

## I. Úvod

Tématem mé diplomové práce jsem zvolil „Promlčení věcných práv k věcem cizím“.

Věcná práva obecně jsou součástí každodenního života nás všech. Ne jinak je tomu samozřejmě i u věcných práv k věcem cizím. Domnívám se, že drtivá většina z nás již přišla do styku s právem zástavním, zvláště v poslední době, kdy došlo k obrovskému nárůstu výstavby rodinných domů a s tím souvisejícím finančním zajištěním této činnosti ve formě hypoték. Stejně tak určitě každý zaslechl pojem věcné břemeno. Rozšířenost věcných práv k věcem cizím může inklinovat k domněnce, že i právní úprava těchto práv je minimálně stejně rozsáhlá. To není ovšem zcela pravdou a nový občanský zákoník (dále jen NOZ), jenž nabývá účinnosti 1. ledna 2014, a který úpravu těchto práv výrazně rozšiřuje, mi dává za pravdu.

Tato práce je zaměřena na institut promlčení věcných práv k věcem cizím a při zpracování této práce jsem zjistil, že právní úprava k tomuto institutu není tak široká a pokud jde o zpracování tohoto tématu na úrovni odborných monografií či článků, tak i zde je rozsah zdrojů omezený. Jedním ze zdrojů je judikatura Nejvyššího soudu České republiky, který se však v některých otázkách rozchází s názory odborné veřejnosti. I tuto skutečnost jsem se pokusil zapracovat do této práce.

S ohledem na výše uvedené jsem se pokusil zpracováním tohoto tématu přispět ke komplexnímu zmapování institutu promlčení věcných práv k věcem cizím. V práci jsem se však neomezil jen na minulou a současnou právní úpravu tohoto institutu, ale pokusil jsem se aktuálně zareagovat i na chystanou, novou a nepochybně zcela zásadní změnu v podobě nového občanského zákoníku, který nabude účinnosti počátkem příštího roku.

Práce je zpracována tak, aby podala ucelený obraz o vývoji věcných práv k věcem cizím od dob římského práva přes středověk, současnou právní úpravu až k právní úpravě obsažené v NOZ. V každé kapitole jsem se snažil zachytit dle mého názoru charakteristické znaky těchto práv a problematické oblasti v jednotlivých úpravách.

Na závěr této práce jsem se pokusil provést komparaci mezi současnou právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen ObčZ) v oblasti věcných práv k věcem cizím a novou právní úpravou v NOZ a poukázat tak na možné problematické oblasti, které lze očekávat s nástupem účinnosti tohoto nového předpisu.

## II. Pojem věcných práv k věcem cizím a promlčení

Věcná práva k věcem cizím, označovaná též jako práva limitovaná, jsou jednou z kategorií věcných práv. Tak jsou koneckonců chápána i současným českým občanským zákoníkem, který mezi tuto kategorii věcných práv, jimž je věnována hlava II ObčZ, řadí právo zástavní, práva odpovídající věcným břemenům a v neposlední řadě právo zadržovací.

Samotný pojem věcných práv byl vytvořen sice právní naukou z doby recepce římského práva, jejich původ však lze vysledovat již na historickém základě právě práva římského. Jejich význam byl v různém období chápán jinak, a to i s ohledem na právní kulturu, ve které byla tyto práva upravena. Do naší právní úpravy se dostal v podobě, v jaké byla upravena v Obecném zákoníku občanském z roku 1811. (ABGB).

Přesto, že samotný význam věcných práv byl v různých právních kulturách jiný, jejich úprava byla obsažena prakticky ve všech občanských zákonících evropských zemí, což ukazuje na jejich nepostradatelnou roli v oblasti soukromého práva.

Věcná práva byla chápána jako protiklad práv závazkových.<sup>1</sup> Klíčové pro jejich povahu je pojem bezprostředního právního panství nad věcí, které však není všeobecné jako u vlastnického práva, ale pouze částečné (§ 129 a násl. ObčZ).

Jedním ze základních znaků, který charakterizuje věcná práva, je jejich absolutní povaha. To znamená, že subjektivnímu věcnému právu určitého subjektu odpovídá povinnost blíže neurčeného počtu jiných subjektů nerušit oprávněného ve výkonu jeho práva. K tomuto je nutné poznamenat, že charakter věcných práv k věci cizí byl a je předmětem diskuzí. Zde je na místě zmínit Weyrovy a Knappovy námitky proti konvenčnímu pojetí věcných práv. Weyr popřel dualitu práv věcných a obligačních. Argumentuje, že rozdíl mezi věcným a závazkovým právem

---

<sup>1</sup> Srov. SPÁČIL, Jiří, Věcná břemena v občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2006, 103 s., str. 2

nelze stavět na poměru k věci. Namítá, že držitel obligačního práva má stejný nárok na to, aby nebyl nikým ve svém právu rušen jako držitel práva absolutního. Stejně tak Knapp odmítl stavět rozdíl věcných a obligačních práv na vztahu osoby k věci a na vztahu osoby k osobě. Uváděl, že pojem věcných práv je výsledkem mylné konstrukce právního panství nad věcí. Rozdílně od Weyra však stavěl na oddělení práv absolutních a relativních, kam řadil kromě vlastnického práva všechna ostatní majetková práva včetně věcných práv k věci cizí. Eliáš argumentuje, že ani Knapp nemohl popřít, že u těchto práv je povinností subjekt určen vlastnictvím věci a tím se mu tato kategorie práv rozpadá na dvě skupiny a tím je dle Eliáše dána věcněprávní povaha věcných břemen i dalších věcných práv k věci cizí. Koneckonců výše zmíněné Knappovi myšlenky z 50. a 60. let 20.století nakonec on sám opustil.<sup>2</sup>

Dalším znakem věcných práv, který uvádějí některé učebnice je, že předmětem věcných práv mohou být jen věci v právním smyslu, a to věci hmotné.<sup>3</sup>

Co se týče promlčení, to je jedním z občanskoprávních institutů (vedle prekluze a vydržení), které jsou úzce spjaty s uplynutím času. Jestliže uplyne stanovený čas pro výkon subjektivního občanského práva, věřitel v něm nevykoná toto své právo u soudu a dlužník následně u soudu vznese námitku promlčení, nastávají právní následky promlčení. Ty mají za následek, že věřitelovo subjektivní občanské právo, i když samo o sobě nadále trvá, ztrácí možnost být s úspěchem nuceně vykonáno za pomoci soudu, v tomto případě se hovoří o naturální obligaci. Dlužník samozřejmě může i přesto plnit, už jen dobrovolně. V takovém případě nejde ze strany věřitele o bezdůvodné obohacení (§ 451 odst. 1 ObčZ), neboť dlužník plnil to, co dluhoval, neboli plnil svůj dluh.

---

<sup>2</sup> Srov. ELIÁŠ, Karel. Právní povaha věcných práv k věcem cizím. *Právník*. 2011, 3, s. 209-218

<sup>3</sup> Srov. ŠVESTKA, Jiří et al. Občanské právo hmotné: Svazek 1. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2009.str. 273

Účelem promlčení je jednak stimulovat věřitele k včasnému vykonání svého subjektivního občanského práva (v oblasti závazkového práva pohledávky) a tím předcházet vzniku újmy, neboli aby věřitelé příliš neodkládali vynucení svého subjektivního občanského práva (*vigilantibus iure scripta sunt*), jednak – a to zejména – čelit tomu, aby dlužníci nebyli ohledně svých právních povinností (dluhů) vystaveni po časově neurčitou dobu donucujícímu zákroku (tzv. vynutitelnosti) ze strany soudů.

Přiznáním práva namítat promlčení věřitelova subjektivního občanského práva zákon dlužníkovi zajišťuje potřebnou právní ochranu. Zda ji v konkrétním případě dlužník využije či nikoliv, ponechává zákon v oblasti soukromého práva v souladu se zásadou autonomie vůle jejich subjektů na jeho úvaze a dispozici.

Od promlčení práva je třeba odlišovat zánik práva jeho neuplatněním ve stanovené lhůtě, tj. prekluzí. K zániku soud přihlédne, i když to dlužník nenamítne (§ 583 ObčZ). Od toho je třeba odlišovat i zánik práva samotným uplynutím doby, na kterou byla práva a povinnosti omezeny (§ 578 ObčZ).

Obě lhůty, tj. lhůta promlčecí i prekluzivní, jsou lhůtami hmotněprávními. To znamená, že subjektivní občanské právo, které se promlčuje či prekluduje, musí být uplatněno u soudu, resp. u příslušného orgánu, nejpozději poslední den lhůty. Připadá-li poslední den této lhůty na sobotu, neděli či svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den (§ 122 ObčZ).<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Srov. ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I. §1-459 : Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. str. 581-582

### **III. Historie věcných práv k věcem cizím a jejich promlčení**

#### **A. Římské právo**

Věcná práva k věci cizí jsou práva umožňující oprávněnému subjektu působit na věc zvláštním a obsahově přesně vymezeným způsobem, která není v jeho vlastnictví. Jedná se o působení přímé, bezprostřední. Jde na rozdíl od vlastnictví o právo obsahově omezené. Již bylo uvedeno, že pojem věcná práva k věci cizí není pojmem romanistického původu. Nenajdeme o něm zmínku ani v justiniánském právu. Byl vytvořen až středověkými římskoprávními školami. A přesto najdeme u klasických římských právníků práva, která řadili do zvláštní skupiny, a později byla zařazena právě pod pojem věcných práv k věcem cizím.

Mezi první práva tohoto druhu patřily tzv. služebnosti, a to služebnosti pozemkové. Později byla tato práva rozšířena o další služebnosti, a to osobní, která oprávněnému dávala možnost osobního užívání cizí věci. Jako zvláštní případy služebností znalo římské právo superficies a emphyteusis, tedy právo stavby a pacht polního pozemku, věcná práva širokého obsahu. Postavení oprávněného z těchto práv se velice blížilo postavení vlastníka. Dalším velmi významným právem spadajících pod věcná práva k cizí věci bylo právo zástavní.

#### **A.1. Promlčení**

Římský stát vznikl na přelomu 6. a 5. století př. n. l., kdy nastaly takové společenské změny, které měly za důsledek nové rozdělení římské společnosti, založené na principech majetkových a územních. Z této doby, tzv. republikánské, pochází první relevantní prameny, upravující institut promlčení žalob. V tomto období obecně platilo, že všechny civilní žaloby jsou nepromlčitelné. Jen zcela výjimečně se na ochranu některých práv vázaly lhůty. Až v době nejvyšších úřadů- magistrátů, byly zavedeny časově omezené žaloby. Obecná roční lhůta, která se

vztahovala na většinu žalob, byla zavedena pravděpodobně z důvodu, že i funkční období magistrátů bylo roční. Z této obecné lhůty existovaly výjimky, některé žaloby podléhaly několikaměsíčním lhůtám.

Tato právní úprava přetrvala až do doby poklasické. K určitému sjednocení došlo za vlády Theodosia II. v 5.století našeho letopočtu. Časově neomezené žaloby od té doby podléhaly třicetileté promlčecí lhůtě. Kratší lhůty, kterým podléhaly ostatní žaloby, zůstaly zachovány a nadále byly označovány jako „actiones temporales“.

Dle druhu práv, kterých se promlčecí lhůta týkala, byl jiný i její počátek. U práv věcných to byl moment, kdy došlo k jejich porušení. V průběhu promlčecí lhůty mohlo dojít k jejímu přetržení, a to každým výkonem žalobního práva, které mělo za následek, že dosavadní promlčecí lhůta propadla a počala běžet nová, či mohlo dojít k jejímu pouhému stavění.

Důsledky promlčení byly různé, a to opět dle povahy práva. U věcných práv docházelo k jejich relativní neplatnosti, tedy nemohlo být nadále prosazeno proti odpůrci a jeho dědicům, proti třetím osobám trvalo stále.<sup>5</sup>

## **A.2. Věcná břemena**

Přestože byly služebnosti pozemkové a osobní různého obsahu, měly i některé společné rysy. Prvým společným rysem byla podmínka ke vzniku věcného práva, a to ve formě rozdílu mezi vlastnickým vztahem k věci a oprávněním k ní. Nikdo nemohl mít služebnost k vlastní věci. Druhým společným rysem bylo, že vlastník věci nemá žádnou pozitivní povinnost, jedinou výjimkou byla tzv. servitus oneris ferendi (služebnost nést břemeno)<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Srov. KINCL, Jaromír, et al. Římské právo. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s., str. 190

<sup>6</sup> Srov. KINCL, Jaromír, et al. Římské právo. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s.,str. 191

U pozemkových služebností bylo oprávnění vždy spojeno s vlastnictvím pozemku. Vznikal vztah mezi dvěma pozemky, pozemkem panujícím, jehož vlastník byl oprávněn v omezené míře užívat pozemek sousední, a pozemkem služebným, jehož vlastník byl služebností omezen. Charakteristickými rysy pozemkových služebností byla jistá trvalost vztahu, jejich nezczitelnost, nedělitelnost a fakt, že služebnost má být pro pozemek užitečná. Společná hranice pozemků nebyla pro vznik pozemkové služebnosti nezbytnou podmínkou.

Pozemkové služebnosti se dělily podle toho, jakých pozemků se týkaly, a to na služebnosti k pozemkům venkovským či polním a služebnosti k pozemkům domovním<sup>7</sup>. Služebnosti k venkovským pozemkům přitom patřily mezi nejstarší. Pozemkové služebnosti polní sloužily k hospodářskému využití panujícího pozemku. Byly zavedeny Zákonem XII desek podle Gaia.<sup>8</sup> Pozemkové služebnosti domovní sloužily ke stavbě a souvisely s rozvojem měst. Mezi polní služebnosti byly řazeny služebnosti cesty, vodní služebnosti, služebnost pastvy a na užitky pozemku. Mezi domovní služebnosti pak zákaz stavby přes určitou výši, zákaz stavby, která by stínila moje okna, práva vypouštět dým na sousedův pozemek, odvádět splašky sousedovou stokou, umístit balkón nad sousedův pozemek a v neposlední řadě zasadit trám do sousedovy zdi.

Osobní služebnost prospívala vždy určité fyzické osobě a omezovala každého vlastníka věci, k níž byla zřízena, a to ve větším rozsahu než bylo patrné u služebnosti pozemkové. Dalším rozdílem mezi osobní a pozemkovou služebností byla dočasnost jejího trvání. Osobní služebnost mohla trvat jen tak dlouho, dokud byl oprávněný naživu. Nemohla být převedena na třetí osobu ani dědice a nemohla být ani

---

<sup>7</sup> Srov. KINCL, Jaromír, et al. Římské právo. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s., str. 193

<sup>8</sup> Zákoník dvanácti desek (latinsky *Lex* nebo *Leges duodecim tabularum*) je nejstarší kodifikace římského práva z poloviny 5. století př. n. l. Jednalo se o dvanáct bronzových desek, které byly vystaveny na Foru Romanu.



zastavena. Jak byl u pozemkové služebnosti zřejmý její hospodářský význam, byla u osobní služebnosti charakteristická její alimentární funkce, zajišťovala výživu či životní náklady oprávněného. Mezi osobní služebnosti bylo řazeno právo věc užívat, požívat, právo bydlet v cizím domě a tzv. nepravidelné služebnosti, což byly práva obsahově shodná s pozemkovými služebnosti nicméně příslušející osobám.

Obsahem poživacího práva (*ususfructus*) je oprávnění užívat cizí věc a těžit z ní plody tak, aby nebyl a změněna její podstata. Předmětem tohoto práva mohly být jak věci movité tak nemovité, nikoli však věci zužitelné. Poživací právo patří k nejstarším z osobních služebností. Vlastníkovi věci zatížené touto služebností zbývá pouze tzv. holé vlastnictví. Pokud bylo zřízeno ve prospěch právnické osoby, zanikalo po sto letech, u fyzické osoby zanikalo současně s její smrtí. Právo užívací (*usus*) znamenalo užívat věc bez možnosti těžit plody. Toto oprávnění se v průběhu vývoje postupně rozšiřovalo. V justiniánském právu se svým obsahem blížilo právu poživacímu.

Služebnosti vznikaly právním jednáním, soudním rozsudkem, vydržením práva či ze zákona. Naopak zanikaly zánikem nebo podstatnou změnou věci, splynutím, smrtí oprávněného, vzdáním se služebnosti, neužíváním a vydržením svobody práva vlastnického.

K promlčení u služebností docházelo jejich neužíváním. Lhůty byly rozdílné dle toho, k jaké věci se dané právo vztahovalo. U movitých věcí docházelo k promlčení v případě *usus* a *usufructus* po uběhnutí jednoho roku, u věcí nemovitých po dvou letech, kdy oprávněná osoba své právo neužívala. V justiniánském období byly tyto lhůty prodlouženy na deset let mezi přítomnými osobami, respektive na dvacet let mezi nepřítomnými.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Srov. HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského: Díl 1. 5. vydání. Praha: J. Otto, spol. s r.o., 1921. 311 s.

### A.3. Zástavní právo

Zástavní právo původní civilní římské právo neznalo. Je výsledkem dlouhého vývoje. Jeho předchůdcem byla tzv. fiducia, jejímž obsahem byl převod vlastnického práva, ať již mancipací či injurecessí.<sup>10</sup>

Podle toho, jak zástavní právo vzniklo, rozlišovalo římské právo dvě formy, a to zástavní právo ruční, k jehož vzniku bylo zapotřebí, aby dlužník věřiteli věc odevzdal, a zástavní právo hypotekární, kdy věřitel získával zajištění ve formě zástavního práva a vydání věci mohl požadovat až tehdy, nebyla-li pohledávka splněna<sup>11</sup>. Ruční zástavní právo poskytovalo věřiteli značnou záruku, neboť věc měl ve svém držení. Nevýhodou bylo, že mohlo zajišťovat pouze jedinou pohledávku. Hypotekární právo naopak umožňovalo zajistit pohledávek několik.

Zástavní právo má a mělo již v římském právu akcesorickou povahu. Jinak řečeno nemůže vzniknout ani trvat bez pohledávky, kterou zajišťuje. Mohlo však vzniknout i později než zajišťovaná pohledávka. Stejně tak mohlo být dohodnuto i pro pohledávku, která měla teprve vzniknout. Zastavena mohla být jakákoli věc, kterou bylo možno prodat. Vznikat mohlo v první řadě právním jednáním, které mělo vždy formu dohody. Rovněž mohlo vznikat úředním rozhodnutím, či ze zákona. Oprávnění, která ze zástavního práva věřiteli vznikala, se v průběhu vývoje měnila. Byla rozdílná, respektive jejich rozsah, v době, kdy převažovala zajišťovací funkce zástavního práva, u ručního zástavního práva a rozdílná u hypotekárního zástavního práva. I přes tyto rozdíly lze určit dvě základní oprávnění věřitele ze zástavního práva. Především se jednalo o právo věc držet, které příslušelo ručnímu zástavnímu právu, a druhým základním oprávněním bylo právo zástavu prodat. Předpokladem tohoto práva byla dospělost pohledávky.

---

<sup>10</sup> Srov. KINCL, Jaromír, et al. Římské právo. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s., str. 204

<sup>11</sup> Srov. KINCL, Jaromír, et al. Římské právo. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s., str. 203

K zániku zástavního práva mohlo dojít především zánikem pohledávky s ohledem na jeho akcesorickou povahu. Zástavní právo mohlo zaniknout rovněž prodejem zástavy či jeho odřeknutím věřitelem. Zánik zástavního práva způsoboval i zánik zastavené věci. V neposlední řadě mohlo zástavní právo zaniknout vydržením svobody vlastnického práva.

#### **A.4. Zadržovací právo**

Právo zadržovací bylo v římském právu řazeno pod právo zástavní. Jeho úprava byla minimální. Ve 2. století př. n. l. nalezneme úpravu pravomoci propachtovatele zadržet vnesené věci pachtýřem na pozemek na dobu, dokud nebude uhrazen jeho dluh vůči propachtovateli. V dalším období došlo k vytvoření speciální žaloby umožňující žalovat každého, kdo by proti propachtovateli zadržoval věci vnesené nájemcem na pozemek.

## **B. Středověk**

### **B.1. Promlčení**

Institut promlčení byl samozřejmě upraven i v období středověku. Promlčení podléhalo právo osoby, která zjistila porušení svého práva, bránit se u soudu, kde se mohla domáhat spravedlnosti. Délka lhůty byla odlišná s ohledem na to, zda se jednalo o právo městské či zemské.

Zemská léta, jak se tato lhůta nazývala, trvala u práv městských jeden rok a šest týdnů. V případě práva zemského byla tato lhůta v délce tří let a osmnácti týdnů. Pokud oprávněný v těchto lhůtách své právo u soudu neuplatnil, docházelo k jeho zániku. Lze tedy hovořit spíše o lhůtě prekluzivní, než-li promlčecí.<sup>12</sup>

### **B.2. Věcná břemena**

Naše středověké právo znalo práva k věcem cizím neboli služebnosti. Práva městská Pavla Kristiána z Koldína z roku 1558

---

<sup>12</sup> Srov. KADLECOVÁ, Marta, et al. Vývoj českého soukromého práva. 1. vydání. Praha: EUROLEX, 2004. 274 s, str. 45

upravovala služebnosti, které autor dělil na reálné, vázané k nemovitostem zahrnující kupříkladu cesty, vodovody, odchyt ptáků v lese, a osobní, sloužící ku prospěchu nějaké osoby.

Jedním z nejstarších dokladů služebností je právo kobyliho pole, známé ze zemského práva. Jeho obsahem bylo právo majitele chovných klisen vypouštět je v zimě, tedy mimo vegetační období, na sousední pozemky. Zajímavým příkladem jsou tzv. věčné či holé platy, které znalo jak právo zemské tak městské.<sup>13</sup> Osobní služebnosti zanikaly smrtí osoby, k jejímuž prospěchu sloužily a reálné služebnosti zanikaly zneužíváním, splynutím osoby majitele nemovitosti a oprávněného anebo tím, že na nemovitosti, ke které byly vázány, nastala taková změna, že znemožňovala její výkon a oprávněný se vůči ní neohradil. Samostatně byla upravena sousedská a stavební práva.<sup>14</sup>

### **B.3. Zástavní právo**

Zástava byla v právech městských jedním z druhů ručení, která sloužila k utvrzení závazků.

Základním typem byla zástava smluvní, která však byla řazena mezi obligace. Koldín upravoval sice jen zástavu na dobu určitou, znal však i zástavu do zaplacení. U movitých věcí chyběla podrobná úprava zástavy. Nicméně zastavená věc musela být odevzdána věřiteli, který nabyl vlastnictví k věci v případě, že nebyla jeho pohledávka uhrazena, tzv. propadná zástava.<sup>15</sup>

V případě nemovitostí rozlišovala se zástava s držbou a bez držby, tzv. hypotéka, kdy vlastnictví nemovitosti přecházelo na věřitele. Jednalo

---

<sup>13</sup> Srov. VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel; KNOLL, Vilém. České právní dějiny. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 684 s., str. 163

<sup>14</sup> Srov. JÁNOŠÍKOVÁ, Petra; KNOLL, Vilém; RUNDOVÁ, Alena. Mezníky českých právních dějin. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 215 s., str. 56

<sup>15</sup> Srov. JÁNOŠÍKOVÁ, Petra; KNOLL, Vilém; RUNDOVÁ, Alena. Mezníky českých právních dějin. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 215 s., str. 59

se de facto o kupní smlouvu s právem zpětné koupě, jakožto vedlejším ujednáním.<sup>16</sup>

#### **B.4. Zadržovací právo**

Jistou formou zadržovací práva v období středověku bylo ručení osobní svobodou. Šlo o velmi starý institut. Jeho středověká velmi jednoduchá forma se projevovala tím, že věřitel měl oprávnění zadržet dlužníka na bezpečném místě a živit ho tak, aby nezemřel, a to až do té doby, dokud nebyl jeho dluh uhrazen. Tento způsob zajištění věřitelovy pohledávky mohl být sjednán smlouvou či na základě rozhodnutí soudu. Obdobně fungoval tzv. zatýkací list. Ten byl vystaven zemskými úředníky po marné výzvě učiněné vůči dlužníkovi takzvaným listem obsílacím. Směřoval vůči dlužníkovi bez nemovitého majetku a věřitele opravňoval k jeho zadržení a jeho uvěznění do doby uspokojení pohledávky.<sup>17</sup>

### **C. Obecný občanský zákoník z. r. 1811 (ABGB)**

Po více jak půl století trvajících přípravách byl patentem ze dne 1. června 1811 prohlášen Všeobecný občanský zákoník rakouský, který nabyl účinnosti 1. ledna 1812. Zákoník byl významným zákonodárným dílem a ve své době patřil ke stěžejním evropským právním předpisům. Byl všeobecný, protože se stahoval na všechno obyvatelstvo soustátí bez rozdílu, a výlučný, neboť rušil dosavadní starší právní úpravu.

#### **C.1. Promlčení**

Institut promlčení byl ve všeobecném zákoníku upraven v hlavě čtvrté. Za promlčení byla považována ztráta práva, které nebylo po dobu určené zákonem vykonáváno. Rozlišovala se obecná promlčecí doba v trvání třicet let, z níž znal všeobecný zákoník výjimky, a zvláštní

---

<sup>16</sup> Srov. VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel; KNOLL, Vilém. České právní dějiny. Plzeň: aleš Čeněk, 2008. 684 s., str. 171 a násl.

<sup>17</sup> Srov. VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel; KNOLL, Vilém. České právní dějiny. Plzeň: aleš Čeněk, 2008. 684 s., str. 168 a násl.

promlčecí doba v trvání tří let. Tříleté promlčecí době podléhaly i služebnosti, pokud se vzepřela zavázaná strana výkonu služebnosti a neuplatnil-li oprávněný své právo po tři za sebou následující léta.

Promlčecí doba se stavěla také u osob, které nebyly z důvodu svých duševních vlastností, schopny spravovat svá práva, a to až do té doby, dokud jim nebyl ustanoven zákonný zástupce. Započatá promlčecí doba běžela dále, nemohla však skončit dříve než dva roky od okamžiku, kdy došlo k odpadnutí překážky.

K přetržení promlčecí doby docházelo buďto uznáním práva povinného, anebo podáním žaloby oprávněným a jeho řádným pokračování v soudním řízení. Pokud bylo následně soudem pravomocně rozhodnuto o zamítnutí žaloby, považovala se promlčecí doba za nepřetrženou.

Účinky promlčení se projevovaly v tom, že povinný se mohl domáhat, že právo, které příslušelo oprávněnému, a listiny toto právo potvrzující, pozbývají platnosti. Právo, nabyté vydržením nebo promlčením, nemůže však být na újmu tomu, kdo ještě před jeho vložení na sebe převedl věc nebo právo, důvěřuje veřejným knihám. K promlčení se přihlíželo pouze na návrh.<sup>18</sup>

## **C.2. Věcná břemena**

Zákoník obsahoval definici služebnosti, kterou popisoval jako povinnost vlastníka ku prospěchu jiného na své věci něco strpět nebo opomíjet.

Všeobecný občanský zákoník rozlišoval služebnosti spojené s držbou pozemku, nazvané pozemkové, které sloužili k prospěšnějšímu a pohodlnějšímu užívání pozemku, a všechny ostatní, které byly označovány jako osobní. Pozemkové služebnosti se dále třídily na

---

<sup>18</sup> Srov. ROUČEK, František, et al. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998. 970 s., str. 916

domovní a polní. Pod osobní služebnosti byla řazena práva užívací a požívací a bydlení.

Služebnosti vznikaly buď smlouvou, z vůle zůstavitele, soudním rozhodnutím a v neposlední řadě promlčením. Důležitou podmínkou u věcných práv byl zápis ve veřejných knihách (§ 481 ABGB)

Na zánik služebností, resp. způsob zániku, se vztahoval ustanovení jako na práva obecně včetně závazků. Krom těchto způsobů měl zánik služebností svou zvláštní úpravu. Služebnost zanikala zánikem služebného či panujícího pozemku, splynutím oprávněného a povinného v jedné osobě, uplynutím doby, na kterou byla sjednána.

Služebnost, která byla někomu propůjčena až do doby, kdy třetí osoba dosáhne určitého věku, pomíjí teprve uplynutím stanovené doby, třebaže třetí osoba umřela, aniž se věku toho dočkala (§ 528 ABGB). Osobní služebnosti končili smrtí oprávněného nebo zánikem právnické osoby, pokud byla zřízena ve prospěch této osoby.

### **C.3. Zástavní právo**

Právu zástavnímu byla věnována Hlava VI. Bylo chápáno jako právo věcné, které dávalo věřiteli možnost uspokojit se z nějaké věci za situace, kdy pohledávka nebyla v určený čas splněna. Zástavou byla nazývána věc, na které toto právo věřitele vázlo. Takovou věcí mohla být každá obchodovatelná věc. Pokud byla předmětem takového obchodu věc movitá, hovořilo se o zástavě ruční (zástava v užším smyslu), a pokud jím byla věc nemovitá, hovořilo se o tzv. hypotéce či zástavě pozemkové.

Zástavní právo vznikalo ze zákona, soudním rozhodnutím, smlouvou, případně z vůle zůstavitele. Rozdílná úprava platila u nabytí zástavního práva s ohledem na to, zda se jednalo o věci movité či nemovité (srovnej § 451 ABGB a násl.)

Zástavní právo zanikalo několika způsoby. V první řadě zanikalo v případě, že došlo ke zničení zastavené věci. Věřitel se zástavního práva

také mohl vzdát podle zákona, případně mohl vrátit zastavenou věc dlužníkovi. Zástavní právo rovněž zanikalo uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno. Uhrazením dluhu došlo k zániku zástavního práva jen u věci movitých. U věci nemovitých bylo třeba k zániku zástavního práva ještě, aby došlo k jeho výmazu z veřejných knih.

Zástavní právo, jakožto právo majetkové, se promlčovalo v obecně třicetileté, resp. čtyřicetileté lhůtě od okamžiku, kdy mohlo a nebylo vykonáno. Ruční zástava se nepromlčovala do okamžiku, dokud měl věřitel zástavu v rukou.<sup>19</sup>

#### **C.4. Zadržovací právo**

Zadržovacímu právu bylo v ABGB věnováno pouze jedno ustanovení (§ 471 ABGB). V něm je uvedeno, že ten, kdo má povinnost vydat nějakou věc, může ji zadržet, aby tak zajistil svou pohledávku, případně škodu, kterou mu věc způsobila. Tuto věc bude nucen vydat až poté, co mu bude plněno z ruky do ruky to, na co má právo. Objektem zadržovacího práva mohly být jen věci hmotné. K odvrácení zadržovacího práva může být složena jistota. Výše této jistoty nebyla zákoníkem blíže určena, to bylo v kompetenci soudce. Kromě složení jistoty zánik zadržovacího práva nastával v případě zániku zajišťované pohledávky, jakož i dobrovolným vydáním zadržené věci.<sup>20</sup> K promlčení zadržovacího práva nedocházelo z důvodu, že na něj dopadala de facto právní úprava týkající se ruční zástavy, která se nepromlčovala. Vzhledem k tomu, že oprávněný měl věc u sebe i v době, kdy došlo k promlčení jeho pohledávky, nemohlo dojít k jeho promlčení. V momentě, kdy zástavu u sebe neměl, zadržovací právo zanikalo.

---

<sup>19</sup> Srov. ROUČEK, František, et al. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998. 970 s., str. 784 a násl.

<sup>20</sup> Srov. ROUČEK, František, et al. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998. 970 s., str. 806 a násl.



## D. Vývoj po roce 1951

### D.1. Střední občanský zákoník

Všeobecný občanský zákoník platil na území České republiky až do konce roku 1950, kdy byl přijat nový občanský zákoník č. 141/1950 Sb. Přijetím tohoto zákoníku, hovorově označovaného jako „střední občanský zákoník“, došlo v občanském právu k výrazným změnám. O některých bych se krátce zmínil. Více pak o ustanoveních vztahujících se k věcným právům k věcem cizím a jejich promlčení.

Příčinou změn v oblasti občanských práv, zejména těch majetkových, byly zvláště politické změny a nasměrování národní ekonomiky směrem k zestátnění téměř veškerého majetku, zvláště pak výrobních prostředků. Jelikož podle tehdejší ekonomické vize byla základním výrobním prostředkem půda, v té době převážně v rukou fyzických nebo soukromých právnických osob, měly změny v oblasti majetkových práv napomoci socializaci půdy a jiného nemovitého majetku.

Doposud jednotná forma vlastnictví byla rozdělena na socialistické vlastnictví, osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví. Jednotlivé formy vlastnictví se lišily i tím, že jim nebyla právním řádem poskytována stejná ochrana.

Zákon v ustanovení § 25 zrušil zásadu "superficies solo cedit", když prohlásil, že stavby nejsou součástí pozemků a určil, že pozemky a stavby jsou věci nemovité (srovnej § 26 zákona) a že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku (srovnej § 155 zákona).

Zákon připustil nabytí vlastnictví smlouvou, přičemž stanovil, že vlastnictví k věcem jednotlivě určeným se převádí již samou smlouvou (§ 111 zákona). Nebylo tedy již podmínkou k převodu vlastnického práva k nemovitostem věc odevzdat cestou intabulace do pozemkové knihy.

Právní vztahy k nemovitostem byly i nadále sice zapisovány do pozemkové knihy, ale tyto zápisy již neměly povahu konstitutivní.

Zůstalo zachováno právo stavby vznikající ze zákona nebo na podkladě úředního rozhodnutí. Přípuštěno bylo též zřízení práva stavby smlouvou, které však podmínil souhlasem příslušného okresního národního výboru. Mezi vlastníky pozemku a vlastníky stavby bylo zřízeno zákonné předkupní právo (srovnej § 157 zákona).

Zákon zavedl institut věcných břemen jako práv, která jsou spojena s vlastnictvím určité nemovitosti nebo svědčí určité osobě (srovnej § 166 a násl. zákona) Práva odpovídající věcným břemenům byla nabývána obdobně, jako práva vlastnická. Tato práva působili vůči socialistickým právnickým osobám, jakmile byla zapsána v knize pozemkové nebo byla-li u soudu uložena listina o jejich zřízení. Pokud bylo věcné právo zřízeno přímo zákonem, případně úředním výrokem, anebo byla smluvní stranou socialistická právnická osoba, působil již samo zřízení takového práva vůči socialistickým osobám.

Pokud bylo věcné břemeno zřízené ve prospěch určité nemovitosti, nemohlo být vykonáváno ve prospěch nemovitosti jiné. Pokud svědčilo ve prospěch určité osoby, nebylo možné jej převést na jinou osobu. Pokud věcné břemeno spočívalo v povinnosti určitého opětuujícího se plnění, bylo možné převést na jinou osobu nárok na dávky již dospělé.

K povinnostem oprávněné osoby z věcného břemene záležející v užívání cizí věci bylo nést náklady na její opravu a zachování. Pokud však věc užíval společně s vlastníkem věci, byl taktéž vlastník povinen nést tyto náklady.

Pokud nebyl obsah věcného břemene zcela jasný, rozhodovaly místní zvyklosti a pokud jich nebylo, mělo se za to, že je povinný zavázán spíše méně nežli více.

K zániku věcných břemen zákoník uvádí, že pokud svědčí určité osobě, zaniká smrtí této osoby. Pokud svědčí osobě právnické, zaniká společně s touto právnickou osobou. Rovněž věcná břemena zanikala, pokud nastaly takové změny, kvůli kterým již věc nemohla sloužit k potřebám oprávněné osoby nebo jejímu prospěšnějšímu využívání. Zákon též připouštěl možnost domoci se zrušení věcného břemene za situace, kdy se věcné břemeno ocitlo v hrubém nepoměru k výhodě oprávněné osoby nebo její nemovitosti.

Zákon upravil též právo zástavní a k jeho vzniku požadoval písemnou smlouvu (§ 189 zákona). Výslovně však zakazoval, aby součástí smlouvy zástavní byla i další ujednání, kterými se zástavci ukládá více povinností, než zákon dovoluje. Tak např. neplatná byla ujednání o zákazu prodeje předmětu zástavy (§ 201 zákona).

Zákon upravil též předkupní právo zákonné (§ 137 zákona) a předkupní právo smluvní (§ 375 zákona).

Institut promlčení byl upraven v hlavě šesté zákona. Právo se dle znění tohoto zákona promlčelo, pokud nebylo vykonáno v promlčecí době. Obecná promlčecí lhůta byla tříletá. Právo odpovídající věcnému břemenu se promlčovalo vždy v této lhůtě, stejně tak pohledávky opětujících se plnění. Co se týče běhu promlčecí doby, zákon stanovil, že změna v osobách neměla na běh promlčecí doby vliv. Pokud se oprávněná osoba nároku plynoucího z jeho práva domáhala řádně u soudu a v zahájeném řízení řádně pokračovala, neskončilo promlčení do té doby, dokud předmětné řízení běželo. Promlčení se nebylo možné vzdát předem a rovněž byla omezena volnost stran v možnosti ujednat si delší dobu promlčení. Tuto možnost zákon výslovně zakazoval (§ 99 zákona).

## **D.2. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.**

Občanský zákoník č.141/1950 Sb. byl nahrazen občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. Tento právní předpis zcela derogoval zbytky

majetkových práv obsažených v předcházejícím občanském zákoníku. Samostatná právní úprava týkající se věcných práv a jejich institutů byla zcela vypuštěna. Došlo k omezení smluvní volnosti ohledně vzniku věcných práv, zákon sám stanovil, že zástavní práva a věcná břemena mohou vznikat jen ze zákona (srovnej § 495 zákona).

Namísto smluvního zástavního práva zřídil smluvní institut omezení převodu nemovitostí (§ 58 zákona), kterým byly zajištěny závazky dlužníka tak, že do zaplacení dluhu nemohl dlužník disponovat nemovitostí bez souhlasu věřitele. Takováto smlouva podléhala registraci Státním notářstvím.

Věci zákoník rozdělil na movité a nemovité a připustil, aby předmětem občanskoprávních vztahů byly věci a práva. Za nemovitosti označoval zákon pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 118, § 119 zákona).

Spolu s občanským zákoníkem byl vyhlášen i zákoník hospodářský (zákon č.109/1964 Sb.). Hospodářský zákoník upravoval výhradně jen právní vztahy vznikající při činnosti státních a družstevních organizací, státu a při vzájemných stycích mezi těmito právními subjekty. Tento zákoník nerozlišoval věci na movité a nemovité a k převodu práv docházelo smlouvou a převzetím věci (§ 11 hospodářského zákoníku). Významným zásahem do občanských práv, zejména třetích osob, bylo ustanovení § 396 hospodářského zákoníku, podle kterého dnem nabytí majetku do státního socialistického vlastnictví zanikla zástavní práva a věcná břemena na tomto majetku. Předmětná právní úprava postihla v minulosti zřízená smluvní práva zástavní a práva odpovídající věcným břemenům k nemovitostem v těch případech, kdy takovéto nemovitosti přešly do vlastnictví státu. Jednalo se o zánik práv ze zákona. S obnovou takto zaniklých práv nebylo uvažováno v souvislosti s majetkovými restitucemi, a pokud byly fyzickým osobám vráceny zpět nemovitosti státem, nedocházelo automaticky k obnově těchto práv. Zaniklá práva

nebyla však již vedena v evidenci nemovitostí, čímž byla přerušena jakákoliv jejich kontinuita s pozemkovou knihou a k jejich eventuální obnově by musel být dán nový právní titul.

K nemovitostem ve státním socialistickém vlastnictví bylo možno zřizovat práva odpovídající věcným břemenům na základě zvláštních zákonů (srovnej např. zák. č.79/1957, elektrizační zákon nebo zák. č.67/1960, plynárenský zákon atd.).

K podstatnějším změnám v oblasti majetkových práv došlo zákonem č.131/1982 Sb., kterým byl novelizován zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník

Touto novelou byl do občanského zákoníku znovu zaveden institut věcných břemen založených smlouvou (§ 135c zákona). Smluvně bylo možno zřizovat práva odpovídající věcným břemenům, a to jak k věci, tak i osobám. Aby smlouva o zřízení práv odpovídajících věcným břemenům nabyla účinnosti, bylo třeba registrace Státním notářstvím. Výjimku tvořily případy, kdy nemovitosti přecházely do vlastnictví socialistického, to k převodu práv dostačovala existence platné smlouvy.

Do občanského zákoníku byl zpětně instalován institut vydržení jako jeden ze způsobů nabývání vlastnického práva a práv odpovídajících věcnému břemenu (§ 135a zákona). Specificky bylo upraveno vydržení vlastnického práva k pozemkům, takovéto právo bylo možno vydržet jen do vlastnictví státu oproti právu získat k takto vydrženímu pozemku právo osobního užívání. Nebylo možno vydržet právo k nemovitostem v socialistickém vlastnictví nebo k těm, ke kterým měly socialistické organizace právo hospodaření.

Politické změny po listopadu 1989 se musely nezbytně promítnout do právního řádu a zejména do oblasti práva občanského. V podmínkách nové pluralitní společnosti byly některé instituty občanského práva nemyslitelné a odporující Listině základních práv a svobod. Proto byl v

letech 1990 - 1992 občanský zákoník doplňován a novelizován. Zejména došlo k zrušení institutu socialistického společenského vlastnictví, taktéž bylo zrušeno dělení vlastnictví na osobní a soukromé.

Rozhodující novelou občanského zákoníku byla novela vyhlášená zákonem č. 509/1991 Sb. označovaná také jako: "Velká novela". Touto novelou se do systému občanského práva navrátila úprava práv věcných a jejich oddělení od práva závazkového. Tím bylo opět souvisle upraveno vlastnické právo a věcná práva k cizí věci (§ 123 a násl. a § 151a a násl. zákona).

Do oblasti "věcných práv k cizí věci" bylo obnoveně zařazeno zástavní právo smluvní a právo podzástavní (§ 151b zákona). Naopak byl vypuštěn institut omezení převodu nemovitostí.

V oblasti práv závazkových byl obnoven institut předkupního práva smluvního (§ 602 zákona) s tím, že toto právo lze dohodou stran zřídit jako právo věcné (§ 603 odst. 2 zákona).

Zcela nepochopitelně byl v tomto případě zachován princip, kdy převodní listina, tj. listina, na jejímž podkladě má být zapsáno vlastnické nebo jiné právo k nemovitostem, se stává účinnou až rozhodnutím katastrálního úřadu o vkladu práva do katastru nemovitostí. Tím byla zásadně popřena zásada, že do katastru nemovitostí nejsou zapisovány smlouvy, ale výhradně práva na jejich podkladě vzniklá (§ 1 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem). Zároveň bylo tak odporováno zásadě "priority", platné v řízení před katastrálním úřadem o vkladu práva, podle které listina, na jejímž podkladě má být o vkladu práva rozhodováno, musí být již v okamžiku zahájení vkladového řízení listinou účinnou.

Dále předmětná novela stanovila, že zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí (§ 151b zákona) a k nabytí práv odpovídajících věcným břemenům je nutným vklad do katastru

nemovitostí (§ 151o zákona). Shora uvedené zásady byly promítnuty i do obsahu obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb., ve znění změn a doplňků).

Zákonem č. 264/1992 Sb. byla zrušena Státní notářství a notářský řád.

Citovanou novelou občanského zákoníku byl ve vztahu k převodům vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem zpětně zaveden systém, jak byl znám podle knihovního práva tj., že k převodu práva nedostačuje účinná smlouva, ale vlastnictví se nabývá až vkladem do katastru nemovitostí. Jedná se o způsob konstituce práva analogický s konstitucí práva cestou intabulace do pozemkové knihy. Rozdíl lze zejména spatřovat v tom, že pozemková kniha byla oddělena od pozemkového katastru a konstituci práv zajišťovaly orgány soudů nezávislé na veřejné správě, což odpovídalo představám o dělbě kompetencí mezi soudy a státní správou.

## IV. Promlčení věcných práv k věcem cizím dle současné právní úpravy

### A. Věcná břemena a jejich promlčení

Věcná břemena dle současné právní úpravy jsou zakotvena v hlavě třetí ObčZ. Na první pohled není nijak rozsáhlá, to jim ovšem neubírá na důležitosti. Naopak v současné době jsou hojně využívána.

Jak bylo řečeno již v úvodních částech této práce podstatou věcných břemen je omezení vlastníka nemovitosti buď k prospěšnému využívání nemovitosti jiného konkrétního vlastníka, anebo ku prospěchu určité konkrétní osoby ať fyzické či právnické.<sup>21</sup> Dle ObčZ je právním důvodem ke vzniku věcného břemene několik právních skutečností. Na prvním místě, jelikož se pohybujeme v právu občanském, je třeba uvést smlouvu. Zákon u tohoto právního důvodu ukládá písemnou smlouvu. Písemná smlouva je jen právním důvodem, jejím uzavřením ještě věcné břemeno nevzniká. Tato skutečnost nastává až zapsáním věcného břemene do katastru nemovitostí. Dalšími právními důvody ke vzniku věcného břemene jsou dědění, rozhodnutí státního orgánu, zákon a vydržení. Pokud jde o dědění, rozeznává zákon dva případy. V prvním případě ustanoví zůstavitel některého svého dědice nabyvatelem práva odpovídající věcnému břemenu. V druhém případě je právo odpovídající věcnému břemenu výsledkem dohody mezi dědici. Státní orgán, jehož rozhodnutím může vzniknout věcné břemeno, musí být k takovému rozhodnutí zmocněn výslovně zákonem. Je to především soud, kdo je oprávněn k takovému rozhodnutí. Může jím být i správní orgán, zejména pak stavební úřad. V případě vydržení věcného břemene, je potřebný nepřetržitý výkon práva po dobu nejméně deseti let, jsou-li splněny i ostatní podmínky obdobné vydržení vlastnického práva. Vyloučeno je vydržení práva odpovídající věcnému břemenu k nemovitostem ve vlastnictví státu.

---

<sup>21</sup> Srov. ŠVESTKA, Jiří et al. Občanské právo hmotné: Svazek 1. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2009., str. 408



Pokud jde o zánik věcných břemen, rozeznáváme obecné případy zániku a případy zvláštní. Mezi zvláštní způsoby zániku věcných břemen patří smlouva, rozhodnutí orgánu či zákon.

K obecným případům řadíme smrt fyzické osoby či zánik osoby právnické. Stejně tak splnutí práv a povinností z věcného břemene v jednu osobu či zánik nemovitosti zatížené věcným břemenem vede k zániku věcného břemene.

K obecným případům zániku věcných břemen se z praktického hlediska přibližuje i promlčení práva tomuto břemenu odpovídající. V ust. § 109 ObčZ se hovoří, že právo odpovídající věcnému břemenu se promlčí v případě, že není po dobu deseti let vykonáváno. Na rozdíl od pravidla, podle kterého dochází k promlčení práva v případě, že není oprávněným uplatněno u soudu, pro práva odpovídající věcnému břemenu platí, že dochází k jejich promlčení, pokud nejsou vykonávána. Promlčecí doba počíná běžet od doby, kdy bylo naposledy vykonáno. Dle různého charakteru věcného břemene bude různý i moment, od kterého počíná běžet promlčecí doba. Pokud je povinný z věcného břemene povinen něco strpět, resp. se něčeho zdržet, počíná promlčecí doba od chvíle, kdy povinný přestal právo oprávněného trpět, resp., kdy se přestal zdržovat. V případě, že věcné břemeno spočívá v povinnosti chovat se určitým způsobem, začíná běh promlčecí doby dne, kdy se povinný přestal požadovaným způsobem chovat.<sup>22</sup> Pokud je pak právo v průběhu promlčecí doby, byť jen v jednom případě vykonáno, přeruší se tím běh promlčecí doby. Přestane-li však oprávněný opět své právo vykonávat, počíná běžet nová desetiletá promlčecí doba.

---

<sup>22</sup> Srov. ŠVESTKA, Jiří et al. Občanský zákoník I §1-459 : Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1394 s., str. 437

## B. Zástavní a podzástavní právo a jeho promlčení

Současná právní úprava zástavního práva obsažená v občanském zákoníku byla do našeho právního řádu včleněna až novelou č. 509/1991 Sb., která nabyla účinnosti 1. ledna 1992. Do účinnosti této novely znal náš právní řád pouze zástavní právo vznikající ze zákona.

Zástavní právo je upraveno v ObčZ v hlavě třetí. Je definováno jako právo, které slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh nebude řádně a včas uhrazen. Právu věřitele tedy odpovídá povinnost dlužníka plnit, a to řádným způsobem a v řádném termínu. Zástavní právo je jen jedním z institutů zajištění věřitelovo pohledávky. Vedle ručení, dohody o srážkách ze mzdy, má však zástavní právo nejednu výhodu. Představuje pro věřitele mnohem větší stupeň jistoty. To je také důvod pro jeho daleko častější využití v praxi, než-li u zmiňovaných jiných způsobů zajištění. U zástavního práva se rovněž uplatňuje tzv. princip priority, jehož důsledkem je, že se zástavnímu věřiteli dostává přednostního postavení před ostatními případnými věřiteli. Je to především zástavní věřitel, kdo musí být při případném prodeji zástavy uspokojen. Mezi zástavními právy zaujímá přednostní pozici zástavní právo k nemovitosti, tzv. hypotekární zástavní právo, které znalo již klasické římské právo. Jedná se nesporně o spolehlivější způsob zajištění věřitelovo pohledávky než u zástavního práva, jehož předmětem je věc movitá, případně pohledávka. Tato skutečnost vyplývá z faktu, že hodnota nemovitostí nepodléhá takovým výkyvům, jako je tomu u movitých věcí či pohledávek.

Funkce zástavního práva jsou uvedena v ust. § 152 ObčZ, kterými jsou funkce zajišťovací a uhrazovací. Smyslem zajišťovací funkce zástavního práva je nutit dlužníka ke splnění svého závazku a tím zbavit zástavu právní závady ve formě zástavního práva. Smyslem uhrazovací funkce zástavního práva je dosažení uspokojení věřitele za situace, že dlužník svůj závazek včas a řádně nesplní. Dochází tak k náhradnímu plnění, než se původně předpokládalo. Funkce zástavního práva souvisejí

s jeho akcesorickou povahou, jejíž obsah byl vysvětlen již v úvodních kapitolách této práce, a který se od dob klasického římského práva nezměnil.

Základní právní úprava zástavního práva obsažená v ObčZ je doplněna ustanoveními obchodního zákoníku (§ 117a zák. č. 513/1991 Sb.), stejně tak v zákoně o cenných papírech (§ 39 až § 44 zák. č. 591/1992Sb.)

Ke vzniku zástavního práva je zapotřebí spojení tří prvků. V první řadě je třeba existence zajišťované pohledávky, třeba i budoucí. Zajistit lze přitom jen pohledávku platnou a žalovatelnou. Zajištění se přitom vztahuje i na příslušenství pohledávky, tj. na úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady na jeho uplatnění.

Druhým prvkem potřebným ke vzniku zástavního práva je způsobilý předmět zástavního práva, tedy zástava. Zástavou může být jen věc, která není omezena ve svém zcizení. Musí se tedy jednat o zcizitelnou věc, její vlastník nesmí být nijak omezen v jejím nakládání. Musí se též jednat v právním smyslu o věc samostatnou a jednotlivě určenou. V ust. § 153 ObčZ je uveden výčet věcí, které mohou být zástavou. Mohou jí být jak věci movité, tak nemovité, podnik či jiná věc hromadná, soubor věcí, pohledávka či jiná majetkové právo, pokud to jeho povaha připouští, byt či nebytový prostor, obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví. Zástavní právo se vztahuje jak na samotnou zástavu, tak na její příslušenství a přírůstky, ať již přirozené či získané činností zástavce.

Posledním prvkem potřebným ke vzniku zástavního práva je právní skutečnost, kterou zákon požaduje k jeho vzniku. Takovou právní skutečností je smlouva, smlouva ve spojení s rozhodnutím soudu, rozhodnutí soudu i jiné skutečnosti stanovené přímo zákonem. Pro smlouvu, v tomto případě zástavní smlouvu, je pod hrozbou neplatnosti předepsána písemná forma. Zástavní smlouva musí obsahovat

nezaměnitelným způsobem označený předmět zástavy a pohledávku, kterou zajišťuje. Účastníky takové smlouvy jsou zástavní věřitel a zástavce, případně věřitel z pohledávky. Pokud je předmětem zástavní smlouvy věc movitá, je nutné ke vzniku zástavní smlouvy ještě odevzdání zástavy zástavnímu věřiteli. V takovém případě hovoříme o ruční zástavě. Za odevzdání movité věci je považováno nejen faktické předání věci do držení zástavního věřitele, ale též předání do úschovy případně skladování třetí osobě. V případě, že se předá do zástavy cizí věc a zástavní věřitel tuto přijme v dobré víře, že zástavce je k tomuto oprávněn, dojde i přes tuto skutečnost ke vzniku zástavního práva.

Pokud jde o věci nemovité, činí zákon rozdíly dle toho, zda se jedná o nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí či nemovitosti, které se v katastru nemovitostí neevidují. V prvním případě vzniká zástavní právo až zápisem, resp. vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. V druhém případě ke vzniku zástavního práva nutný zápis tohoto práva do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky. Zástavní právo k nemovitosti zatěžuje každého jejího vlastníka, ať již je sjednáno mezi živými či pro případ smrti.

Pokud je předmětem zástavního práva pohledávka, je třeba k jeho vzniku písemné smlouvy. Ta musí být uzavřena i v tom případě, že je zástavou věcí cenný papír. V tomto případě však zákon ke vzniku zástavního práva požaduje ještě další právní skutečnost k jeho vzniku a rozlišuje dvě situace dle druhu cenného papíru. U listinných cenných papírů je třeba ve vzniku zástavního práva ještě předání cenného papíru zástavnímu věřiteli. U zaknihovaných cenných papírů je třeba ke zřízení zástavního práva registrace tohoto práva u Střediska cenných papírů. Příkaz k registraci zástavního práva může dát zástavní věřitel, zástavní dlužník nebo zástavce.

V případě vzniku zástavního práva na základě smlouvy ve spojení s rozhodnutím soudu lze pod tento případ zahrnout vznik zástavního práva schválením dědické dohody, tak jak je uvedeno v § 156 odst. 1

ObčZ. Soudní rozhodnutí je pak podstatnou podmínkou k dovršení vzniku zástavního práva.

Zatímco u výše uvedeného vzniku zástavního práva je uplatňována svobodná vůle zástavního věřitele a zástavce, u zástavního práva soudcovského na nemovitostech tomu tak není. V tomto případě zástavní právo vzniká nezávisle na vůli zástavce a zřizuje se samotným nařízením výkonu, jehož předpokladem je žádost věřitele, který tento způsob zajištění své pohledávky považuje za dostatečný.

V neposlední řadě je třeba uvést tzv. zákonné zástavní právo, které vzniká, aniž by k jeho vzniku bylo třeba dalšího právního důvodu v podobě smlouvy či rozhodnutí soudu.

Ze zástavního práva vznikají jak věřiteli, tak dlužníku práva a povinnosti, jejichž výčet není nutné v této práci uvádět, neboť nejsou jejím předmětem. Zmínil bych se však v krátkosti o zániku zástavního práva. Je třeba rozlišovat dvě situace, v případě zániku zástavního práva, a to za situace, kdy dochází k zániku zástavního práva, avšak původní pohledávka nadále trvá, a dále situaci, kdy zánik zástavního práva je reflexem zániku zajištěné pohledávky. Výčet případů, kdy dochází k zániku zástavního práva, je uveden v ust. § 170 odst. 1 ObčZ.

Promlčení zástavního práva se podle ustálené judikatury soudů<sup>23</sup> řídí občanským zákoníkem a dalšími předpisy občanského práva. Obchodním zákoníkem se řídí pouze promlčení zajištěné pohledávky ze smlouvy o úvěru nebo jiného obchodního závazkového vztahu. Současný občanský zákoník obsahuje dvě ustanovení, pokud jde o promlčení zástavního práva. V § 100 odst. 2 ObčZ. se uvádí, že zástavní práva se nepromlčují dříve než zajištěná pohledávka. Promlčení zajištěné pohledávky mezi důvody zániku zástavního práva, jak uvádí § 170 odst. 2 ObčZ, nepatří. Lze z toho usuzovat, že je možné se uspokojit z výtěžku zpeněžené zástavy i u promlčené pohledávky a také, že zástavním

---

<sup>23</sup> Srov. 21 Cdo 681/2006, 21 Cdo 682/2006

právem zajištěná pohledávka se nepromlčí, dokud trvá samotné zástavní právo. To je v rozporu s ust. § 100 odst. 2 ObčZ, v němž se uvádí, že se zástavní práva nepromlčují dříve než zajištěná pohledávka.<sup>24</sup> Uplatnění této zásady nabývá na významu v souvislosti s razantnějšími způsoby realizace zástavního práva, mezi které lze zařadit třeba veřejnou dražbu zástavy dle zákona č. 26/2000 Sb. či soudní prodej zástavy dle občanského soudního řádu. Připustíme-li s ohledem na ust. § 100 odst. 2 ObčZ promlčení zástavního práva, i když je to pojmově stěží přijatelné, lze dospět k názoru, že promlčením zástavního práva se na jeho trvání nic nemění.<sup>25</sup>

K počátku a délce promlčecí doby zástavního práva neobsahuje ObčZ žádnou speciální úpravu. Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že na institut zástavního práva je aplikovatelný § 101 ObčZ, podle kterého pokud není v dalších ustanoveních občanského zákoníku uvedeno jinak, je promlčecí doba tříletá a běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.<sup>26</sup>

Protože se podle ustanovení § 100 odst.2 věty třetí ObčZ zástavní práva nepromlčují dříve než zajištěná pohledávka, nepostačuje k promlčení zástavního práva toliko marné uplynutí doby určené občanským právem k uplatnění nároku na uspokojení ze zástavy, neboť je třeba, aby marně uplynula také promlčecí doba zajištěné pohledávky; nedošlo-li k promlčení zajištěné pohledávky, nemůže být promlčeno ani zástavní právo.<sup>27</sup> To znamená, že pokud dojde například k přiznání práva ve formě pohledávky rozhodnutím soudu tak, jak hovoří ust. § 110 odst. 1 ObčZ promlčuje se toto právo za deset let. S odkazem na výše uvedené

---

<sup>24</sup> Srov. ŠVESTKA, Jiří et al. Občanské právo hmotné: Svazek 1. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2009. 460 s., str. 407-408

<sup>25</sup> Srov. ŠVESTKA, Jiří et al. Občanský zákoník I §1-459 : Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1394 s., str. 686-687

<sup>26</sup> Srov. 21 Cdo 1892/2005, 21 Cdo 736/2006, 21 Cdo 888/2007.

<sup>27</sup> Srov. 21 Cdo 888/2007

se tedy zástavní právo, zajišťující takto přiznanou pohledávku, nepromlčí dříve než tato pohledávka.

Pokud jde tedy o délku promlčecí doby u zástavního práva, došlo k ustálení v judikatuře Nejvyššího soudu ČR. Proti tomuto sjednocenému postoji jde názor JUDr. Pelecha uveřejněný v časopisu *Právní rozhledy*.<sup>28</sup> Autor v článku vyslovuje názor, že ust. § 101 ObčZ na zástavní právo vůbec nedopadá. Domnívá se, že na délku promlčecí doby zástavního práva lze aplikovat § 853 ObčZ (analogie legis) ve spojení s § 109 ObčZ, tedy desetiletou promlčecí dobu, což by odpovídalo systematickému zařazení zástavního práva do skupiny práv k věcem cizím, kam mimo jiné patří i věcná břemena, jejichž promlčení je upraveno v poslední zmiňované ustanovení. Podmínky pro analogii legis jsou přitom splněny, jelikož existuje občanskoprávní vztah, který podle zákona nelze řešit, neboť je v občanském zákoníku tzv. mezera a současně analogie legis nevede ke vzniku dosud neexistujícího právního vztahu.

Pokud by se zástavní právo promlčovalo současně se zajištěnou pohledávkou, došlo by podstatným způsobem k oslabení uhrazovací funkce zástavního práva. Právě uhrazovací funkce je u zástavního práva jedna z klíčových, ve které tkví hlavní smysl zajištění pohledávky zástavním právem.<sup>29</sup>

Podzástavní právo je specifickým způsobem zajištění pohledávky. Není jako institut příliš často využíváno, a to pravděpodobně kvůli komplikovanosti vztahů, které se mohou laikovi na první pohled zdát zbytečně chaotické. Tímto právem se zajišťuje pohledávka již zajištěná zástavním právem. Vzniká zastavením pohledávky, jestliže zástavou je věc (§173 odst. 1 ObčZ). Může vzniknout i bez souhlasu vlastníka

---

<sup>28</sup> Srov. PELECH, Josef. Pár poznámek k promlčení zástavního práva a jím zajištěné pohledávky z pohledu de lege lata a de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2010, 8, s. 295-297

<sup>29</sup> Srov. PELECH, Josef. Pár poznámek k promlčení zástavního práva a jím zajištěné pohledávky z pohledu de lege lata a de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2010, 8, s. 295-297

zmíněné věci. Účinné je vůči němu ovšem až písemným oznámením. Je-li předmětem podzástavního práva nemovitost případně byt či nebytový prostor dle zvláštního zákona, vzniká podzástavní právo až jeho vkladem do katastru nemovitostí.

Na promlčení podzástavního práva dopadá úprava promlčení práva zástavního, o kterém je pojednáno výše.

### **C. Zadržovací právo a jeho promlčení**

Zadržovací právo je v občanském zákoníku zařazeno mezi věcná práva k věci cizí. Slouží k zajištění splatné pohledávky za situace, kdy dlužník, který je zároveň vlastníkem zadržované věci, neposkytne požadované protiplnění. Předmětem zadržovacího práva může být jen věc movitá, neboť ačkoli to není v zákoně výslovně uvedeno, jde o faktické ovládnutí věci a z tohoto důvodu se může týkat jen věcí, které lze takto ovládat. Věci nemovité jsou tedy z práva zadržovacího pojmově vyloučeny. Předmětem zadržovacího práva však nemůže být movitá věc, která byla jejímu vlastníku svémocně či lstivě odňata, anebo s ní zadržovatel naložil takovým způsobem, který je v rozporu se zadržovacím právem (§ 176 ObčZ). Z výše uvedeného zdánlivě vyplývá, že zadržovací právo má pouze zajišťovací funkci. Zadržovatel může pouze vydání věci odmítnout, nemůže se však uspokojit jejím zpeněžením. S tím nelze souhlasit. Není možné od věřitele očekávat, že bude donekonečna zadržovat věc. Právní úprava zadržovacího práva sice neobsahuje výslovné ustanovení o tom, že by zajištěná pohledávka mohla být v případě jejího včasného nesplnění uspokojena z výtěžku zpeněžení zadržované věci jako je tomu například v právní úpravě zástavního práva o uspokojení zajištěné pohledávky ze zástavy (srov. § 152 ObčZ), nelze z toho však úspěšně dovozovat, že by zadržovací právo mělo být pouhým nástrojem mimoekonomického nátlaku na dlužníka zadržováním věci k dodatečnému dobrovolnému splnění věci. Nemohou být žádné pochybnosti o tom, že zadržovací právo rovněž poskytuje věřiteli jistotu, že se bude moci uspokojit z výtěžku prodeje nebo jiného zpeněžení



zadržené věci, jestliže dlužník ani dodatečně dobrovolně nesplní svůj dluh odpovídající zajištěné pohledávce, tedy že zadržovací právo má také funkci uhrazovací. Nesplní-li dlužník svou povinnost ani dodatečně, může se věřitel uspokojit ze zadržené věci, aniž by musel spoléhat na to, že se domůže úhrady zadržovacím právem zajištěné pohledávky z majetku (z jiného majetku) dlužníka. Zadržaná věc může být prodána (jinak zpeněžena) při soudním výkonu rozhodnutí nebo v exekuci prováděné podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.<sup>30</sup> Uhrazovací funkci zadržovacího práva nelze důvodně odmítat proto, že některé movité věci nepodléhají výkonu rozhodnutí a exekuci prováděné podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.

Ke vzniku zadržovací práva není třeba smluvního ujednání, neboť se jedná o jednostranný projev vůle, spočívající v zadržení věci zadržovatelem. Zákon ukládá zadržovateli povinnost bezodkladně po zadržení předmětné věci vyrozumět dlužníka. K formě tohoto vyrozumění zákon uvádí, že pokud byla původní smlouva písemná, musí být i zmíněné vyrozumění ze strany zadržovatele písemné. Během zadržování věci je zadržovatel povinen jí pečlivě opatrovat a chránit ji před zničením či zcizením.

Zadržovací právo zaniká zánikem zajištěné pohledávky, zánikem zadržené věci anebo vydáním zadržené věci dlužníku. Dle § 180 odst. 2 ObčZ zadržovací právo zanikne i za situace, že dlužník poskytne věřiteli místo zadržené věci jinou jistotu. Stejně tak zadržovací právo zanikne v případě, že uplyne osm dní od doby, kdy soudní vykonavatel sepsal věci zadržené pronajímatelem.

K promlčení zadržovacího práva neobsahuje občanský zákoník žádné speciální ustanovení. I přes ust. § 100 odst. 2 ObčZ, které promlčení kategoricky podrobuje všechny majetková práva vyjma práva

---

<sup>30</sup> Srov. 21 Cdo 694/2006

vlastnického, je právo zadržovací i přes svou majetkovou povahu dalším vedle vlastnictví, které tomuto institutu nepodléhá. Vyplývá to z jeho povahy a v této části mohu jen odkázat na text uvedený v části týkající se úpravy zadržovacího práva dle ABGB.

#### **D. Předkupní právo a jeho promlčení**

I přesto, že je právní úprava předkupního práva obsažena v části VIII. týkající se vztahů závazkových, je možné jej zřídít i jako právo věcné (§ 603 odst. 2 ObčZ) a z tohoto důvodu považují za nutné se o něm v této práci z v krátkosti zmínit.

Obsahem předkupního práva je povinnost toho, kdo věc koupil nabídnout jí prodejci jako prvnímu v případě, že se kupující rozhodne věc dále prodat. Lze jej sjednat i pro jiný případ zcizení, než je prodej věci. Pokud je předkupní právo dohodnuté jako věcné, působí i vůči nástupci kupujícího. Zákon v takovém případě ukládá povinnost uzavřít smlouvu v písemné formě a předkupní právo vzniká jeho vkladem do katastru nemovitostí.

K jeho zániku v případě nemovitostí dochází po marném uplynutí dvou měsíců ode dne, kdy byla učiněna nabídka a nemovitost nebyla vyplacena. Pokud je předkupní právo porušeno, může se oprávněný z tohoto práva domáhat na nabyvateli, aby mu věc nabídla k prodeji, anebo mu předkupní právo zůstane zachováno.

Z charakteru předkupního práva je zřejmé, že promlčení nepodléhá. Ovšem práva z něho vyplývající, jako je například výše zmíněné právo oprávněného domáhat se na nabyvateli, aby mu věc prodal, promlčení podléhají, a to v obecné tříleté lhůtě.

## **IV. Promlčení věcných práv k věcem cizím dle nové právní úpravy**

### **A. Promlčení**

V § 611 NOZ je shodně s ust. § 100 odst. 2 ObčZ uvedeno, že se promlčují všechna majetková práva. Nově je stanoveno, že z tohoto pravidla existují výjimky, jen stanoví-li tak zákon. Naopak jiná práva se promlčují jen, pokud tak stanoví zákon.

Pokud jde o obecnou úpravu vztahující se k promlčení, zde nedošlo k žádné změně. I nadále platí, pokud nebude právo vykonáno v promlčecí lhůtě, promlčí se a dlužník nebude povinen plnit. Stále platí i to, že k institutu promlčení soud přihlíží pouze na námitku dlužníka. Tohoto práva se nelze předem vzdát, respektive, pokud se jej někdo předem vzdá, soud k tomuto nepřihlíží.

Ke změně, respektive k upřesnění dochází v úpravě počátku promlčecí doby, pokud se jedná o práva vymahatelná u orgánu veřejné moci. Beze změny zůstává úprava počátku promlčecí lhůty u práv, která musí být nejprve uplatněny příslušné osoby. Zůstává v platnosti, že promlčecí lhůta počne běžet ode dne, kdy u příslušné osoby bylo takto uplatněno.

Obecná promlčecí lhůta je dle nového občanského zákoníku tříletá. Je tedy shodná se současnou právní úpravou. Nově je však shodná jak pro právo občanské, tak pro právo obchodní.

Ke změně obecné lhůty však dochází u práv majetkových, což tedy dopadá i na právo zástavní. Tady dochází k výraznému prodloužení promlčecí doby. Podle nového občanského zákoníku bude délka promlčecí doby u majetkových práv nejvýše desetiletá a to ode dne, kdy toto právo dospělo. Z této obecné lhůty dopadající na majetková práva bude možná výjimka jen v případě, že tak stanoví zákon.

Délku promlčecí doby si budou moci strany sjednat dle vlastních potřeb a zájmů. Ne ovšem naprosto svévolně. Zákon jim určuje mantinely, ve kterých se budou strany pohybovat. Dle ust. § 630 NOZ nesmí být promlčecí doba kratší jednoho roku a delší patnácti let. Další korekce svobodné vůle stran ohledně stanovení délky promlčecí doby je zakotvena v odstavci druhém § 630 NOZ. Zde zákonodárce v rámci ochrany práv slabší strany kategoricky stanovil, že pokud je kratší, ale i delší promlčecí lhůta stanovena v její neprospěch, k tomuto ujednání se nepřihlédne. Stejně tak se k ujednání o kratší či delší promlčecí lhůtě nebude přihlížet v případech, kdy se ujednání týká taxativně zde vyjmenovaných práv (srovnej § 630 odst.2 NOZ). Posouzení toho, do jaké míry a zda vůbec je ujednání o jiné, než zákonem stanovené délky promlčecí lhůty, je v neprospěch slabší strany bude na judikatuře.

Uvedl bych několik poznámek k běhu promlčecí lhůty. V úpravě této právní skutečnosti se objevuje několik novinek. Uplatní-li věřitel své právo v promlčecí lhůtě u orgánu veřejné moci a v zahájeném řízení řádně pokračuje, promlčecí lhůta neběží. S odkazem na ust. § 3017 NOZ se tato úprava vztahuje i na rozhodčí řízení.

Nově jsou zakotveny další skutečnosti, které brání běhu promlčecí lhůty. Prvním z nich je hrozba, která brání věřiteli v uplatnění jeho práva. Hrozba není blíže konkretizována, lze si tedy pod ní představit, jakoukoli hrozbu omezující věřitele v jeho svobodné vůli své právo uplatnit. Stejně tak dochází k zastavení běhu promlčecí doby za situace, kdy je věřitel uveden dlužníkem v omyl, v důsledku něhož věřitel své právo neuplatní. Na běh promlčecí lhůty bude mít dle nové právní úpravy vliv i vyšší moc, která bude bránit věřiteli v uplatnění jeho práva. Jakmile odpadne jakákoli z uvedených skutečností, pokračuje běh promlčecí lhůty. Nskončí však dříve než za šest měsíců ode dne, kdy začala promlčecí lhůta znovu běžet.

## B. Právo stavby a jeho promlčení

Zakomponování institutu práva stavby je projevem návratu k právní úpravě ve Všeobecném zákoníku občanském. Naposledy byl tento institut upraven v zák. č. 141/1950 Sb. Právo stavby není řazeno mezi služebnosti, neboť chybí vztah jednoho pozemku k druhému nebo ve spojení s určitou osobou. Právo stavby se může vztahovat jak k budoucí stavbě, tak ke stavbě již existující, kterou stavebník převezme. Toto právo lze zřídit i k pozemku, kterého sice není ke stavbě zapotřebí, ale může sloužit k jejímu užívání. Samotné právo stavby se chápe jako věc nemovitá a nezaniká např. zánikem stavby. Právo stavby může být založeno smlouvou, vydržením, stanoví-li tak zákon, a rozhodnutím orgánu veřejné moci. Samotné uzavření smlouvy nemá ještě za následek vznik práva stavby. To vznikne až zápisem do veřejného seznamu. Lze jej zřídit jen jako právo dočasné, maximálně na dobu 99 let. V případě vydržení se právo stavby nabývá na 40 let. Toto omezení logicky navazuje na novou koncepci vztahu pozemku a stavby, podle které stavba bude v budoucnu zásadně součástí pozemku (*superficies solo cedit*). Nutno však připomenout, že tato koncepce není zcela novou, neboť tato zásada platila na našem území již v minulosti.

Právní postavení osoby oprávněné z práva stavby bude do jisté míry srovnatelné s právním postavením současného vlastníka oprávněné stavby na cizím pozemku s věčným břemenem na dobu určitou. Právo stavby je tedy vlastnictvím stavebníka, ten má stejná práva jako vlastník (§1250 NOZ). Z toho plyne, že stejně jako právo vlastnické se dle NOZ právo stavby nepromlčuje. To se ovšem nevztahuje na práva z práva stavby vznikající. Jako příklad můžu uvést předkupní právo k pozemku, na kterém se stavba nachází, či právo domáhat se u soudu, jsou-li k tomu spravedlivé důvody, zkrácení či prodloužení doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno (§ 1244 odst. 2 NOZ).

### C. Služebnosti a reálná břemena a jejich promlčení

Nový občanský zákoník se vrací k tradičnímu dělení na služebnosti a reálná břemena. Služebnost se nevztahuje pouze na věci nemovité. Jejím předmětem je vše, co je nezbytné k jejímu výkonu. Právo služebnosti podléhá ochraně analogicky ve stejném rozsahu jako právo vlastnické. Pokud to není v rozporu se staršími právy, lze věc zatížit i několika služebnostmi. Ačkoli to není výslovně v zákoně uvedeno, stále platí princip, podle kterého vážne služebnost na pozemku a nezaniká změnou vlastníka.

Služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti či vydržením. Ze zákona či zápisem do veřejného seznamu lze služebnost nabývat jen v těch případech, kde to stanoví zákon. V případě, že se služebnost zapisuje do veřejného seznamu a zřizuje se právním jednáním, vzniká až zápisem do takového seznamu. Pokud se služebnost do veřejného seznamu nezapisuje, vzniká účinností smlouvy.

Nový občanský zákoník zavádí několik druhů služebností. Jejich výčet je důkazem inspirace autorů nového občanského zákoníku ve Všeobecném zákoníku občanském. Jen pro příklad uvádím, že v novém občanském zákoníku nalezneme služebnosti jako je právo stezky, průhonu a cesty, kterému se dostalo široké úpravy, či právo na vodu, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody a další. Právní úprava jednotlivých služebností není obsahem této práce a není třeba se jí více zabývat. Jen krátce se zmíním o zániku služebností, neboť promlčení se zánikem služebností zcela jistě souvisí.

Služebnost zaniká trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. Stejně tak může služebnost zaniknout dohodou stran. Pokud je služebnost zapsaná ve veřejném seznamu, zanikne až výmazem z tohoto seznamu. Služebnost může zaniknout i uplynutím doby, na kterou byla zřízena. Osobní služebnost zanikne smrtí oprávněné osoby.

Reálná břemena jsou opět institut, který znal Všeobecný občanský zákoník a na našem území platil do roku 1950, kdy byl přijat nový občanský zákoník, který tento institut odstranil. Reálná břemena byla chápána jako věcně působící zatížení pozemku spočívající v povinnosti zpravidla opakujícího se plnění ze strany vlastníka pozemku. Plnění přitom mohlo být různého druhu. Nesplnil-li vlastník svou povinnost, mohl se oprávněný uspokojit výkonem rozhodnutí na zatíženou nemovitost.<sup>31</sup>

Nový občanský zákoník přebíral právní úpravu reálných břemen z ABGB. Podle NOZ je vlastník věci jako dlužník povinen oprávněné osobě něco dávat nebo vůči ní něco konat. Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí. Může být zřízeno na určitou dobu či jako časově neomezené. V takovém případě musí být zřízeno jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene. Pokud se reálné břemeno zřizuje právním jednáním, musí být zapsáno do veřejného seznamu.

Na zánik reálných břemen se vztahují obdobně ustanovení nového občanského zákoníku upravující zánik služebností.

Na promlčení služebností se vztahují jak obecná ustanovení týkající se promlčení, počátku a běhu promlčecí lhůty, tak další ustanovení, která zčásti doplňují obecná ustanovení. Jedním z nich je ust. § 633 NOZ, které hovoří o tom, že pokud osoba zavázaná z věcného břemene brání výkonu práva, promlčí se věcné břemeno do tří let v případě, že oprávněná osoba neuplatní své právo. Nadále však platí desetiletá promlčecí lhůta, když není právo ze služebnosti vykonáváno (srovnej § 631 a §632 NOZ), nově se však k ní přičítá zmíněná tříletá lhůta, pokud povinná osoba brání oprávněné osobě v uplatnění práva. Za počátek promlčecí lhůty by se měl brát, s ohledem na objektivní možnost oprávněné osoby spravedlivě se

---

<sup>31</sup> Srov. ŠVESTKA, Jiří et al. Občanské právo hmotné: Svazek 1. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2009. 460 s., str. 410

bránit zásahu osoby zavázané z věcného břemene, moment, kdy se o tomto zásahu dozvěděla. Pokud by totiž za počátek promlčecí lhůty byl považován moment, kdy k tomuto porušení došlo, znemožnilo by to oprávněné osobě jakoukoli obranu. Ke vzniku takových situací může v praktickém životě docházet velice snadno a vytvoření takové atmosféry právní nejistoty jistě není záměrem zákonodárce.

U reálných břemen bude promlčecí lhůta vždy desetiletá, neboť se jedná o práva, která jsou vždy zapisována do veřejného seznamu, a tudíž na ně dopadá úprava ust. § 632 NOZ. Opět pokud jde o stanovení počátku promlčecí lhůty, bude rozhodující okamžik, kdy nastane situace odporující povinnosti stanovené povinnému z reálného břemene.

Pro jednotlivá plnění z reálného břemene platí, že se promlčí jako pohledávka (§ 633 odst. 2 NOZ). Z toho plyne, že pokud povinný z reálného břemene, jehož obsahem bude povinnost hradit měsíční splátky, této své povinnosti nedostojí a nebude hradit řádně a včas, počne běžet desetiletá promlčecí lhůta. V momentě, kdy počne svou povinnost znovu plnit, dojde k přerušení promlčecí lhůty a počne běžet lhůta nová. Jednotlivé splátky, které však nebyly povinným uhrazeny, podléhají tříleté promlčecí lhůtě.

#### **D. Zástavní a podzástavní právo a jeho promlčení**

Úprava zástavního práva v novém občanském zákoníku je již dle první pohledu značně rozšířena oproti současné právní úpravě. V určitých částech dochází k větším či menším změnám, někdy je právní úprava zcela beze změny. Dochází ke sjednocení terminologie, místo pojmu pohledávka je užíván pojem dluh. Pokud dlužník nesplní řádně a včas svůj dluh, je možné sjednat výši, do jaké se může oprávněná osoba uspokojit ze zpeněžení zástavy, což je podstatná změna vůči dnešní úpravě. Další novinkou je, že zákaz zřízení zástavy vůči třetím osobám je účinný jen, je-li tento zákaz zapsán do rejstříku zástav či jiného veřejného seznamu.



Předmětem zástavy může být jen obchodovatelná věc. Zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž bude nabyto vlastnické právo až v budoucnu. Je-li zástava předmětem zápisu do veřejného seznamu, je zápis možný pouze se souhlasem vlastníka věci.

Písemná forma smlouvy o zřízení zástavního práva je požadována jen pro zřízení zástavy k určitým věcem. Zmírňují se pravidla ohledně přesného vymezení zástavy a zajišťovaného dluhu.

Dochází k obnovení tradičního institutu vzniku zástavního práva tzv. „znamením“. Nový občanský zákoník totiž znovu zavádí povinnost zástavního věřitele, kterému byla do zástavy předána movitá věc, vydat zástavci na požádání zástavní list s popisem zástavy.

Změn ohledně zástavního práva je v novém občanském zákoníku ještě celá řada, ty ovšem nejsou předmětem této práce. Zmínil bych se ale o institut zániku zástavního práva. Důvodem pro zánik zástavního práva již nadále není písemná smlouva. Naopak je výslovně uveden jako důvod zániku vrácení zastavené věci zástavci.

Ust. § 170 odst. 2 ObčZ, kde je výslovně uvedeno, že promlčením zajištěné pohledávky zástavní právo nezaniká, bylo v novém občanském zákoníku v pododdílu vztahující se k zániku zástavního práva vypuštěno. Co se týče promlčení zástavního práva, je třeba úpravu tohoto institutu hledat v ustanoveních hlavy V. v díle třetím obsahující obecná ustanovení týkající se promlčení a prekluze.

Institut promlčení je v NOZ upraven v samostatném § 615, dochází tedy k mírnému rozšíření oproti dnešní úpravě, kde je víceméně promlčení zástavního práva věnována jedna věta ve druhém odstavci § 100 ObčZ, která hovoří, že zástavní práva se nepromlčují dříve než zajištěná pohledávka. V tomto nedochází k žádné změně. Výslovně je nově stanoveno, že promlčení pohledávky nebrání zástavnímu věřiteli v uspokojení se ze zástavy. Stejně tak se nově zavádí nová zásada, že se zástavní právo nepromlčí, dokud má zástavní věřitel movitou zástavu u

sebe, popřípadě, dokud ji pro něj opatruje třetí osoba. V tomto případě se opět jedná o návrat k úpravě obsažené ve všeobecném zákoníku občanském.

Zástavní právo jako právo, které bude i nadále, a nejen pokud jde o nemovitosti, zapisováno do veřejného seznamu, konkrétně katastru nemovitostí, a které pokud je vykonáváno nepřetržitě, bude podléhat desetileté promlčecí lhůtě a nedopadá tedy na něj novinka ohledně práv sice zapsaných do veřejného seznamu, nicméně k jejichž výkonu se přistupuje jen zřídka (srovnej § 633 odst. 1 NOZ). Počátek desetileté promlčecí lhůty je stanoven dnem, kdy toto právo mohlo být vykonáno poprvé.

V úpravě podzástavního práva v novém občanském zákoníku dochází k minimálním změnám. Konkrétně požadavek zápisu podzástavního práva do příslušné evidence se již nevztahuje pouze na nemovitosti, včetně bytů a nebytových prostor. Předmětná úprava nyní platí pro všechna evidovaná zástavní práva. Oznámení o vzniku podzástavního práva může učinit podzástavce nebo podzástavní věřitel. Podzástavní věřitel musí jeho vznik prokázat. V ostatním je nová právní úprava ohledně podzástavního práva beze změny oproti dnešní.

Co se týče promlčení podzástavního práva, vztahují se přiměřeně na toto právo ustanovení týkající se práva zástavního.

### **E. Zadržovací právo a jeho promlčení**

V právní úpravě zadržovacího práva nastávají jen drobné změny oproti dnešní úpravě. Nově dochází k rozšíření případů, kdy lze pomocí zadržovacího práva zajistit i dluh, který není doposud platný. Tento institut lze využít, pokud dlužník neposkytl k dluhu jiné zajištění, přestože k tomu byl povinen. Dále pokud výslovně prohlásí, že dluh nesplní, a v neposlední řadě jestliže nastanou jiné skutečnosti, z nichž bude zřejmé, že dlužník svůj dluh nesplatí, za předpokladu, že tato skutečnost nebyla ani nemohla být věřiteli známa při vzniku dluhu. Není

výslovně uvedena definice zadržovacího práva, ta však i nadále v zásadě platí. Stále platí, že se jedná o jednostranný úkon oprávněn osobou, která tímto vyjadřuje svou vůli věc zadržet (§ 1397 NOZ).

Rovněž dochází k upřesnění pravidel pro péči o zadržovanou věc a náhradu nákladů. Dle dosavadní právní úpravy má zadržující osoba postavení zástavního věřitele. Nově platí, pokud jde o péči o věc, obdobně úprava řádného hospodáře, ohledně nákladů se použije ustanovení o řádném držiteli.

Pokud jde o důvody zániku zadržovacího práva, byly rozšířeny o jednostranné vzdání se ze strany věřitele. Jistota, jejímž složením rovněž může zadržovací právo zaniknout, musí být dle znění nového občanského zákoníku v dostatečné výši, což je víceméně formální rozdíl oproti současné úpravě, kde výše jistoty není blíže určena, nicméně v praxi lze jen těžko očekávat přijetí jistoty, která by byla v hrubém nepoměru k hodnotě zadržované věci v neprospěch zadržovatele.

Pokud jde o promlčení zadržovacího práva, uvádí nový občanský zákoník k tomu tolik, že na tento institut se obdobně užijí ustanovení upravující promlčení práva zástavního. Z toho plyne, že k promlčení zadržovacího práva nedojde, dokud má zadržovatel zadržovanou věc u sebe, případně je v opatrovnictví třetí osoby. Stejně tak k uspokojení ze zadržované věci lze zadržovatelem přistoupit i poté, co dojde k promlčení zajištěné pohledávky, neboť její promlčení tomuto uspokojení nebrání.

## **F. Předkupní právo**

V úpravě předkupního práva dochází k menším změnám v terminologii či změny v lhůtách, které se k tomuto institutu vztahují. I dle nové úpravy bude možné sjednat předkupní právo jako věcné. Stále zákon ukládá povinnost uzavřít v takovém případě smlouvu písemně. Předkupní právo bude vznikat uzavřením smlouvy, nikoli zápisem do veřejného seznamu, v tomto případě katastru nemovitostí. Na předkupní právo ovšem dopadají obecná ustanovení týkajícím věcných práv.

Dochází k prodloužení lhůty, ze dvou na tři měsíce, kdy musí oprávněný z předkupního práva nemovitost vyplatit poté, co mu byla učiněna písemná nabídka k prodeji.

Pokud jde o promlčení předkupního práva, na tom se nic nemění ani dle nového občanského zákoníku. Nadále nebude toto právo promlčení podléhat. Na práva z něho vznikající však promlčení dopadá a to dle nových podmínek zmíněných výše, jako je třeba možnost stran sjednat si délku promlčecí lhůty odlišně od zákona apod.

## V. Komparace nové právní úpravy se současnou právní úpravou

V této části práce bych se zaměřil na srovnání současné právní úpravy vztahující se k věcným právům k věcem cizím s právní úpravou obsaženou v novém občanském zákoníku, jehož účinnost, podle stavu k datu, kdy dokončuji tuto práci, počne s největší pravděpodobností 1. ledna 2014.

Současná právní úprava promlčení byla již v průběhu přípravných prací na novém občanském zákoníku považována za vyhovující a původním záměrem bylo ji zásadním způsobem neměnit. Hlavním záměrem bylo úpravu promlčení sjednotit, neboť institut promlčení je upraven v několika právních předpisech a sjednocení tohoto institutu má odstranit nejistotu judikatury při rozhodování o tom, kterým právním předpisem se v tom kterém případě promlčení řídí.<sup>32</sup> Během přípravy nového občanského zákoníku bylo nakonec přistoupeno ke změnám, které se v počátcích zdály neproveditelné, jako je třeba možnost změny délky promlčecí lhůty stranami.

Pokud jde o rozsah ustanovení týkající se institutu promlčení, je na první pohled patrné, že došlo k jeho rozšíření. Rozšíření je však pouze zdánlivé. Oproti současným 16 ustanovením je jich v novém občanském zákoníku 35. Jedná se však o sjednocení ustanovení z vícero předpisů, kde je v současné době institut promlčení obsažen.

V novém občanském zákoníku je promlčení obsahem hlavy V. Je rozděleno do čtyř pododdílů s názvy „Všeobecná ustanovení“, „Délka promlčecí lhůty“, „Běh promlčecí lhůty“ a „Obnovení nároku a běh nové promlčecí lhůty“.

---

<sup>32</sup> Srov. ELIÁŠ, Karel. Návrh úpravy promlčení v osnově občanského zákoníku. *Bulletin Advokacie*. 2011, 1-2, s. 47-52

Na první místo staví nová úprava základní pravidla, které jsou obsaženy i v současné úpravě, i když v různých částech. A to sice, že pokud není právo vykonáno v promlčecí lhůtě, není dlužník povinen plnit. V případě, že plní i po uplynutí promlčecí lhůty, nemůže požadovat plnění zpět, v současném občanském zákoníku je toto pravidlo zakotveno pod bezdůvodné obohacení (srovnej § 455 ObčZ). I nadále platí, že k promlčení soud přihlédnou pouze za situace, že bude vznesena námitka promlčení.

Opouští se plošný zákaz dohod zakotvený dnes v ust. § 574 odst. 2 ObčZ, kterými se někdo vzdává práv, jež mu vzniknou teprve v budoucnu. V NOZ je toto ustanovení nahrazeno dílčí úpravou vztahující se přímo k institutu promlčení a je obsaženo v ust. § 610 odst. 1. Již nehovoří o tom, že výše uvedená dohoda je neplatná, ale stanoví, že pokud někdo se předem vzdá práva uplatnit námitku promlčení, k takovému úkonu se nepřihlíží.

Pokud jde o výčet práv, která promlčení podléhají, respektuje nová úprava současné pojetí, že se promlčují majetková práva. Zůstává zachována, a to zcela pochopitelně, výjimka týkající práva vlastnického. Tato zásada je doplněna dalším pravidlem, že ostatní práva podléhají promlčení jen v případě, že tak stanoví zákon. Promlčení nepodléhají ani věcná práva obdobná právu vlastnickému (srovnej § 614 NOZ).

Co se týče práva zástavního, bylo opuštěno pravidlo zakotvené v ust. § 100 odst. 2 ObčZ, že zástavní práva se nepromlčují dříve než zajištěná pohledávka. Nově se stanoví, že zástavní právo se nepromlčí, dokud má zástavní věřitel movitou věc u sebe. Jedná se o stejnou úpravu, jaká byla obsažena v ABGB či zák. č. 141/1950 Sb. Výslovně se rovněž uvádí, což považuji za další krok správným směrem, že promlčení pohledávky nebrání zástavnímu věřiteli v uspokojení ze zástavy. Stejně tak pokud je splnění dluhu zajištěno zástavním právem, to se nepromlčí dříve než pohledávka. Celkově lze tedy shrnout, že co se týče úpravy promlčení zástavního práva, dochází s novým občanským zákoníkem

k posunu jak v rozsahu, tak v přesnosti, respektive kvalitě, jeho právní úpravy.

K právu zadržovacímu je nový zákoník výrazně skoupější. Je mu věnováno pouze jedno ustanovení. Jeho obsahem je víceméně odkaz na právní úpravu práva zástavního. K tomu lze jen uvést, že nedochází v jeho úpravě k žádným změnám.

I v NOZ zůstává zachována obecná promlčecí lhůta v trvání tří let, tak jako dosud. I přesto, že se původně navrhovalo její prodloužení na čtyři roky, tak jak je dnes obsaženo v obchodním zákoníku. Obecná promlčecí lhůta bude však považována za subjektivní, což znamená, že její počátek bude určen momentem, kdy se oprávněný dozvěděl o okolnostech podstatných pro uplatnění jeho práva. Možnosti oprávněného budou omezeny délkou objektivní lhůty, která bude desetiletá. Z obecné úpravy budou přípustné výjimky, které víceméně korespondují se současnou právní úpravou.<sup>33</sup>

Desetiletá promlčecí lhůta je vztažena, stejně jako v současném občanském zákoníku (srovnej § 109 ObčZ), nejen k věcným břemenům, resp. ke služebnostem a reálným břemenům, ale ke všem promlčitelným právům zapsaným do veřejného seznamu (§ 632 NOZ). Stejně promlčecí lhůtě budou i nadále podléhat práva přiznaná rozhodnutím soudu či uznaná dlužníkem. Jen pro doplnění uvádím, že k prodloužení promlčecí lhůty na patnáct let dochází u škod způsobených úmyslně.

Relativně kogentní úprava promlčení je zmírňována další zásadní novinkou v úpravě, a tou je možnost stran sjednat si délku promlčecí lhůty odlišnou od té zákonné. Autonomie stran však není bezbřehá a zákona klade této svobodné vůli mantinely a celkem pochopitelně. Promlčecí lhůta nesmí být kratší než jeden rok a delší patnácti let. Pokud bude však dohoda stran ohledně délky promlčecí lhůty, ať už půjde o lhůtu kratší nebo delší, v neprospěch slabší strany, k této dohodě se

---

<sup>33</sup> Srov. ELIÁŠ, Karel. Návrh úpravy promlčení v osnově občanského zákoníku. *Bulletin Advokacie*. 2011, 1-2, s. 47-52

nebude přihlížet. Zda a do jaké míry je jedna ze stran slabší, bude na rozhodnutí soudu v tom kterém konkrétním případě, respektive bude na slabší straně sporu, aby své slabší postavení v právním vztahu prokázala.

Závěrem bych se zmínil o novinkách v běhu promlčecí lhůty. Oproti současné, poněkud strohé úpravě, týkající se vymezení subjektů, které mohou svým jednáním bránit věřiteli v uplatnění jeho práva, přináší nový občanský zákoník opět rozšíření i na další osoby. V ust. § 633 odst. 1 NOZ se obecně stanoví, že pokud zavázaná osoba z věcného břemene brání ve výkonu práva, promlčí se věcné břemeno v případě, že oprávněná osoba neuplatní své právo do tří let. Stejně tak dochází k rozšíření případů, které mají za následek stavění promlčecí lhůty. Těmi jsou vyšší moc a hrozba vůči věřiteli, ať už ze strany dlužníka či kohokoli jiného (srovnej § 650 NOZ). Totéž ustanovení dopadá i na případ, kdy věřitel své právo neuplatní z důvodu, že byl dlužníkem či jemu blízkou osobou lstivě uveden v omyl.

Nakonec i promlčené právo se může znovu stát vymahatelným, a to v případě, že dlužník uznal svůj dluh, anebo bylo přiznáno rozhodnutím příslušného orgánu (srovnej § 653 NOZ).

Jak je z výše podaného výkladu patrné, dochází i k terminologické změně týkající se promlčení. Nový občanský zákoník užívá namísto promlčecí doby termín promlčecí lhůta. Lhůtu nový občanský zákoník definuje jako čas vymezený určité osobě, aby si projevem vůle zachovala vlastní právo. Ve všech ostatních případech se jedná o dobu.<sup>34</sup>

Závěrem této kapitoly lze shrnout, že v NOZ dochází, i přesto že v právní úpravě promlčení věcných práv k věcem cizím vychází z dnešní právní úpravy, k posunům správným směrem. Jako příklad bych připomněl výše zmíněnou možnost stran změnit si délku promlčecí lhůty oproti zákonné úpravě, či rozšíření situací, které mají z následek stavění běhu promlčecí lhůty, čímž dochází k posílení pozice osoby, které právo

---

<sup>34</sup> Srov. ELIÁŠ, Karel. Návrh úpravy promlčení v osnově občanského zákoníku. *Bulletin Advokacie*. 2011, 1-2, s. 47-52



náleží. Jistě se nejedná o dílo zcela dokonalé a čas ukáže, která ustanovení je třeba podrobit kritice a následné novelizaci.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Srov. TICHÝ, Luboš. Promlčení. *Bulletin Advokacie*. 2011, 1-2, s. 43-46

## VI. Závěr

V této práci jsem se pokusil podat souhrnný obraz právní úpravy institutu promlčení věcných práv k věcem cizím, která, jak jsem již v úvodu této práce uvedl, jsou součástí každodenního života každého z nás. Kromě současné právní úpravy jsem ale zaměřil i na úpravu obsaženou v novém občanském zákoníku, který nabývá účinnosti 1. ledna 2014, čili jedná se o téma velice aktuální.

V úvodní části práce jsem se pokusil definovat pojem samotných věcných práv k věcem cizím. Následně jsem popsal historický vývoj věcných práv k věcem cizím a institutu jejich promlčení, a to od dob římského práva, přes středověk až po současnou právní úpravu. Do této části jsem zakomponoval současnou judikaturu, týkající se promlčení věcných práv k věcem cizím a názory odborné veřejnosti, které se v lecčem s judikaturou rozchází.

V závěrečné části práce jsem se pokusil popsat právní úpravu promlčení věcných práv k věcem cizím, která je obsažena v novém občanském zákoníku a zachytit rozdíly oproti dnešní právní úpravě a krátce zhodnotit, jakým směrem se ubírá nová právní úprava institutu promlčení.

Jedním z cílů nového občanského zákoníku bylo právní úpravu promlčení v maximální možné míře sjednotit. Potřeba takového kroku vyplývá z roztržitého stavu současné úpravy, která dnes řeší problémy nepřehlednou změť zákonů. Nový občanský zákoník nahrazuje více nespočet stávajících zásadních norem z nejrůznějších oblastí, vedle již uváděného občanského zákoníku a obchodního zákoníku, lze jen namátkou zmínit zákon o rodině, zákony o vlastnictví bytů, o nájmu a podnájmu nebytových prostor, o cenných papírech atd. Sjednocení soukromého práva v jednom právním předpise má za následek rozsáhlost takového předpisu, což může způsobovat odborné a laické veřejnosti problémy v orientaci v takovém předpise.

Zákoník je nově rozdělen do pěti částí. Absolutní práva, kam spadají věcná práva k věcem cizím, jsou upravena v části třetí. Autoři se v ní soustředili na podrobnou úpravu nejen práva dědického, ale zejména pak na úpravu věcných práv a služebností. Z jejich úpravy je zřejmý návrat k úpravě, která na našem území platila již v minulosti. Inspirace ABGB je nejzřetelnější především v návratu některých pojmů, jakým je například pacht nebo služebnost. Na jedné straně se jedná o slova, která již z obecné češtiny i právního jazyka vymizely, ale možná právě tyto lépe vystihují význam těchto institutů. Obecný občanský zákoník byl jistě dílem, které mělo svou nepopiratelnou právní kvalitu. Obsahově však NOZ u věcných práv k věcem cizím a zejména pak úpravy jejich promlčení, pochopitelně i vzhledem k časové posloupnosti, vychází ze současné právní úpravy. Právní úprava některých ustanovení zůstala téměř nezměněna, a pokud byla doplněna, tak dle mého názoru jen v pozitivním směru, využívaje přitom současné judikatury. Pokud jde o návrat k původní terminologii, nepovažuji jej za úplně šťastný, nicméně nedomnívám se, že by se mělo jednat o problém, který by měl být příčinnou posunutí účinnosti či dokonce odmítnutí nového občanského zákoníku.

Jak již bylo několikrát zmíněno výše, současná právní úprava soukromého práva je již z mého pohledu nekoncepční, roztržitá, z velké části doplňovaná judikaturou, která se ne výjimečně rozchází s názory odborné veřejnosti. Nové uspořádání občanskoprávních norem považuji tedy za potřebné. Již nyní je však zřejmé, že se ani NOZ nevyhne kritice nejen odborné veřejnosti. Ohledně předmětu této diplomové práce nedochází v nové právní úpravě k převratným změnám, avšak i přesto, považuji novou kodifikaci za krok správným směrem.

## VII. Resumé

The topic of my thesis is Prescription of legal interests.

Jura in re are generally part of everyday life, legal interests are not exemptions. Every one of us has involved with right of lien, especially with building lien in context of me building and its financial guarantee in the form of mortgage. Everybody has also heard term real burden. Jura in re are wide-spreaded, so we could think that their actual legal form is extensive as well, but the fact is not right. The new Civil Code comes in operation 1<sup>st</sup> January 2014 deals with this matter of law more extensive than current legislation.

I found out during processing my thesis, that extent of sources was quit poor. The main source for my topic was jurisdiction, specialized publication and view of legal experts. Individual views were sometimes different; I also referred to this fact.

The main tendency of this thesis is to comprehensively map juridical institute of prescription of legal interests. The thesis contains historical development, current legislation and comparison with The new Civil Code.

The thesis observes development of jura in re from Roman Law over the Middle Ages to current legislation and legal form in The new Civil Code. Each chapter contains the main characters of the jura in re and pointed to problematic areas.

In conclusion of the thesis I attempted to compare current legislation with legal form contained in The new Civil Code and refer to potential problematic areas that can be expected with force of legislation The new Civil Code.

## VIII. Použitá literatura a zdroje

### LITERATURA

BRADÁČ, Albert, et al. Věcná břemena: od A do Z. Praha: Linde Praha, a.s., 2001, 307 s. ISBN 80-7201-277-0

HEYROVSKÝ, Leopold. Dějiny a systém soukromého práva římského: Díl 1. 5. vydání. Praha: J. Otto, spol. s r.o., 1921. 311 s.

JÁNOŠÍKOVÁ, Petra; KNOLL, Vilém; RUNDOVÁ, Alena. Mezníky českých právních dějin. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 215 s. ISBN 978-80-7380-251-6

KADLECOVÁ, Marta, et al. Vývoj českého soukromého práva. 1. vydání. Praha: EUROLEX, 2004. 274 s. ISBN 978-80-7380-041-3

KINCL, Jaromír, et al. Římské právo. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s. ISBN 3-406-40082-5

ROUČEK, František, et al. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998. 970 s. ISBN 80-85963-64-7

SPÁČIL, Jiří, Věcná břemena v občanském zákoníku, 1. vydání, Praha:C.H. Beck, 2006, 103 s. ISBN 80-7179-524-0

ŠVESTKA, Jiří et al. Občanský zákoník I. §1-459 : Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1394 s. ISBN 978-80-7400-108-6

ŠVESTKA, Jiří et al. Občanské právo hmotné: Svazek 1. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2009. 460 s. ISBN 978-80-7357-468-0

VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel; KNOLL, Vilém. České právní dějiny. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 684 s.

ISBN 978-80-7380-127-4

VYMAZAL, Lukáš, Zástavní právo (§152-§172 občanského zákoníku) – podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2012. 270s.

ISBN 978-80-7201-894-9

### **PERIODIKA**

TICHÝ, Luboš. Promlčení. *Bulletin Advokacie*. 2011, 1-2, s. 43-46

ELIÁŠ, Karel. Návrh úpravy promlčení v osnově občanského zákoníku. *Bulletin Advokacie*. 2011, 1-2, s. 47-52

ELIÁŠ, Karel. Právní povaha věcných práv k věcem cizím. *Právník*. 2011, 3, s. 209-218

PELECH, Josef. Pár poznámek k promlčení zástavního práva a jím zajištěné pohledávky z pohledu de lege lata a de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2010, 8, s. 295-297

PELECH, Josef. Uspokojení ze zástavního práva zajišťujícího promlčený dluh z pohledu akcesority. *Právní rozhledy*. 2011, 18, s. 664-665

KOCINA, Jan. Zástavní právo v ČR po poslední novelizaci. *Bulletin Advokacie*. 2002, 5, s. 20-32

SVOBODA, Karel. Námitka promlčení jako procesní institut. *Právní rozhledy*. 2012, 8, s. 284-287

## **JUDIKATURA**

### Ústavní soud ČR

Nález Ústavního soudu ze dne 15. 1. 1997, sp. zn. II. ÚS 309/95

Nález Ústavního soudu ze dne 19. 10. 1999, sp. zn. I. ÚS 265/98

### Nejvyšší soud

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2008,  
sp. zn. 21 Cdo 888/2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2007,  
sp. zn. 21 Cdo 694/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2001,  
sp. zn. 25 Cdo 565/99

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 3. 2002,  
sp. zn. 21 Cdo 624/2001

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2003,  
sp. zn. 32 Odo 879/2002

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2006,  
sp. zn. 21 Cdo 1892/2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006,  
sp. zn. 32 Odo 466/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2006.,  
sp. zn. 33 Odo 1039/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006,  
sp. zn. 22 Cdo 431/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2006,  
sp. zn. 21 Cdo 2265/2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 8.2.2007,  
sp. zn.. 21 Cdo 681/2006, 21 Cdo 682/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 8. 2. 2007,  
sp. zn. 21 Cdo 736/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2007,  
sp. zn. 33 Cdo 155/2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010,  
sp. zn. 33 Cdo 3371/2008

## **PŘÁVNÍ PŘEDPISY**

Zákon č. 946/1811 sb.z. císařský patent: Obecný zákoník občanský  
(ve znění k 1. 1. 1904), ABGB

Zákon č. 141/1950 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších  
předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších  
předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších  
předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, ve znění pozdějších  
předpisů

Zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, ve znění pozdějších  
předpisů



Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 109/1964 Sb. hospodářský, ve znění pozdějších předpisů

Předpis Notářské komory České republiky (přijatý sněmem Notářské komory České republiky podle § 35b odst. 8 zák. č. 358/1992 Sb.), kterým se stanoví postup při vedení, provozu a správě Rejstříku zástav, postup při provádění zápisů a záznamů do tohoto rejstříku, výmazu z něj a při vydávání opisů a výpisů z něj (předpis Rejstříku zástav), znění platné do 1. 1. 2002

## Obsah

I.	Úvod .....	1
II.	Pojem věcných práv k věcem cizím a promlčení.....	3
III.	Historie věcných práv k věcem cizím a jejich promlčení .....	6
	A. Římské právo .....	6
	A.1. Promlčení .....	6
	A.2. Věcná břemena .....	7
	A.3. Zástavní právo.....	10
	A.4. Zadržovací právo .....	11
	B. Středověk .....	11
	B.1. Promlčení .....	11
	B.2. Věcná břemena.....	11
	B.3. Zástavní právo.....	12
	B.4. Zadržovací právo.....	13
	C. Obecný občanský zákoník z. r. 1811 (ABGB) .....	13
	C.1. Promlčení .....	13
	C.2. Věcná břemena.....	14
	C.3. Zástavní právo.....	15
	C.4. Zadržovací právo.....	16
	D. Vývoj po roce 1951 .....	17
	D.1. Střední občanský zákoník .....	17
	D.2. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.....	19
IV.	Promlčení věcných práv k věcem cizím dle současné právní úpravy .....	24
	A. Věcná břemena a jejich promlčení .....	24
	B. Zástavní a podzástavní právo a jeho promlčení .....	26
	C. Zadržovací právo a jeho promlčení.....	32
	D. Předkupní právo a jeho promlčení .....	34
IV.	Promlčení věcných práv k věcem cizím dle nové právní úpravy .....	35
	A. Promlčení.....	35
	B. Právo stavby a jeho promlčení .....	37
	C. Služebnosti a reálná břemena a jejich promlčení.....	38
	D. Zástavní a podzástavní právo a jeho promlčení.....	40

E. Zadržovací právo a jeho promlčení .....	42
F. Předkupní právo.....	43
V. Komparace nové právní úpravy se současnou právní úpravou.....	45
VI. Závěr .....	50
VII. Resumé .....	52
VIII. Použitá literatura a zdroje .....	53

### Čestné prohlášení

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Promlčení věcných práv k věcem cizím“ zpracoval sám. Veškeré prameny a zdroje, které jsem použil k sepsání této práce, byly citovány v odkazech pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použité literatury“

V Plzni dne 25. března 2013

David Niebauer

## Poděkování

Rád bych poděkoval všem, kteří mi věnovali čas a poskytli pomoc různého charakteru při zpracování této práce, zvláště JUDr. Pelechovi, za konzultaci a odborné rady, týkající se nejen zdrojů a vedení této práce.

Zvláštní poděkování a uznání bych rád věnoval Monice Abrahámové za trpělivost, kterou se mnou měla, za čas obětovaný konzultaci mé práce a veškerou pomoc a podporu při jejím zpracování.