny.cz/clanek/kosicky-vladni-program-5-4-1945/>

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

<https://www.fulsoft.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-1013-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCojfP1DmnWo4O-Y18zVjVUsK-xXqtQ/>

<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/6-as-171-2020-66>

<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/7-as-174-2014-44>

<http://kraken.slv.cz/5As191/2016>