

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Diplomová práce

Žaloby na ochranu vlastnického práva

Veronika Pechrová

Plzeň

2019

Prohlašuji a svým vlastnoručním podpisem stvrzuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně s využitím a pomocí jen těch pramenů a literatury, jež jsou uvedeny v seznamu zdrojů této práce.

Veronika Pechrová

Poděkování

Děkuji vedoucí své práce JUDr. Miloslavě Wipplingerové, Ph. D., LL.M. za vedení a potřebné rady, které mě vedly v průběhu tvorby.

Obsah

Seznam použitých zkratk.....	1
1. Úvod.....	2
2. Pojem a obsah vlastnického práva.....	5
2.1. Nabývání vlastnictví.....	8
2.2. Pozbytí a omezení vlastnického práva	11
2.3. Pojem a obsah držby	17
2.3.1. Držba oprávněná (pocitivá)	18
2.3.2. Držba neoprávněná (nepocitivá)	20
2.3.3. Ochrana dobré víry.....	20
3. Žaloby na ochranu vlastnického práva	22
3.1. Žaloba na vydání věci (reivindikační žaloba).....	25
3.2. Žaloba na určení.....	28
3.3. Žaloba zápůrčí (negatorní žaloba)	31
3.4. Žaloba na ochranu před imisemi (sousedské spory)	33
3.5. Žaloba na odstranění stavby na cizím pozemku	38
3.6. Žaloba na vyklizení.....	42
4. Žaloba na ochranu držby.....	45
4.1. Žaloba na vydržení.....	45
4.2. Žaloba z rušené držby	48
4.3. Žaloba na vypuzení z držby.....	49
5. Závěr	52
Seznam použité literatury.....	55
Resumé.....	61

Seznam použitých zkratk:

ABGB	Zákon č. 946/1811, Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědičné rakouského mocnářství
Obč. zák.	Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
Ústava	Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
o. s. ř.	Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád
Zák. o SOP	Zákon č. 549/1991 Sb., O soudních poplatcích
Listina	Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
Stav. zákona	Zákon č. 183/2006, O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
obč. zák.	Zákon č. 40/1964 SB., Občanský zákoník platný do 31.12.2013

1. Úvod

Pro pevný a ucelený rámec této diplomové práce s hlavním tématem žaloby na ochranu vlastnického práva považuji za nezbytné zprvu pojednat o samotném institutu vlastnictví, proto část označená jako druhá kapitola pojednává o vlastnictví z hmotněprávního hlediska, v dílčích podkapitolách vysvětluji pojem vlastnictví, co je jeho obsahem, jakým způsobem dochází k jeho nabývání, omezování nebo pozbývání.

Institut držby je úzce spjat s institutem vlastnictví, proto ve druhé části diplomové práci ukotvuji hmotněprávně i tento institut. Za důležité jsem považovala zaměřit se na rozdíl mezi držbou pravou a držbou nepravou, proto jsem tomuto rozlišení věnovala dvě samostatné kratší podkapitoly stejně jako popisu ochrany dobré víry, která prolíná celý občanský zákoník, rozsáhlý zákon obsahující nejen způsoby ochrany vlastnického práva i držby, ale i způsoby jejich omezení a vzájemnou interakci.

V práci se zabývám vlastnickým právem hierarchicky podle právní síly právních předpisů České republiky, které se jím zabývají a jehož ochranou jsou nositelé, a to předpisů od nejvyšší právní síly, tedy samozřejmě ústavního základu, když je vlastnictví jedním ze základních nezadatelných lidských práv a svobod chráněných ústavním pořádkem, tam spadá mimo Listinu základních práv a svobod také Ústava České republiky a jiné Ústavní zákony.

Také judikatura Ústavního soudu České republiky jako ochránce ústavnosti disponuje nejvyšší právní silou, navazují mezinárodní a unijní úmluvy, dohody či jiné formy smluvního závazku v oblasti mezinárodního práva, kterými je Česká republika vázána.

V pomyslné pyramidě znázorňující hierarchii právních předpisů podle jejich právní síly následují zákony. Ty přibližují podrobněji problematiku související například s ochranou vlastnictví, se vznikem nebo omezením vlastnického práva, vyvlastněním či konkretizují to, že vlastnictví zavazuje a jednotlivé zákony potom specifikují a upřesňují podrobnosti a okolnosti, v čem přesně je například závazání z vlastnictví omezující.

Na samém konci pomyslné pyramidy právní síly jsou právní předpisy s právní silou nejnižší, a to jsou podzákonné předpisy. Tyto mají za úkol provádět

zákony a detailněji upřesňovat řešení v konkrétních situacích. Důležitá základní zásada aplikace práva zní, že právní předpis nižší právní síly nesmí být v rozporu s právními předpisy vyšší právní síly (*Lex superior derogat inferiori*), většinu z nich využívám pro tvorbu práce.

Stěžejní oblast diplomové práce týkající se ochrany vlastnického práva jsem rozdělila do dvou samostatných větších kapitol, a to na jedné straně kapitoly nazvané Žaloby na ochranu vlastnického práva a na druhé, kapitoly s názvem Žaloby na ochranu držby. Rozvedla jsem zde možnosti ochrany vlastnického práva před soudem v případě jeho ohrožení či narušení a různých způsobů jeho pozbývání. Snažila jsem se typizovat jednotlivé druhy žalob podle toho, kterou žalobu lze uplatit k ochraně vlastnického práva či k ochraně práva držby podle toho, ohledně jakého zásahu do těchto práv jde, nebo v případě jejich odnětí nebo omezení, týkající se možnosti získat za ně odpovídající náhradu. Specifikuji tedy jednotlivé vlastnické žaloby, jejich nároky na žalobce, jaké nese důkazní břímě, a třídím je podle způsobu, jakým vlastnické právo chrání. Zkoumala jsem aktivní legitimaci potencionálního účastníka soudního řízení k jejich podání a pasivní legitimaci figurovat na straně žalované zasahující do vlastnického práva.

S tím souvisí neodmyslitelně i množství procesních úkonů, jde například o povinnost zaplatit soudní poplatek, dodržování zákonných i soudcovských lhůt, důsledky jejich zmeškání, uplatňování řádných a mimořádných opravných prostředků a jiné, takže jsem se příležitostně zmínila o těchto úkonech v jednotlivých podkapitolách.

Typizuji a člením jednotlivé žaloby podle nároků na splnění nutných podmínek opravňujících účastníka občanskoprávních vztahů k užití každé z nich, například žalobu na vydání, žalobu zápůrčí či žalobu na vydržení.

K práci jsem využila nejrůznější prameny, jednak na úrovni mezinárodní, jako jsou mezinárodní úmluvy příkladně Všeobecná deklarace lidských práv, úmluva Rady Evropy o lidských právech a základních svobodách, či další unijní a regionální prameny. Poznatky čerpám jak z množství odborné literatury publikované právníckou obcí, z publikovaných periodik, časopisů právnícké obce, ale hojně jsem využila i zdroje v podobě již projednaných kauz v této oblasti, tedy čerpat budu taktéž z judikatury, a to především judikatury Nejvyššího soudu České republiky. Tato Judikatura je veřejně dostupná ve sbírkách soudních rozhodnutí.

V neposlední řadě jsem jako zdroj využila k mé práci judikaturu Ústavního soudu České republiky. Má postavení negativního zákonodárce, když ruší nezákonné protiprávní předpisy, ale figuruje hlavně jako instance chránící základní lidská práva a svobody, pokud navrhovatel (stěžovatel) uplatní svá práva před tímto soudem po neúspěšném absolvování řízení u nižších soudních instancí.

A i když není soudní judikatura přímo pramenem práva jako takovým, jako pramen této diplomové práce byla jistě přínosná i z hlediska toho, že díky jedné ze základních zásad práva, zásady právní jistoty a předvídatelnosti rozhodnutí, mají soudy snahu v obdobných případech rozhodovat obdobným způsobem a rozhodnutými spory vznikají jakési precedenty, s jejichž pomocí mohou soudci ve své praxi argumentovat při odůvodňování svých vlastních konkrétně řešených jednotlivých případů.

2. Pojem a obsah vlastnického práva

Jestliže je cílem této práce pojednat o žalobách na ochranu vlastnického práva, je třeba předem vlastní pojem vlastnictví specifikovat blíže, neboť pro předmětnou práci lze tento pojem považovat za jeden ze stěžejních. Vlastnické právo je právo věc ovládat, zejména ji držet, užívat, požívat, a nakládat s ní, a to svou mocí,¹ když tato moc je zákonem uznaná, nezávislá na moci kohokoliv jiného k té samé věci v té samé době,² což ale nevyklučuje pluralitu vlastníků ke stejné věci, v takovém případě jde o institut spoluvlastnictví.³

Podle v současné době platné právní úpravy České republiky, ust. § 1011 obč. zákoníku jde tedy o vše, co někomu patří, ať už by se jednalo o věci hmotné či nehmotné, když podle ust. § 489 obč. zákoníku je věc vše, co je odlišné od osoby a slouží potřebě lidí, přičemž zde jde o podmínku kumulativní, to znamená, že musí tyto dvě podmínky platit současně, tedy se zároveň lišit od osoby a současně sloužit potřebě lidí, aby šlo opravdu o věc ve smyslu právním. Podle ust. § 495 obč. zákoníku, souhrn všeho, co osobě patří, tvoří pak její majetek. Jméno osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů.

Podle ust. §496 odst. 1, 2 obč. zákoníku věci dělíme na hmotné a nehmotné, hmotné věci jsou ovladatelné části vnějšího světa, které mají povahu samostatného předmětu a nehmotné zahrnují hlavně práva, pokud to jejich povaha připouští a ze zákona neplyne něco jiného (např. software, zaknihované cenné papíry, ochranné známky a jiné).

Tradičnější dělení a o něco známější, když takové dělení bylo již v předchozím občanském zákoníku účinného do 31. 12. 2013 zavedeno, je dělení na věci movité a nemovité, podle ust. §119 odst. 1. Nemovité jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim a dále práva, o nichž to stanoví zákon. Ostatní věci jsou věci movitými.⁴

Vlastnictví některých věcí je podmíněno zápisem do veřejných rejstříků, jako je katastr nemovitostí vedený příslušnými katastrálními úřady, přičemž nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje. Podle ust. §980 odst. 1, 2 obč.

¹Švestka, J., Spáčil, J., Škvárová, M. a spol., *Občanský zákoník. I. Komentář*. Praha: C. H. Beck. 2008, s. 620.

²Knapp, V., *Vlastnictví v lidové demokracii*. Praha:1952, s. 421.

³Petr, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Praha. C. H. Beck. 2011, s. 4.

⁴Janků, M. a kol. *Nové občanské právo v kostce*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, ISBN 978-80-7400-516-9. s. 52.

zákoníku se do rejstříků zapisují i práva k cizí věci, když se má za to, že právo k věci bylo zapsané do rejstříku v souladu se skutečným právním stavem. Není-li zapsaný stav skutečným právním stavem, svědčí ve prospěch toho, kdo právo k takové věci nabyl v dobré víře od osoby oprávněné, a to v souladu s ust. §984 obč. zákoníku.

Podle ust. §490 obč. zákoníku věc určena k obecnému užívání je veřejným statkem.

Občanský zákoník rozeznává také součásti a příslušenství věcí. Hlavní rozdíl je v tom, že podle ust. §505 odst. 1 obč. zákoníku součást věci nelze od věci oddělit vzhledem k její povaze, aniž by se věc zničila (například podle ust. §505 odst. 2 obč. zákoníku součást pozemku je prostor nad i pod jeho povrchem), kdežto u příslušenství věci je to tak, že podle ust. §510 odst. 1 obč. zákoníku je příslušenství věc vedlejší vedle věci hlavní téhož vlastníka, při dočasném odloučení nedojde ke znehodnocení celé věci (př. kryt na telefon), nicméně účel vedlejší věci je, aby se jí užívalo společně s věcí hlavní.

Dalším velkým rozdílem mezi příslušenstvím a součástí věci je to, jak se tyto chovají vůči věci hlavní, zejména se to projevuje při vymezení předmětu řízení. Nejvyšší soud judikuje, že příslušenství oproti součásti věci je právně samostatné, příslušenství věci se může samostatně stát předmětem převodu vlastnického práva bez ohledu na hospodářský dopad na rozdělení vlastnictví k příslušenství a hlavní věci.⁵

Vlastnické právo je absolutní majetkové právo, které působí vůči všem (erga omnes).⁶

Vlastnit majetek má právo každý, vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.⁷ Pokojné užívání majetku fyzickým i právnickým osobám zajišťují kromě tuzemských právních předpisů i ty mezinárodní.⁸ A i když je vlastnické právo zakotveno v samotném ústavním pořádku České republiky, do něhož spadají podle čl. 112 Ústavy právní předpisy České republiky s nejvyšší právní silou, jako jsou Ústava České republiky, Listina základních práv a svobod, ústavní zákony přijaté podle této Ústavy a ústavní

⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4602/2015, ECLI:CZ:NS:2015:22.CDO.4602.2015.1.

⁶ Petr, B., *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Praha. C. H. Beck. 2011. s. 3.

⁷ Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, čl. 11 odst. 1, ve znění pozdějších předpisů.

⁸ Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících, č. 209/1992 Sb., článek 1 dodatkového protokolu č. 1.

zákony Národního shromáždění Československé republiky, Federálního shromáždění Československé socialistické republiky a České národní rady upravující státní hranice České republiky a ústavní zákony České národní rady přijaté po 6. červnu 1992, je pro subjekty vlastnictvím disponujícími rovněž zavazující, tedy z něho plyne nejen právo, ale i povinnost.

Vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem,⁹ jinými slovy, zákony samy specifikují jakousi hranici, kdy už není možno vlastnictví chránit za každou cenu v každém případě, ale je nutné pohlížet na vlastnické právo s ohledem na jiná práva z hlediska obecného zájmu, která by byla na úkor ochrany vlastnického práva omezována či dokonce potlačována a znemožňována.

Vlastnické právo tedy není naprosto suverénní, lze jej omezit různými instituty. Takové instituty je možné užít ale jen a pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu.¹⁰ Vlastnictví je předpokladem svobody, rozvoje jednotlivce a základem jeho soukromé iniciativy. Vytváří mu tím možnost nést odpovědnost za vlastní rozvoj. Vlastnictví však není absolutní a odtržené od společnosti a od práv a postavení jiných osob; má významnou sociální funkci. Vlastnictví zavazuje a jeho užívání má zároveň sloužit blahu společnosti.¹¹

Subjektem vlastnického práva může být i stát, který vystupuje v předmětných vztazích podle ust. §6 Zák. o majetku České republiky jako právnická osoba a jedná za něj podle ust. § 7 odst. 1 téhož zákona organizační jednotka k tomu zákonem určená. Podle §8 odst. 1 téhož zákona stát svůj majetek využívá k plnění svých funkcí nebo v souvislosti s nimi, k zajišťování veřejně prospěšných činností nebo pro účely podnikání.

Majetek ve vlastnictví státu podle ust. §14a odst. 1 téhož zákona jsou například budovy sloužící pro soudní, zákonodárné, správní a související činnost v rámci plnění jeho funkcí.

Vlastnictví a vlastnické právo jsou ale různými společenskými kategoriemi, a nelze je proto zaměňovat, nicméně často se užívají jako synonyma. Vlastnictví v právním smyslu (právní vztah vlastnictví) je právními normami

⁹ Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, čl. 11 odst. 3, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰ Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, čl. 11 odst. 4, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹ Wagnerová, E., Šimíček, V., Langášek, T. a spol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. Praha. Wolters Kluwer ČR, a.s., 2012, ISBN:-978-80-7357-750-6. s. 300.

regulovaný vlastnický vztah. Vlastnické právo známe objektivní a subjektivní, přičemž objektivní vlastnické právo je souhrn právních norem regulující vlastnické vztahy, naproti tomu subjektivní vlastnické právo je základním subjektivním právem a nejdůležitějším věcným právem.¹²

2.1. Nabývání vlastnictví

Aby mohla osoba majetek vlastnit, musí k němu nejdříve nabýt vlastnické právo. Jde o to stát se vlastníkem věci, která mu předtím nepatřila, patřila někomu jinému nebo vůbec nikomu.

Nabývání vlastnictví rozlišujeme původní (originární) a odvozené (derivativní). Pokud jde o derivativní nabytí vlastnického práva, jedná se o ty situace, kdy vlastník věci své vlastnické právo k ní odvozuje od svého právního předchůdce, tj. někdo se stane vlastníkem věci tím, že na něj smlouvou dosavadní vlastník vlastnické právo převede. Naopak původním nabytím vlastnictví se nazývá případ, kdy se někdo stane vlastníkem věci, která dosud předmětem vlastnického práva nebyla, anebo sice ve vlastnictví někoho jiného byla, ale na nabyvatele přešla jinak než jejím převodem, tj. jinak než z vůle dosavadního vlastníka. Originárním nabytím vlastnického práva je též nabytí od neoprávněného a nabytí rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo okupace movité věci nebo zvířete bez pána, když občanský zákoník nepřipouští existenci nemovitosti, která nikomu nepatří.¹³

Za originární způsoby nabývání vlastnického práva považujeme:

- přivlastnění, nález, přírůstek, vytvoření nové věci, zpracování a smísení, vydržení, nabývání vlastnického práva rozhodnutím soudu nebo správního orgánu, nabývání ze zákona a nabývání od nevlastníka (neoprávněného).

Za derivativní způsoby nabývání vlastnického práva považujeme:

- smlouvu a dědění,

vše s použitím zásady, že nikdo nemůže na jiného přenést více práv, než má sám (*nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*).¹⁴

¹² Janků, M. a kol. *Nové občanské právo v kostce*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, ISBN 978-80-7400-516-9. s. 58.

¹³ Švestka, J., Dvořák, Fiala, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář, Svazek III (§976 - §1474)* [Systém ASPI], Wolters Kluwer ČR, a.s., [cit. 18.3.2019], ASPI_ID KO89_c2012CZ.

¹⁴ Petr, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Praha. C. H. Beck. 2011. ISBN: 978-80-7400-332-5. s. 15.

Nyní blíže k těmto způsobům nabytí vlastnictví.

Ohledně nabytí originárním způsobem, konkrétně nabytí přivlastněním podle ust. §1045 odst. 1 obč. zákoníku platí, že každý si může přivlastnit věc, která nikomu nepatří, a zároveň, není-li to protizákonné. Týká se to jak věci opuštěné podle ust. §1050 téhož zákoníku, divokého zvířete žijícího na svobodě podle ust. §1046 odst. 1 téhož zákoníku, nebo za okolností stanovených v ust. §1046 odst. 2 téhož zákoníku i zajatého zvířete, v ust. §1047 odst. 1 téhož zákoníku, zkroceného, nebo v ust. §1048 téhož zákoníku, domácího zvíře.

Nálezem jsou myšleny v ust. § 1051 obč. zákoníku věci, které nálezce našel, protože se má za to, že každý si chce podržet své vlastnictví a žádná nalezená věc není opuštěná. Věc bude ale nálezem jen za stavu, že se nepodaří nálezcům či oprávněným subjektům, jimiž jsou podle ust. §1052 odst. 2 téhož zákoníku obce, na jejímž území byl nález učiněn, předat věc vlastníku za splnění dalších podmínek, jako je například podle ust. §1053 odst. 1 obč. zákoníku uplynutí lhůty k přihlášení vlastníka po vyhlášení nálezu obvyklým způsobem a dalších.

Přírůstek rozlišuje zákon přirozený a umělý, přičemž za přírůstek přirozený jsou považovány podle ust. §1066 a ust. §1067 obč. zákoníku, pokud se pozemku týká, jeho plody v podobě například vyrostlých stromů, naplavené zeminy podle ust. §1068 nebo přírůstku způsobeného strží podle ust. §1071 téhož zákoníku, pro představu lze uvést zeminu nebo vodní koryto.

Přirozeným přírůstkem jsou pro vlastníka zvířete i plody zvířete podle ust. §1073 odst. 1 obč. zákoníku. Umělý přírůstek je podle ust. § 1074 odst. 1 téhož nově vzniklá věc zpracováním jiných věcí nebo smísením jiných věcí, když je nelze uvést do předešlého stavu či jen se značným nákladem, u zpracování a u smísení se dělí vlastnictví na vlastníky poměrně podle vlastnictví věcí před jejich smísením podle ust. §1079 obč. zákoníku.

Další způsob originárního nabytí vlastnictví je vydržení, zákon je dělí na řádné a mimořádné. Řádně vydrží do svého vlastnictví podle ust. §1089 odst 1 obč. zákoníku věc ten, kdo je poctivý držitel a drží právo po určenou dobu, zároveň musí jít o pravou držbu podle ust. §1090 odst. 1 téhož zákoníku, která se zakládá na právním důvodu, který by stačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou. Pokud jde o movitou věc, musí podle ust. §1091 odst. 1 obč. zákoníku držba trvat nepřerušeně tři roky, pokud jde o nemovitou věc, pak je podle odst. 2 téhož

zákoníku držba nutná bez přerušení deset let. U mimořádného vydržení jde podle §1095 obč. zákoníku o to, že vydržitel neprokáže právní důvod, přičemž musí jít tedy o dvojnásobně dlouhou vydržecí dobu, než jaké by bylo jinak zapotřebí, ale za situace a s podmínkou, že se vydržiteli neprokáže nepoctivý úmysl.

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného spojuje zákon s ochranou dobré víry nového vlastníka podle ust. §1109 obč. zákoníku za podmínek, že bylo právo nabyto například ve veřejné dražbě, při obchodu na komoditní burze nebo i za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil.

Podle ust. §1114 obč. zákoníku, rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci se vlastnické právo nabývá dnem, který je v něm určen. Není-li v rozhodnutí takový den určen, nabývá se vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí.

Ohledně nabývání derivativním způsobem lze uvést, že k nabytí vlastnického práva převodem dojde podle ust. §1099 obč. zákoníku už samotnou smlouvou o převodu k okamžiku její účinnosti, pokud není stranami ujednáno nebo zákonem stanoveno něco jiného.

Zákon dále rozlišuje podrobnější podmínky převodu vlastnického práva jak k movitým, tak také k nemovitým věcem. Pokud se týče movitých věcí určených druhově, musí být podle ust. §1101 obč. zákoníku dostatečně odlišné od jiných věcí téhož druhu, pokud se týká movitých věcí zapsaných do veřejného seznamu, přičítá obč. zákoník v ust. § 1102 převedení vlastnictví změnou vlastníka v takovém seznamu. Ohledně nemovitých věcí rovněž převod vlastnictví závisí na zápisu ve veřejném seznamu podle ust. §1105 obč. zákoníku.

Podle ust. § 1106 obč. zákoníku, kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená.

Podle ust. §1 odst. 1, 2 katastrálního zákona, veřejný seznam obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech zahrnujících jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem, je jím katastr nemovitostí, slouží mimo jiné k ochraně práv k těmto nemovitostem, pro účely daní, poplatků nebo k ochraně životního prostředí.

Může ale nastat situace, kdy bude v katastru nemovitostí zapsána osoba jako vlastník, i když vlastníkem bude naprosto odlišná osoba či naopak, to ale není přímý důvod k zamítnutí žaloby v řízení např. o vydání věci, soud zkoumá,

komu svědčí vlastnické právo, když mohlo dojít k odstoupení od smlouvy nebo jiné mimořádné situaci, jenž odůvodňuje sporný stav zápisu v evidenci katastru.¹⁵

Dalším způsobem derivativního nabývání vlastnického práva je dědění, jak je již v kapitole nabývání vlastnictví uvedeno. Dojde k němu podle ust. §1476 obč. zákoníku buď na základě dědické smlouvy, ze závěti, nebo ze zákona, tyto důvody mohou působit i vedle sebe. Dědické právo vzniká podle ust. §1479 obč. zákoníku smrtí zůstavitele. V případech, kdy nedojde k posloupnosti dědiců podle dědické smlouvy nebo podle závěti, nastane zákonná dědická posloupnost podle ust. §1603 odst. 1 obč. zákoníku.

Zákon stanovuje i nepominutelného dědice v ust. §1642 a ust. §1643 obč. zákoníku, jakožto děti zemřelého (zůstavitele), ty dědí povinný díl, pokud se ho nezřeknou nebo ho neodmítnou podle §1645 téhož zákoníku.

2.2. Pozbytí a omezení vlastnického práva

Co se týče vlastnictví, vznikají situace kdy je zapotřebí uplatnit princip proporcionality a vlastnictví omezit či věc vyvlastnit, a to ve veřejném zájmu, samozřejmě na základě zákona a za náhradu, a to podle ust. §1037 obč. zákoníku. Podle ust. §1038 téhož zákoníku, na nezbytnou dobu v naléhavém veřejném zájmu lze také vlastníkovu věc použít, pokud účelu nelze dosáhnout jinak. Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží podle ust. §1039 téhož zákoníku vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek dotčen, poskytuje se primárně v penězích nebo jinak, pokud si to strany ujednají.

Tato kapitola pojednává o pozbytí vlastnického práva vyvlastněním a omezení vlastnického práva týkající se sousedských vztahů a věcných práv k cizím věcem.

Vlastník je v užívání svého majetku omezen jen zákonem či na jeho základě, přičemž se sleduje zájem všech osob, respektuje se rovnost všech před zákonem, zachovává se právní jistota s tím, že k obdobným případům přistupuje zákon a soudní výklad v podobě ustálené judikatury obdobně, zákon také chrání dobrou víru domnělého vlastníka či držitele.

¹⁵ Králík, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014. 164.

Ústavním zakotvením možnosti omezení vlastnictví je vyvlastnění nebo nucené omezení ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu, jak je již uvedeno v úvodu podkapitoly. Tuto ideu rozvíjí vyvlastňovací zákon stanovující v ust. § 3 odst. 1, že pro splnění podmínek vyvlastnění je nutná převaha veřejného zájmu pro vyvlastnění nad zachováním dosavadního stavu, tedy práv vyvlastňovaného. Podle ust. §2 písm. a) zák. o vyvlastnění, vyvlastnění v sobě zahrnuje odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícímu věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění. Podle ust. §5 odst. 1 téhož zákona musí dojít ze strany vyvlastňovatele před samotným vyvlastněním k marnému návržení smlouvy vůči dosavadnímu vlastníku k získání práv k předmětu zamýšleného k vyvlastnění.

O jiný druh omezení jde v případě ust. §1013 obč. zákoníku, kdy vlastníku pozemku je zákonně zakázáno přivádět imise na pozemek jiného vlastníka, což je například odpad, voda, kouř, prach a jiné imise na stupeň obtěžování souseda. V případě situace, kdy by šlo o imise provozu závodu, má soused právo na náhradu újmy v penězích. Podle ust. §1016 obč. zákoníku, plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží podle zákona vlastníku sousedního pozemku, pokud nejde o pozemek, který by byl veřejným statkem.

Podle ust. §1017 odst. 1 obč. zákoníku, vlastník z rozumného důvodu může také požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, nesmí podle ust. §1018 téhož zákoníku upravovat svůj pozemek tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění. Musí také podle ust. §1021 obč. zákoníku umožnit sousedovi vstup na svůj pozemek za účelem nezbytné údržby sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak a podobně.

Podle ust. §1024 obč. zákoníku, ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady jsou rozhradami mezi sousedními pozemky. Jsou společné a oba sousedé je obhospodařují a vlastní do poloviny tloušťky z jejich strany, nesmí rozhrady ohrozit nebo znemožnit užívání sousedovi jeho části.

Pokud se týká sousedského práva, musím zde uvést rovněž institut omezující vlastnické právo jednoho ze sousedů ve prospěch druhého, a to institut nezbytné cesty. Tento institut řeší situaci, za které nelze řádně hospodařit na nemovité věci nebo ji jinak řádně užívat z důvodu, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Nelze-li jinak, vlastník takového pozemku požádá souseda

v souladu s ust. §1029 odst. 1 obč. zákoníku, aby mu za náhradu povolil užívat svůj pozemek a tím omezil své vlastnické právo.

Nezbytnou cestu může soud povolit podle ust. §1029 odst. 2 obč. zákoníku v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost, k té se podrobně vyjádřím níže. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty. Pokud by ale škody nemovité věci souseda převyšovaly výhody zřízené cesty, soud tuto podle ust. §1032 odst. 1 obč. zákoníku nepovolí, a dále v tom případě, pokud by si za nutnost zřízení cesty mohl sám žadatel nebo by si tím chtěl jen zřídit přístup komfortnější, než má, anebo by to bylo proti veřejnému zájmu.

Omezením vlastnického práva jsou i věcná práva k cizím věcem už jen z logiky věci. Váží se s určitým subjektivním právem k věci. Znamenají zatížení, tedy omezení vlastnického práva vlastníka, když ten musí disponovat s vlastnickým právem s ohledem na výkon věcného práva jiné osoby. Převodem vlastnictví takové věci se převádí i věcná práva k cizí věci na této věci váznoucí.¹⁶ Zákon zná tato práva ve formě práva stavby, věcných břemen, zástavního práva a zadržovacího právo.

- Právo stavby nabývá podle ust. §1243 obč. zákoníku smlouvou, vydržením, nebo stanoví-li tak zákon rozhodnutím orgánu veřejné moci. Nabyté smlouvou a vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci vzniká zápisem do veřejného seznamu v katastru nemovitostí. Toto právo lze zřídit podle ust. §1244 odst. 1 téhož zákoníku jen dočasně, přičemž podle ust. §1250 téhož zákoníku má stavebník stejná práva jako vlastník nebo poživatel, není-li ujednáno něco jiného. Do občanského zákoníku bylo toto právo zakomponováno díky zásadě, že vlastník pozemku je vlastníkem všech staveb, které se na něm nacházejí, odpovídající zásadě v tom smyslu, že povrch ustupuje půdě (*superficies solo cedit*). Právo stavby umožňuje nevládníku pozemku umístit na pozemku stavbu, toto právo je převoditelné a může být i předmětem dědictví na rozdíl od služebností.¹⁷

¹⁶ Janků, M. a kol. *Nové občanské právo v kostce*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, ISBN 978-80-7400-516-9. s. 79.

¹⁷ Janků, M. a kol. *Nové občanské právo v kostce*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, ISBN 978-80-7400-516-9. s. 82.

- Věc může být omezena i věcným břemenem, a to služebností nebo reálným břemenem. Pokud jde o služebnosti, podle ust. § 1257 odst. 1 obč. zákoníku, vlastník musí ve prospěch jiné osoby něco strpět nebo něčeho se zdržet. Služebnost podle ust. § 1258 téhož zákoníku zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Služebnost je rovněž pod ochranou zákona a nárok plynoucí z ní lze v souladu s ust. §1259 obč. zákoníku uplatit u soudu. Služebnost vzniká podle ust. §1260 odst. 1 téhož zákoníku ze smlouvy, dále pořízením pro případ smrti, vydržením, za jistých okolností i ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Podle ust. §1262 obč. zákoníku služebnost zřízena k věci zapsané ve veřejném seznamu tato vzniká zápisem služebnosti do tohoto seznamu, služebnost k ostatním věcem vzniká účinností smlouvy o jejím zřízení. Služebnost známe pozemkovou týkající se konkrétního pozemku a osobní týkající se konkrétní osoby,¹⁸ podle ust. §1265 odst. 1, 2 obč. zákoníku nelze měnit pozemek ani osobu, pro kterou byla služebnost zřízena. Pro přesnější představu přiblížím některé služebnosti.

Mezi pozemkové služebnosti zahrnujeme:

- služebnost inženýrské sítě, ta zakládá právo zřídit na služebném pozemku na vlastní náklady vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, je upravena v ust. §1267 obč. zákoníku a násl.
- služebnost okapu podle ust. §1270 odst. 1 téhož zákoníku zakládá právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc, nebo
- nejčastěji řešená služebnost, služebnost stezky podle ust. §1274 odst. 1 téhož zákoníku, průhonu a cesty, kdy služebnost zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali, pokud jde o stezku. Pokud jde o průhon, znamená podle ust. §1275 odst. 1 obč. zákoníku právo hnát zvířata přes služebný pozemek nebo právo jezdit jinými než motorovými vozidly a v neposlední řadě služebnost cesty podle ust. §1276 téhož zákoníku, která obsahuje právo jezdit přes služebný pozemek jakýmikoli vozidly. Osoba, které plyne ze služebnosti právo cesty, přispívá poměrně k udržování cesty.

¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1163/2002, ECLI:CZ:NS:2003:22.CDO.1163.2002.1.

Zákon zná dvě služebnosti osobní, a to užívací a požívací právo.

- Služebnost užívacího práva podle ust. §1283 a ust. §1284 obč. zákoníku spočívá v tom, že se uživateli služebností poskytne užití cizí věci pro vlastní potřebu a pro potřebu své domácnosti, užitky náleží do jisté míry vlastníku, musí však věc udržovat v dobrém stavu, nese primárně její závady.
- Služebností požívacího práva se podle ust. § 1285 téhož zákoníku poskytne právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užitky, poživatel šetří podstatu věci a zde je to poživatel, kdo podle ust. §1287 téhož zákoníku přejímá všechny závady v době služebnosti a mimo jiné udržuje rovněž poživatel podle ust. §1288 téhož zákoníku věc v dobrém stavu.

Pokud se služebnost užívací a požívací týká zužitelných zastupitelných věcí, může poživatel vrátit podle ust. §1294 téhož zákoníku jiné věci téhož druhu a jakosti.

Služebnost obecně zaniká podle ust. §1299 odst. 1 obč. zákoníku tak zásadní trvalou změnou dotyčné věci, že již jako služebnost nemůže sloužit. Při dohodě vlastníka a osoby, v jejíž prospěch je zřízena služebnost, o zániku služebnosti zapsané ve veřejném rejstříku podle ust. §1300 téhož zákoníku, tato zaniká výmazem služebnosti z tohoto seznamu. Zánik služebnosti lze také dohodnout podle ust. §1302 téhož zákoníku již při jejím sjednání při splnění nějaké podmínky (dosažením věku, uplynutím doby), osobní služebnost zaniká smrtí osoby oprávněné ze služebnosti.

- Kromě služebností jsou věcným břemenem i reálná břemena, která se týkají věcí zapsaných v katastru nemovitostí, fungují tak, že oprávněná osoba ze služebnosti jako dlužník se zaváže vlastníku věci jako oprávněnému něco dávat nebo něco konat podle ust. §1303 odst. 1 obč. zákoníku. Vznik reálného břemene právním jednáním je podmíněn zápisem do katastru nemovitostí a zánik je podle ust. §1308 obč. zákoníku stejný jako u zániku služebností, tedy trvalou změnou služebné věci, dohodou nebo splnění podmínky stanovené při vzniku reálného břemene.
- Zástavní právo si mezi sebou podle ust. §1309 odst. 1 obč. zákoníku zřídí dlužník a věřitel pro zajištění dluhu. Pokud dlužník neplní dluh řádně a včas, věřitel zpeněží zástavu do ujednané výše nebo do výše dluhu, a uspokojí se

z tohoto výtěžku. Při plném plnění z dluhu zástavní právo podle ust. §1376 obč. zákoníku zanikne, rovněž může zástavní právo zaniknout, aniž by zanikla pohledávka vzniklá z dluhu podle ust. §1377 odst. 1 téhož zákoníku, a to v případě, že zanikne zástava, zástavní věřitel ji vrátí zástavnímu dlužníku, dále v případě, že byla složena cena zastavené věci, věřitel se zástavy vzdá nebo uplynutím doby, na niž bylo zástavní právo zřízeno. Zástavní právo lze zřídit ke každé obchodovatelné věci dlužníka, a to podle ust. §1310 obč. zákoníku i v případě, že vlastnické právo k této věci vznikne dlužníku až v budoucnu. Zástavní právo se zřizuje podle ust. §1312 odst. 1 téhož zákoníku zástavní smlouvou obsahující předmět zástavy i určení dluhu, ponechá-li si dlužník věc v držení, smlouva musí mít podle ust. §1314 téhož zákoníku písemnou formu, v určitých případech musí mít rovněž formu veřejné listiny.

Veřejná listina je podle ust. §567 obč. zákoníku listina vydaná orgánem veřejné moci podle platného právního předpisu, také ta, za kterou ji jako veřejnou listinu prohlásí zákon. Takovou listinou jsou podle ust. §568 téhož zákoníku pro všechny potvrzeny skutečnosti v ní uvedené, její původ a doba vzniku je rovněž důkazem projevu vůle osob v ní uvedených, dokud není prokázán opak. Podle ust. §2 notářského řádu, orgánem sepisující veřejné listiny o právních jednáních, osvědčování právně významných skutečností a prohlášení formou veřejných listin je notářský úřad vedený pověřeným notářem.

Skutečnosti potvrzené v takové listině jsou pro každého důkazem o původu listiny, o době pořízení, jakož i o skutečnosti i, o níž původce veřejné listiny potvrdil, že se za jeho přítomnosti udála nebo byla provedena, dokud není prokázán opak.

- Zadržovacím právem je podle ust. §1395 odst. 1 obč. zákoníku právo, na základě kterého může osoba zadržet cizí movitou věc, kterou má oprávněně u sebe, a již je jinak povinna vydat osobě s primárně splatným dluhem, nesplatným jen v případech uvedených v ust. §1395 odst. 2 téhož zákoníku, například v případě, kdy dlužník prohlásí, že dluh nevrátí. Zadržovací právo zanikne podle ust. §1399 téhož zákoníku zánikem zajištěného dluhu nebo zajištěné věci, vzdá-li se věřitel zadržovacího práva, dostane-li se věc trvale z moci věřitele, nebo dá-li se věřiteli dostatečná jistota.

2.3. Pojem a obsah držby

Aby mohl vlastník své vlastnické právo k věci ať už movité či nemovité úspěšně hájit a chránit před neoprávněnými zásahy, musí své vlastnictví dokázat. Jsou však případy, kdy nelze vlastníkovu vlastnictví k věci dokázat a v těchto případech je potom vyloučen z možnosti dovolávat se ochrany svého práva před soudem proti neoprávněnému odnětí z jeho držení,¹⁹ poukázat lze pro příklad na minimálně ty situace z každodenního života, že si od všeho, co máme ve svém majetku, nenecháváme pokladní doklad při jeho zakoupení, přinejmenším pokud se spotřebních věcí týká. Vždyť kdybychom měli skladovat doklad o koupi každé věci ve své domácnosti do doby, než věc odložíme nebo se zničí nebo jinak pozbudeme k jejímu vlastnictví právo, neměli bychom kam tyto ukládat nehledě na to, že by to vedlo chtě nechtě ke značné nepřehlednosti.

Především se tento problém týká mnohých věcí movitých, avšak může nastat tato situace i u věcí nemovitých. Ten, kdo měl věc ve své moci a nakládal s ní jako se svou, by nemohl uplatnit žalobou nárok na vydání takové věci proti tomu, kdo mu tuto věc neoprávněně z jeho držení odňal.²⁰ Tak tomu bylo alespoň před novelou, dnes již neúčinného občanského zákoníku, kterou byla do právního předpisu občanského práva podle čl. 1 bod 12 zák. č. 131/1982 Sb. opětovně zakomponována ochrana držby. Držbu dělíme na oprávněnou a neoprávněnou, tedy poctivou a nepoctivou, pravou a nepravou.

Oprávněnou držbu do českého práva zavedl již občanský zákon z roku 1950. Stanovil, že je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, je držitelem oprávněným. Poté, ne příliš úspěšně, byla v roce 1964 úprava držby z občanského zákoníku vypuštěna.²¹ Mělo to velmi negativní výsledky, existovala různá omezení, pokud šlo o převod vlastnictví, bylo například třeba souhlasu některého orgánu, listiny o smlouvě o prodeji nemovitosti se ztratily, byly zničeny, docházelo k různým omylům a nedopatřením. I když měly subjekty věc v držení, nebyly schopny prokázat

¹⁹ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praktická příručka*. Praha. Linde Praha, a.s. 2002. ISBN: 80-7201-348-3. s. 68.

²⁰ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praktická příručka*. Praha. Linde Praha, a.s. 2002. ISBN: 80-7201-348-3. s. 68.

²¹ Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 190, 185.

vlastnictví u soudu a domáhat se jeho ochrany. Novelizací ale zákonodárci vrátili řádnou držbu pod ochranu zákona.²²

Takže podle dnes platného občanského zákoníku s účinností od 1. 1. 2014, v němž je ochrana držby zachována, je podle ust. §987 držitelem ten, kdo vykonává právo pro sebe. Vlastnické právo podle ust. §989 odst. 1 téhož zákoníku drží také ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník. Předmětem držby je tedy vlastnické právo.

Držitelem se stává podle ust. §990 obč. zákoníku ten, kdo se ujme držby svou mocí, převodem dosavadního držitele na držitele nového nebo tím, že se nový držitel ujme držby jako právní nástupce dosavadního držitele.

Pro vznik držby je nezbytné naplnění dvou předpokladů, těmi jsou vůle s věcí nakládat jako s vlastní (animus possiendi), a faktické ovládnutí věci (corpus possessionis).²³ Držitelem je i ten, kdo vykonává držbu prostřednictvím jiné osoby (detentora), například nájemce nebo toho, kdo užívá věc na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni, takže ovládá věc cizím jménem pro jiného.²⁴

2.3.1. Držba oprávněná (pocitivá)

Jak už jsem uvedla výše, pojem oprávněná držba zavedl do českého práva občanský zákoník z roku 1950, oprávněný držitel musí být v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží. Tuto podmínku vykládá judikatura tak, že posouzení toho, zda držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, nemůže vycházet jen z posouzení subjektivních představ držitele. Dobrá víra držitele se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu (titulu), který by mohl mít za následek vznik práva.²⁵

Podle ust. §994 obč. zákoníku se má za to, že držba je pocitivá, řádná a pravá, přičemž podle ust. §991 téhož zákoníku se držba řádná zakládá na platném právním důvodu a řádným držitelem je ten, kdo se ujme držby bezprostředně, aniž

²² Holub, M., Pokorný, M. Bičovský, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praktická příručka*. Praha. Linde Praha, a.s. 2002. ISBN: 80-7201-348-3. s. 69.

²³ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 2 Cdo 3354/2018, ECLI:CZ:NS:2018:22CDO.3354.2018.1.

²⁴ Spáčil, J., *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 189.

²⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4089/2015, ECLI:CZ:NS:2017:22.CDO.4089.2015.1.

by rušil cizí držbu či ten, kdo se držby ujme z vůle předchozího držitele a neposledně ten, kdo se držby ujme na základě výroku orgánu veřejné moci. Poctivý držitel je podle ust. §992 odst. 1 věty první a odst. 3 obč. zákoníku ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu právo, které vykonává, náleží. Poctivému držiteli náleží stejná práva jako držiteli řádnému. Primárně se má za to, že držba je pravá, je v zákoně totiž vymezena podle ust. §993 obč. zákoníku negativně v tom smyslu, že pokud se neprokáže, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu.

Ještě si dovolím v této souvislosti přiblížit pojem výprosa. Výprosa vzniká podle ust. §2189 obč. zákoníku tehdy, pokud půjčitel někomu bezplatně přenechá věc k užívání bez ujednání na jakou dobu, podle ust. §2190 odst. 1 téhož zákoníku může ten, kdo věc přenechal výprosníkovi požadovat její vrácení podle libosti a též se na výprosu vztahují právní normy týkající se náhrady škody na výprose podle ust. §2191 odst. 1 obč. zákoníku.

Soudní ochrany držby se tedy může dovolávat pouze ten držitel, který vykonává držbu nejen řádnou nebo poctivou, ale musí splňovat obě tyto podmínky současně spolu s tou, že půjde o držbu pravou, to aby nemohl zneužívat a požívat soudní ochranu nepoctivý držitel. Kdo nakládá s věcí jako se svou, má sice držbu, ale nejde ještě o držbu chráněnou zákonem. K tomu musí být držitel v dobré víře, že mu patří.²⁶

Drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví, a to podle ust. § 1089 odst. 1 obč. zákoníku. K vydržení se podle ust. §1090 odst. 1 téhož zákoníku vyžaduje pravost držby, a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou. Podle ust. §1091 odst. 1, 2 obč. zákoníku je k vydržení vlastnického práva k movité věci potřebná nepřerušená držba trvající tři roky a k vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušená držba trvající deset let.

Pokud se držitel držby vzdá, nebo ztratí-li trvale možnost vykonávat obsah práva, které dosud vykonával, je-li z držby držitel vypuzen a neuchová si ji

²⁶ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praktická příručka*. Praha. Linde Praha, a.s. 2002. ISBN: 80-7201-348-3. s. 71.

svépomocí nebo žalobou, anebo nevykonává-li držitel držbu, jeho držba tak podle ust. §1009 odst. 1, 2 obč. zákoníku zaniká.

2.3.2. Držba neoprávněná (nepoctivá)

Zákon vymezuje i nepoctivého držitele, přičemž jde podle ust. §992 odst. 1 věta první obč. zákoníku o takového držitele, jenž ví, nebo mu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží. Takový držitel není v dobré víře a nemůže úspěšně uplatit ochranu své držby u soudu. Ze shora uvedeného můžeme tedy logicky vyvodit závěr, že pokud není držba pravá, poctivá a řádná, je pravým opakem držby, kterou chrání zákon. Držitel zde není v dobré víře a nepoživá právní ochrany své držby, jeho držba je nepoctivá a nepravá. Bude vždy záležet na posouzení omluvitelnosti omylu, v kterém držitel vykonává neexistující právo. Jestliže nepostupoval s normální mírou opatrnosti pro danou situaci, je držitelem nepoctivým.²⁷

2.3.3. Ochrana dobré víry

Oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod, postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus), jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí.²⁸ Ochrana dobré víry prolíná celý soudobý občanský zákoník, ať už v oblasti obchodního práva podle §430 odst. 2 obč. zákoníku, kdy je hovořeno o ochraně dobré víry třetí osoby, že jednala se zástupcem podnikatele, v oblasti rodinného práva, například podle ust. §686 odst. 2 obč. zákoníku, kdy je hovořeno o ochraně toho, kdo jednal v dobré víře při rozhodování o majetkových povinnostech a právech, nebo věcného práva například v ust. §1100 odst. 2 obč. zákoníku, kdy je zase chráněna dobrá víra toho, kdo má za to, že je na něho převáděno vlastnické právo k věci. Již v úvodu současného občanského zákoníku uvádí v ust. §7, že se má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře, jde o

²⁷ Spáčil, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 37.

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 417/1998.

vyvratitelnou právní domněnku a o zásadu presumpce dobré víry, k jejímuž vyvrácení nepostačí její pouhé zpochybnění, ale ten, kdo se snaží existenci dobré víry vyvrátit, musí soudce přesvědčit o nepoctivosti na úrovni jistoty pozitivním důkazem o opaku existence dobré víry.²⁹

Dobrá víra je psychický stav držitele – takový držitel se domnívá, že mu vykonávané právo patří, ačkoliv tomu tak ve skutečnosti není. Podle soudní judikatury je třeba vždy hodnotit objektivně individuální situace, ne pouze ze subjektivního hlediska předmětného držitele. Aby byl držitel v dobré víře, nemohl a nemůže při zachování běžné normální opatrnosti a vzhledem k povaze daného případu nabýt pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří.

Opačná bude situace, pokud bude držitel sice v dobré víře a je subjektivně přesvědčen, že mu věc nebo právo patří, ale nezachoval běžnou opatrnost, protože kdyby zachoval, muselo by mu být z okolností zjevné anebo by věděl, že tomu tak není, týká se to i jeho právních předchůdců. V případě takto kvalifikované dobré víry držitele jde o oprávněnou držbu práva zakládající se na omylu držitele. Držitel se domnívá, že je vlastníkem držené věci nebo vykonává oprávněně subjektivní právo a jeho omyl je omluvitelný, nepřesahuje běžný rámec.

Omluvitelný je i právní omyl při zachování obvyklé opatrnosti, přestože platí zásada *ignorantia iuris non excusat* (neznalost zákona neomlouvá), takový omyl ale nesmí být v přímém rozporu s právní normou.³⁰ Právní omyl bude rovněž omluvitelný, pokud jej vyvolá státní orgán, protože držitel se musí domnívat, že státní orgány právo znají.

Naopak příkladem, kdy právní omyl omluvitelný nebude, je situace, kdy ustanovení zákona je jednoznačné a nepřipouští více různých výkladů v době, kdy se držitel ujme předmětné držby, půjde například o situace, kdy držitel (stavebník) bude „profesionálem v oboru stavebnictví“ a při zachování běžné opatrnosti musel vědět, že držitelem není. Otázka dobré víry je otázkou právní nikoli skutkovou.³¹

²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016, ECLI:CZ:NS:2017:22.CDO.4925.2016.1.

³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3155/2016, ECLI:CZ:NS:2017:22.CDO.3155.2016.1.

³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015, uveřejněný pod číslem 58/2018 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, ECLI:CZ:NS:2016:22.CDO.4461.2015.1.

3. Žaloby na ochranu vlastnického práva

Vlastnické právo je, jak vyplývá ze shora uvedeného, chráněno zákonem vycházejícího z ústavního pořádku. Podle ust. §1012 má vlastník právo se svým vlastnictvím libovolně nakládat a vyloučit z toho jiné osoby do té míry, dokud by jeho nakládání s ním závažně nerušilo práva jiných osob nad míru přiměřenou poměrům, zároveň musí konat tak, aby to neobtěžovalo někoho jiného či nikoho jiného nepoškozoval. Tedy si může se svým majetkem dělat, co chce, pokud u toho nebude porušovat práva ostatních a bude dodržovat zákonná ustanovení.

V případě nutnosti domáhat se důvodné ochrany svého vlastnického práva má vlastník oporu v zákonu, když žaloba na ochranu vlastnictví neboli vlastnická žaloba, je žalobou, ve které žalobce požaduje ochranu svého tvrzeného subjektivního hmotného práva, a to vlastnického práva a práva na vydání věci.³²

Vlastník může žalovat o vydání věci podle ust. §1040 odst. 1 obč. zákoníku toho, kdo mu ji neprávem zadržuje. Vlastník se může též podle ust. §1042 obč. zákoníku domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje. podle ust. §1043 obč. zákoníku, na toho, kdo nabyl držby vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem, se hledí jako na vlastníka proti tomu, kdo mu věc zadržuje či ho jinak bez právního důvodu v jeho výkonu práva ruší.

V občanskoprávním řízení sporném, kam žaloby na ochranu vlastnického práva nepochybně spadají, převládá dispoziční zásada, soud je vázán žalobou, nesmí ve svém výroku překročit navržený petit, ale je též vázán žalobními a jinými tvrzeními žalobce, jimiž dovozuje žalovaný nárok.³³

V každém nalézacím řízení, to platí i pro sporná i nesporná řízení, soud v civilním procesu směřující k rozhodnutí zjišťuje, co je právem, anebo právo vytváří, nalézá. Nejde o vytváření práva v obecné poloze, ale o stanovení právního posouzení konkrétních případů. Vydává autoritativní rozhodnutí, zpravidla se jedná o exekuční tituly směřující k řízení vykonávacímu v případech,

³²Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 8.

³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1129/99, ECLI:CZ:NS:2001:20.CDO.1129.99.1.

kdy není povinnost plynoucí z rozhodnutí nalézacího soudu dobrovolně a včas splněna.³⁴

Soud sám ale nemůže pátrat po důkazech, může provést jiné důkazy než ty navržené účastníky jen v případě, že jsou nutné ke zjištění skutkového stavu a jejich existence přímo vyplývá ze spisu, není třeba dokazovat skutečnosti obecně známé nebo známé soudu z jeho dosavadní činnosti či z platné právní předpisy.³⁵

V případě rozporů mezi jednotlivými tvrzeními či formulací petitu vyzve soud podle ust. §43 odst. 1 o. s. ř. k odstranění vad žaloby a určí k takovému odstranění lhůtu. Při nesplnění této výzvy se pak vystavuje žalobce nebezpečí zamítnutí žaloby podle odst. 2 téhož zákona, o tom je ve výzvě soudem poučen.

Žalobce v žalobě rovněž určuje, kdo figuruje na straně žalované, a s tímto je také spojeno riziko, jež nese, že z důvodu nedostatečné pasivní legitimace žalovaného podle hmotného práva může zapříčinit zamítnutí žaloby.³⁶

Co ale není žalobcovou povinností, je uvedení právní kvalifikace tvrzeného zásahu do jeho práva, neboť vzhledem k zásadě *iura novit curia*, soud zná právo, si sám soud vyhodnotí právní kvalifikaci, v řízení pak zkoumá skutkovou stránku věci.³⁷

V obecné části občanského zákoníku se zákonodárci vyjadřují k problematice promlčení, a to v tom smyslu, že podle ust. §614 obč. zákoníku vlastnické právo promlčení nepodléhá, stejně tak ani právo domáhat se rozdělení společné věci, ani právo na zřízení nezbytné cesty a právo na vykoupení reálného břemene. Nejvyšší soud České republiky se rovněž vyjadřuje k promlčení vlastnických žalob tím způsobem, že je nutné nejdříve zkoumat trvání zásahu do vlastnického práva, zda jde o zásah jednorázový či trvajících. Zásah jednorázový již netrvá a lze se domáhat ochrany vlastnického práva pouze z titulu náhrady škody. Promlčecí doba, kdy může vlastník žalovat rušitele jednorázového zásahu, počíná běžet od doby, kdy byla způsobena vlastníku škoda a kdy byl zásah ukončen, kdežto u zásahu trvajících je vlastník oprávněn se domáhat ukončení trvání

³⁴ Winterová, A., Macková, A. a kol. *Civilní právo procesní. První část – Řízení nalézací*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-940-3, s. 39.

³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015, uveřejněný pod číslem 58/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, ECLI:CZ:NS:2016:22.CDO.4461.2015.1.

³⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2014, sp. zn. 28 Cdo 744/2014, ECLI:CZ:NS:2014:28.CDO.744.2014.1.

³⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3430/2016, ECLI:CZ:NS:2018:22.CDO.3430.2016.1.

narušování jeho vlastnického práva a započítí běhu lhůty k promlčení pak vůbec nepřichází v úvahu.³⁸

Naproti tomu žalovaný se vlastnickým žalobám může samozřejmě bránit, to je zase jeho právo. Úspěšnou obranou bude námitka, že jeho zásah do vlastnického práva žalobce byl uskutečněn na základě platné smlouvy mezi vlastníkem (žalobcem) a jím (žalovaným), vlastnická žaloba pak nemůže být úspěšná.³⁹ Další obranou by mohla být námitka výkonu vlastnického práva v rozporu s dobrými mravy, což by bylo důkazní břemeno žalovaného. Žalobce by byl odpovědný za takto způsobenou škodu podle ust. §2909 obč. zákoníku jen tehdy, pokud hlavním účelem výkonu jeho práva bylo poškozování.

Kromě soudní ochrany požívá vlastnické právo také jiné ochrany, a to svépomocí. To ale není předmětem této práce, proto se o tomto institutu jen v krátkosti zmíním.

Držitel vlastnického práva se smí podle ust. §1006 obč. zákoníku rušení tohoto práva svémocně vzepřít v mezích nutné obrany. Obecně podle ust. §14 odst. 1, 2 obč. zákoníku platí, že každý si přiměřeným způsobem může pomoci ke svému právu sám, je-li ohroženo a je zřejmé, že zásah veřejné moci by přišel pozdě. Totéž tedy bude platit i o vlastnickém právu. V případě, že svépomocí se jen toto právo zajistí před zmařením, je nutno obrátit se bez zbytečných odkladů na příslušný orgán veřejné moci. Je přitom ale nezbytně nutné, aby zde byla potřeba okamžité ochrany takového práva a zásah veřejné moci by přišel pozdě, jinak by takové jednání soudy vyhodnotily jako svépomoc až svémoc nepožívající soudní ochrany nebo v nejhorším případě by byly nuceny postihnout takovou svémoc, v krajním případě i pomocí prostředků trestního práva.⁴⁰ Jen výjimečně jsou vlastnické žaloby zamítnuty z důvodu rozporu jejich výkonu s dobrými mravy, tento rozpor je nutno dostatečně podložit konkrétně zjištěnými závěry, jinak k zamítnutí nedojde.⁴¹

Podle ust. §103 o. s. ř. soud po celou dobu řízení zkoumá, zda jsou splněny podmínky řízení, pokud přijde na neodstranitelný nedostatek podmínek řízení, řízení zastaví, jde zejména o překážku věci rozhodnuté (rei iudicatae) podle ust.

³⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5387/2016, ECLI:CZ:NS:2017:22.CDO.5387.2016.1.

³⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 5. 2006, sp. zn. 22 Cdo 656/2005, ECLI:CZ:NS:2006:22.CDO.656.2005.1.

⁴⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 2. 11. 2016, sp. zn. I. ÚS 1957/16, ECLI:CZ:US:2016:1.US.1957.16.1.

⁴¹ Nález Ústavního soudu ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. I. ÚS 528/99, ECLI:CZ:US:2001:1.US.528.99.

§159a odst. 4 o. s. ř. nebo podle ust. §83 odst. 1 o. s. ř. o překážku věci zahájené (litispende). Další důležitou součástí žaloby je i povinnost k uhrazení soudního poplatku. Soudní poplatek je podle ust. §9 odst. 1 zák. o SOP splatným dnem podání návrhu. Pokud není soudní poplatek zaplacen při podání žaloby, bude podle ust. §11 téhož zákona k jeho zaplacení žalobce soudem vyzván, pokud není od poplatku osvobozen.

3.1. Žaloba na vydání věci (reivindikační žaloba)

Jednou z nejčastěji využívanou žalobou na ochranu vlastnického práva je žaloba na vydání. Podle ust. §1040 odst. 1 obč. zákoníku, kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal, přičemž žalovat o vydání věci nemůže podle odst. 2 téhož ten, kdo věc svým jménem nabyvateli zcizil, aniž byl jejím vlastníkem, stal se tak podle ust. §992 odst. 1 věty druhé obč. zákoníku nepoctivým držitelem bez právní ochrany své držby, jelikož nabyt nepravou držbu a musí mu být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží. Kdo se domáhá, aby mu věc byla vydána, musí ji podle ust. §1041 odst. 1 obč. zákoníku popsat znaky, kterými se rozeznává od jiných věcí téhož druhu. Pokud to není možné (např. peníze, cenné papíry), musí být podle odst. 2 téhož patrné z okolností vlastnické právo osoby, jež právo uplatňuje a nedostatek dobré víry osoby, na níž je požadováno vydání věc. Takto specifikuje žalobu na vydání věci občanský zákoník. Zcizitel vlastníkovu věci tedy není chráněn právem ve smyslu, že by mohl podávat žalobu na vydání věci, kterou zcizil a neoprávněně má v držení.

Pro žalobce je ovšem nezbytně nutné splnit některé aspekty pro naplnění předpokladů aktivní legitimace k podání žaloby na vydání věci. Předně musí být vlastníkem věci, kterou požaduje vydat, nebo alespoň oprávněný držitel či oprávněný detentor této věci, ovšem ve sporu proti vlastníku je právo držitele i detentora slabší, proto by sice byli aktivně legitimováni k podání žaloby, ale nebyli by proti vlastníku ve sporu úspěšní.

Při formulaci navrhovaného petitu žalobcem i soudního výroku soudcem končeného rozhodnutí ve věci samé v řízení o vydání věci, je nutné brát v úvahu takovou formulaci, která by byla reálně vykonatelná v případě, že by nedošlo

k dobrovolnému plnění ze strany žalovaného, a žalobce by byl nucen se domáhat výkonu rozhodnutí nebo exekuce ve vykonávacím řízení.

V případě nemožného, reálně neuskutečnitelného výkonu rozhodnutí by byl návrh na takovýto výkon rozhodnutí zamítnut a žalobce i přes vyhraný soudní spor by nebyl o nic blíže napravení vztahů mezi účastníky ani k obnovení stavu před zásahem do jeho vlastnického práva. Důležité je si uvědomit, čeho přesně se žalobce žalobou domáhá a co sleduje. Jsou-li předmětem movité věci, musí žalobce specifikovat věc přesně, u automobilu uvést jeho značku, jeho registrační značku, barvu, popřípadě WIN kód. Za situace, kdy nebude mít žalovaný v držení dvě takové shodné věci, nemusí být specifikace tak příliš konkrétní, ale je nutno, aby žalobce individualizoval věc podle konkrétního případu.⁴²

Jde-li o nemovité věci, nejde se podle dosavadní judikatury žalobou domáhat vydání této věci, protože by výrok nemohl být materiálně vykonatelný ve vykonávacím řízení. Žalobu na vydání nemovité věci připouští judikatura jen v restitučních žalobách, jejichž účelem ale není ochrana současného vlastnického práva, ale napravují majetkové křivdy a obnovují dřívější majetkové vztahy.⁴³ Právo na vydání nemovité věci se v soudním řízení uplatňuje podáním žaloby na vyklizení,⁴⁴ či odstranění stavby, které bude podrobněji rozvedeno následně v kapitole zaměřené na tuto tematiku.

Žalobce nese důkazní břemeno toho, že musí soudu prokázat, že žalovaný držbu věci, kterou požaduje vydat, nabyt. Když ale žalovaný tvrdí, že věc již v držení nemá a soud mu přisvědčí, následuje pro žalobce nevyhnutelné zamítnutí žaloby. Takovému důsledku je možno se vyhnout tím, že do petitu žalobce doplní návrh na náhradní plnění v případě nemožnosti věc vydat, tzv. eventuální petit. Nejčastěji upřednostňují žalobci náhradní plnění v podobě finančního plnění, takový petit vypadá následovně: „Žalovaný je povinen vydat žalobci (následují specifikace věci = př. automobil značky XX, registrační značky YY, hnědé barvy, WIN XY),“ (následuje uvedení lhůty k dobrovolnému plnění), „eventuálně je povinen zaplatit žalobci XX Kč,“ (opět uvedení lhůty k dobrovolnému plnění). Soud rozhodne o vydání věci, pokud žalobce unese důkazní břemeno a už

⁴² Králík, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014. s. 163 - 164, 168 - 169, 188.

⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1129/99, ECLI:CZ:NS:2001:20.CDO.1129.99.1.

⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.11.199, sp. Zn. 3 Cdon 385/96, Sbíрка soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, Sbírkové číslo 49/2000.

nerozhoduje o náhradním plnění. V případě nemožnosti věc vydat, žalobu v této části zamítne a rozhodne o náhradním plnění. Při neunesení žalobcem důkazního břemene je reivindikační žaloba zamítnuta.

Výrok rozhodnutí soudu v případě podání žaloby na vydání věci žalobcem zní příkladně takto: „Žalovaný je povinen vydat žalobci automobil značky XX, registrační značky YY, hnědé barvy, číslo WIN XY, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku“, výrok soudu i s eventuálním petitem by pak zněl takto: „Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku XX Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku,“ dalším výrokem by pak byla zamítnuta žaloba na vydání věci takto: „Žaloba na vydání automobilu značky XX, registrační značky YY, hnědé barvy, číslo WIN XY, se zamítá.“⁴⁵

Důležité je také stanovit okruh účastníků na straně žalované, tedy v žalobě vymezit pasivní legitimaci žalovaného. Ten u sebe věc má v držení, a to bez právního důvodu, tedy neoprávněně ji zadržuje. Prokáže-li žalobce, že žalovaný držbu nabyl (detenci v případě detentora), bude ve věci úspěšný proti žalovanému, který neprokáže, že držbu (detenci) pozbyl.⁴⁶ Obecně lze říci, že pasivně legitimován při ochraně vlastnického práva je ten, kdo vlastníkovu věc zadržuje nebo vlastnické právo relativním způsobem zpochybňuje, případně jiným způsobem do jeho práva zasahuje. Na straně žalované může být jeden, ale i více žalovaných, přičemž jde o společenství samostatné, kdy může žalobce žalovat i jednotlivě každého z nich. Jde například o užívání vlastníkovu věci více osobami, i o případy, kdy by těmito osobami byli manželé.

Obrana žalovaného může spočívat v tvrzení, že žalobce není vlastníkem věci, to je ovšem otázka dokazování a důkazního břemene žalobce. V případě kdy by ale žalovaný tvrdil, že z nějakého důvodu již vlastníkem žalobce není, je to důkazní břemeno žalovaného stejně jako tvrzení, že on jako žalovaný již není držitelem této věci.⁴⁷

⁴⁵ Králík, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014. s. 171 - 173.

⁴⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 51/2018, ECLI:CZ:NS:2018:22.CDO.51.2018.1.

⁴⁷ Králík, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014. s. 177 - 179.

3.2. Žaloba na určení

Typ žaloby, na který je tato kapitola zaměřena, je typem působící primárně na vztahy mezi účastníky řízení, kterým je žaloba na určení, že žalobce je vlastníkem věci, sekundárně ovlivňuje ale i vztahy mezi osobami, které stojí mimo samotné řízení. Rozhodnutí ve věci je podkladem pro zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí a žalobcovo vlastnické právo je poté pod ochranou práva, k respektování jeho práva pak mohou být veřejnými orgány nuceni i jiné osoby.⁴⁸

Aktivně legitimovaný žalobce se může podle ust. §80 o. s. ř. domáhat ochrany vlastnického práva u soudu kromě žaloby na vydání a jiných žalob uvedených v této práci v kapitolách níže také žalobou na určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, ale jen pod tou podmínkou, že je na tom jeho naléhavý právní zájem.

Předpokladem naplnění naléhavého právního zájmu žalobce je to, že by bez tohoto určení bylo ohroženo jeho právo nebo právní vztah, kterého je účasten, nebo stalo-li by se jeho postavení bez tohoto určení nejistým a určovací žaloba by mohla založit pevný základ vztahům mezi účastníky řízení (sporu), není důležité, zda žalobce v řízení prokáže tvrzení odůvodňující tuto určovací žalobu.⁴⁹

Žalobce musí nad to ještě prokázat, že nejistota ohledně existence sporného práva ho poškozuje.⁵⁰

Jestliže ke dni vydání konečného rozhodnutí v řízení o určovací žalobě nemá žalobce na tomto určení naléhavý právní zájem, vždy je to příčina zamítnutí žaloby. Takový výsledek řízení ale není překážkou tomu, aby žalobce v budoucnu podal novou žalobu na určení práva, pokud naléhavý právní zájem na tomto určení již mít bude.⁵¹

Rozhodne-li soud o tom, že žalobce není věcně aktivně legitimován k podání žaloby na určení vlastnictví k věci z toho důvodu, že není vlastníkem předmětné věci, je toto rozhodnutí závazné jak pro účastníky řízení, tak pro

⁴⁸ Svoboda, K. *Žaloba v civilním řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010, s. 150.

⁴⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 3. 2018, sp. zn. 30 Cdo 2962/2017, ECLI:CZ:NS:2018:30.CDO.2962.2017.1.

⁵⁰ Svoboda, K. *Žaloba v civilním řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010, s. 164

⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 2014, sp. zn. 29 Cdo 914/2014, uveřejněný pod číslem 107/2014 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, ECLI:CZ:NS:2014:29.CDO.914.2014.1.

všechny orgány rozhodující v budoucnu o právech a povinnostech totožných účastníků, protože deklaruje, že žalobce vlastnickým právem k této věci nedisponuje.⁵²

Navrhovaný petit žaloby na určení bude znít například takto: Určuje se, že žalobce (uvádí se generálie), je vlastníkem pozemku (následuje konkrétní určení jakého včetně označení listu vlastnictví, na němž se pozemek nachází). Někdy bývá nedílnou součástí meritorního rozhodnutí v řízení geometrický plán.⁵³

Určovací žaloba je přípustná i za situace, kdy je možno podat zároveň žalobu na splnění povinnosti (na plnění) za podmínky, že se určením vytvoří pevný právní základ pro vztahy mezi účastníky. Tyto podmínky nenaplňují všechny určovací žaloby, ale pouze ty, jejichž předmětem bude určení práva toho právního vztahu mezi účastníky, od něhož lze další vztahy účastníků sporu odvozovat. Při možnosti podat žalobu na plnění nebude přípustná určovací žaloba jen tam, kdy by nesloužila potřebám praktického života, ale jen by zbytečně rozmnožovala spory.

Může dojít k situaci, kdy existuje právní titul svědčící dvěma osobám současně, že vlastní stejnou věc, přičemž se nebude jednat o spoluvlastnictví, ale duplicitu vlastnického práva. Rozhodnutí o určení vlastnictví poté slouží k odstranění tohoto případnému rozporu a maximálnímu odstranění stavu možné nejistoty. Z judikatury se podávají i případy, kdy je žalobce již zapsán jako vlastník předmětné věci v katastru nemovitostí, přesto je oprávněn podat žalobu na určení k této věci v naléhavém právním zájmu zejména proto, že v katastru existuje zápis vlastnického práva duplicitně, převodce práva zpochybňuje platnost převodu vlastnického práva, a dále proti osobám tvrdícím vydržení tohoto práva, osobám zpochybňující nabytí práva na základě smlouvy o dílo, in eventum, kdy je tvrzená pochybnost platnosti nabývacího titulu vlastnického práva nebo i jen rozsah tohoto vlastnického práva.⁵⁴

Tito všichni budou aktivně legitimováni k podání žaloby na určení, spolu s tím, kdo tvrdí, že je dotčen zápisem v katastru nemovitostí bez právního důvodu ve prospěch jiného, dotčený může zažádat o výmaz takového zápisu, o čemž je do seznamu katastru nemovitostí učiněna poznámka, ale od zapsání této poznámky

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98, uveřejněný pod číslem 69/2000 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, ECLI:CZ:NS:1999:33.CDO.1074.98.1.

⁵³ Petr, B. *Vydržení v českém právu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 205.

⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4768/2017, ECLI:CZ:NS:2017:22.CDO.4768.2017.1.

musí katastru ve lhůtě do dvou měsíců doložit, že podal určovací žalobu u soudu, jinak je jeho poznámka o spornosti zápisu katastrem vymazána. Subjektivní lhůta k podání návrhu na zapsání poznámky spornosti, aby působila vůči všem, komu svědčí sporované právo či tomu, kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu, je jeden měsíc od doby, kdy se tvrzený vlastník dozvěděl o sporovaném zápisu, poté bude poznámka spornosti účinná jen proti tomu, kdo nebyl v dobré víře.

Naproti tomu objektivní lhůta k podání žádosti o výmaz je podle ust. §986 obč. zákoníku tři roky od provedení popíraného zápisu, pokud nebyl dotýčný o tomto zápisu vyrozuměn. Poznámka spornosti je zapsána také na základě oznámení soudu o podané žalobě. Takovým zápisem odpadá argumentace dobrou vírou a má se za to, že každý ví o sporu ohledně věcného práva k nemovité věci a dává možnost každému se domáhat určení, komu k této věci svědčí věcné právo vlastnické, což představuje aktivní věcnou legitimaci k podání takové žaloby. Po skončení soudního řízení katastr vymaže všechny poznámky spornosti.

Zápis vlastnického práva v katastru se může lišit od skutečného vlastnictví například z důvodu odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy, ale až po vkladu převodu práva do katastru.⁵⁵ Žaloba na určení bude nevyhnutelná v případě kolize vlastnického práva původního vlastníka a nabytí vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, ovšem budou-li v dobré víře ve správný zápis v katastru nemovitostí, kdy obě tato práva požívají stejné ochrany.⁵⁶

Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu se má za to, že lze-li žalovat žalobou na určení práva, není pak dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy týkající se stejného právního vztahu, jinými slovy, užití žaloby na určení má aplikační přednost před užitím žaloby na určení neplatnosti smlouvy. Jiné to ale bude při okolnostech, kdy by se zpochybňovanou smlouvou mělo teprve do katastru nemovitostí duplicitně vlastnické právo či jiné věcné právo zapsat a určení neplatnosti této smlouvy by mělo kladný vliv na právním postavení žalobce.⁵⁷

Zvláštním případem žaloby na určení vlastnického práva, je žaloba na určení průběhu hranic mezi pozemky. Předpokladem je podle ust. §1028 obč. zákoníku, že hranice jsou neznatelné nebo pochybné a nelze je zjistit. V takovém

⁵⁵ Vrcha, P.: *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, s. 112-113 a 118.

⁵⁶ Nález Ústavního soudu ze dne 8. 6. 2015, sp. zn. IV. ÚS 402/15, ECLI:CZ:US:2015:4.US.402.15.1.

⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2017, sp. zn. 30 Cdo 1417/2017, ECLI:CZ:NS:2017:30.CDO.1417.2017.1

případě je určí soud podle poslední pokojné držby. Aktivně legitimován k podání žakové žaloby je každý ze sousedů předmětných pozemků.

Výklad zákonného ustanovení ohledně určení hranic pozemku konkretizuje komentářová literatura tak, že odstraněny byly i znaky určující, kde hranice byly a soud hranice určí podle stavu takové držby pozemků, která nebyla mezi sousedy spornou, byl jimi plně respektován bez pochybností. Jako podklad pro své rozhodnutí může použít soud geometrický plán jako spolehlivý základ.⁵⁸

Kdy ale nelze uplatit žalobu na určení, jsou nároky související svým obsahem a povahou s nároky řešenými restitučním zákonem a tak tento speciální předpis obcházet a nárok řešit podle občanského zákoníku v tomto případě subsidiárního předpisu.⁵⁹

3.3. Žaloba zápůrčí (negatorní žaloba)

Touto žalobou se žalobce domáhá ukončení zásahu do svého vlastnického práva, pokud není zásahem zadržování věci vlastníka,⁶⁰ to by pak žaloval žalobou na vydání věci ohledně movitých věcí, a žalobou na vyklizení ohledně nemovitých věcí, popřípadě žalobou na odstranění stavby. Vztah v takovém řízení mezi žalobcem a žalovaným obsahuje povinnost žalovaného upustit od neoprávněných zásahů a uvést věc do původního stavu.

Právo v některých situacích ale i umožňuje zásah do vlastnického práva, a to právním úkonem či úředním výrokem ohledně zřízení oprávnění užívat cizí věc nemovitou na základě věcného břemene, tyto lze zřídit i smlouvou nebo vydržet, půjde především o sousední nemovitosti (sousedské právo) a nebudou tedy předmětem obecné negatorní žaloby, blíže o této speciální negatorní žalobě pojedná samostatná kapitole.

Předmětem negatorní žaloby jsou situace, když někdo zasahuje do vlastnického práva neoprávněně, tento zásah trvá do té doby, dokud trvá neoprávněný zásah, nebo dokud nejsou odstraněny následky takových zásahů,

⁵⁸ Švestka, J., Dvořák, Fiala, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář, Svazek III* (§976 - §1474) [Systém ASPI], Wolters Kluwer ČR, a.s., [cit. 18. 3. 2019], ASPI ID KO89 c2012CZ.

⁵⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2016, sp. zn. 28 Cdo 3435/2014, ECLI:CZ:NS:2016:28.CDO.3435.2014.1.

⁶⁰ Králík, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014. s. 186 - 187,183.

dokud není věc uvedena do původního stavu. Pokud není neoprávněný zásah akutní a nejsou tu ani jeho následky, negatorní právní vztah zaniká.

Zvláštností negatorní žaloby je, že neoprávněný zásah, jehož ukončení má žalobce užitím této žaloby za cíl, nemusí trvat nepřetržitě. Zde Spáčil jako příklad uvádí opakovaný přechod někoho neoprávněného přes cizí pozemek, i když toto jednání lze připodobnit k jedinému nepřetržitému skutku. V případě, že hrozí opakování zásahu do vlastnického práva vlastníka, tím hrozí rušení výkonu tohoto práva, a zároveň se toho vlastník obává důvodně, má možnost podat žalobu na určení, že žalovaný není oprávněn zasahovat do výkonu jeho vlastnického práva. Také musí být splněna podmínka, že na tomto výroku bude mít naléhavý právní zájem. Účelem takové žaloby pak bude ukončit zásah žalovaného do vlastnického práva žalobce, a také to, aby mu bylo další rušivé konání zakázáno. Uvedení věci do původního stavu může znamenat i odstranění věcí, které na nemovité věci dříve (před rušivým zásahem) nebyly.

Specifickým způsobem řešení neoprávněného zásahu do vlastnického práva je požadavek uvedení věci do původního stavu žalobou na odstranění neoprávněné stavby z cizího pozemku nebo žalobou na vydání věci, tedy vyklizení nemovité věci, čímž rovněž dosáhne žalobce ukončení rušivého zásahu do svého vlastnického práva.⁶¹ Z toho vyplývá, že v jistém smyslu je negatorní žalobou každá žaloba domáhající se ukončení zásahu do vlastnického práva žalobce, aniž by šlo o žalobu na vydání věci. Jednotlivé žaloby uvedené v této práci jsou jen jejími speciálními podobami.

Nejvyšší soud judikuje i možnost uplatnění negatorní žaloby mezi spoluvlastníky namísto žaloby na uspořádání poměrů mezi nimi za specifických okolností. Spory o užívání společné věci se budou řešit podle ustanovení o správě společné věci, zatímco rušení jednoho spoluvlastníka v užívání společné věci tak, že užívá věc v rámci podílu druhého spoluvlastníka, se bude řešit právě negatorní žalobou. Zásah řešený negatorní žalobou musí být zásahem do práva spoluvlastníka věc užívat v rámci jeho podílu. Každý jednotlivý případ je třeba posuzovat individuálně, někdy se můžou obě situace prolínat.⁶²

Pro jasnou představu uvádím příklad navrhovaného žalobního petitu negatorní žaloby: Žalovaný je povinen zdržet se zásahů do práva chůze a jízdy

⁶¹ Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 11-14, s. 103.

⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4995/2017, ECLI:CZ:NS:2018:22.CDO.4995.2017.1.

žalobců přes pozemek (následuje specifikace pozemku), umístováním kamenů a jiných zátarasů na přístupové cestě (specifikace odkud kam cesta vede).⁶³

3.4. Žaloba na ochranu před imisemi (sousedské spory)

Žaloba na ochranu před imisemi je speciální žalobou v tom smyslu, že se týká výhradně sousedských práv. Je ošetřena kogentními ustanoveními, kdy se vlastník podle ust. §1013 odst. 1 obč. zákoníku zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné imise vnikají na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřeném místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Touto žalobou se žalobce brání přesahování užívání nemovité věci vlastníka sousedícího pozemku do obvyklého užívání svého pozemku. Přitom musí jít o takové užívání nemovité věci, které je nepřiměřené k místním poměrům a navíc současně do užívání pozemku žalobce zasahuje podstatnou měrou.

Pokud by se jednalo jen o normální běžné důsledky plynoucí z obvyklého užívání, toto je třeba snášet. Žaloba bude snahou žalobce ochránit se proti těm účinkům vnikajících na jeho pozemek z pozemku souseda, které jsou nepřiměřené.

Imise se šíří mechanickou nebo fyzikální cestou po zemi nebo skrze vzduch. Může jít o materiální imise, jako například prach nebo popílek, světlo či zvuk, může výjimečně jít i o imise nemateriální ve formě například obtěžování pohledem. Ne vždy jsou lehce pozorovatelné, naopak nemusí být smysly ani vnímatelné, pokud jsou objektivně škodlivé v podobě například radioaktivity. Imise znepríjemňují či zatěžují výkon vlastnického práva jiného, nebrání přímo v užívání pozemku, ale mohou působit škody na majetku.

Imise známe přímé a nepřímé.

Přímými imisemi jsou účinky přímo svedené na sousední pozemek, což je zakázáno. Jde například o svod vody, kouře nebo světla, nehledí se přitom na přiměřenost místních poměrů, protože soused svádějící imise tak přímo užívá cizí pozemek jako svůj vlastní. Pro představu uvádím jako příklad přímé imise svod vody na sousedův pozemek, anebo kouřovod ústící směrem na sousedův pozemek vyvedený na hranici mezi dvěma sousedícími pozemky. Často řešenou imisí mezi

⁶³ Petr, B. *Vydržení v českém právu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 209.

sousedy jsou i převisy větví a podrosty kořenů stromů zapříčiňující obtěžování listím, stínem, ubíráním vláhy a podobně.⁶⁴

Je tedy rozdíl mezi vhnáním drůbeže na sousedův pozemek a samovolným vnikáním té volně se pohybující. Právo přivádět imise na sousedův pozemek si mohou vlastníci sousedních pozemků dojednat sami např. jako služebnost.⁶⁵

Při posuzování sporů z přímých imisí je zapotřebí rozlišovat případy, kdy jde při podání žaloby o ochranu takového výkonu práva, jež sice formálně odpovídá zákonu či obsahu existujícího vztahu, ale vzhledem k okolnostem jde o zjevné zneužití práva. Nositel takového práva má jen nepatrný zájem na jeho výkonu nebo nemá vůbec žádný. Takový výkon práva může nabýt podobu tzv. šikany, jejímž účelem je poškozování druhé strany.⁶⁶ Také podle ust. §8 obč. zákoníku by se jednalo o zjevné zneužití práva, a to nepožívá právní ochrany, takové žalobě nebude vyhověno.

Pokud vlastník vykonává své vlastnické právo bez úmyslu rušit či obtěžovat svého souseda, ale účinky plynoucí z jeho činnosti nezávisle na jeho vůli pronikají na pozemek souseda, jde o nepřímé imise. Protiprávní jsou ale jen tehdy, pokud svou měrou přesahují přiměřenost k místním poměrům a omezují sousedy v jeho obvyklém užívání pozemku podstatným způsobem. Příkladem nepřímé imise je zalétávání včel na sousední pozemek, kouř, zápach, hluk, či obtěžováním chováním zvířat.⁶⁷

Nepříjemnou imisí je obtěžování včelami. Jako vysoce užitečnému hmyzu není možné vnikání na sousední pozemek zabránit, neboť je to i ve společenském zájmu z důvodu opylování rostlin. Problematika obtěžování včelami je skutkově složitá.⁶⁸ Nejvyšší soud judikuje, že stejně tak jako má žalobce právo užívat předmět svého vlastnictví, stejně tak má právo žalovaný na pozemku chovat včely. Určitá rizika spojená s včelami jsou obecně obvyklá a včelí bodnutí v ojedinělých případech lze považovat za běžnou nepříjemnost, pokud nejde o větší riziko napadení. Chování včel je nesnadno ovlivnitelné a aktivita včel je

⁶⁴ Spáčil, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 63 - 65.

⁶⁵ Spáčil, J. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 170.

⁶⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4588/2016, ECLI:CZ:NS:2016:22.CDO.4588.2016.1.

⁶⁷ Spáčil, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 66 - 67.

⁶⁸ Spáčil, J. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 190.

ovlivněna mnoha faktory, jako je roční období nebo počasí, tudíž je proměnlivá a není snadné popsat její nežádoucí míru. Při nadměrném obtěžování je vždy hrozící riziko vážné škody na zdraví při pobodání. Pobodání včelami hrozí ale kdekoliv v přírodě, proto nelze mluvit o obtěžování včelami souseda, pokud jeho včely riziko výrazně nad míru přiměřenou poměrům v dotčených lokalitách nezvyšují. Úkolem soudu je za pomoci znalce určit množství včel vyskytujících se v daném místě nebo jim podobných, a porovnat je na dotčeném pozemku obtěžovaného souseda. V úvahu soud musí vzít chování daného plemene včel a jiné odborné okolnosti. Obtěžování včelami ze sousedního pozemku lze mít za prokázané tehdy, pokud bude vyšší míra pravděpodobnosti, že jde právě o tyto včely. Objektivně to není zjistitelné, proto je rozhodující, zda se na obtěžování právě tyto včely podílejí podstatnou měrou. Přitom se přihlíží k hlavnímu účelu obou sousedních nemovitostí a pozemků, zda jsou užívány k zemědělským účelům či k rekreaci, anebo k trvalému bydlení. Jako další soud sleduje, zda je výkon práv účastníků v souladu s dobrými mravy.⁶⁹

V odborné publikaci se setkáváme i s pojmem imise privilegované. Jsou to takové imise, pocházející z úředně povoleného zařízení nebo závodu, kdy je vyloučeno požadování, aby bylo zanecháno těchto imisí, a to z důvodu, aby nebylo bráněno provozu průmyslových zařízení a tím souvisejícímu rozvoji podnikání,⁷⁰ protože společnost má na rozvoji podnikání zájem, jde tedy o veřejný zájem. Sousedovi v takovém případě podle ust. §1013 odst. 2 obč. zákoníku náleží náhrada za újmu vzniklou v důsledku těchto imisí.

Žalobce se žalobou bude domáhat zdržení se neoprávněných zásahů do vlastnického práva, tedy žalobce bude žalovat formou negatorní žaloby. Musí popsat skutkový stav situace, nemusí uvádět právní vymezení sporu, protože soud zná právo. Žaloba má petitorní charakter, tudíž musí uvést znění petitu, a to tak, aby byl materiálně vykonatelný.⁷¹ Je formulován negativně, je nutné si uvědomit, že soudy nemohou ukládat povinnost konat něco pozitivního, jen negativně vymezi, čeho se má žalovaný zdržet.

⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003, uveřejněný pod číslem 14/2006 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, ECLI:CZ:NS:2004:22.CDO.1421.2003.1

⁷⁰ Spáčil, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 69.

⁷¹ Hulva, T., *Ochrana majetku*. 1. vydání. Praha. Linde Praha, a.s., 2008, s. 333-334, ISBN 978-80-7201-712-6.

Odlišností negatorní žaloby týkající se sousedských práv od ostatních negatorních žalob je, že rušení vyvolává oprávněná činnost oprávněného vlastníka na svém pozemku, rušivé jsou jen výsledky jeho činnosti, nikoli činnost samotná. Pro přesnou představu lze uvést, že obtěžující a rušivý není chov zvířat, ale jejich vnikání na sousední pozemek.⁷²

Věcně aktivně legitimován bude vlastník, jenž je imisemi podstatně obtěžován a omezován ve výkonu svého práva a to v míře přesahující míru přiměřenou v daném místě. Pasivně legitimován pak bude vlastník, jehož užívání svého pozemku přesahuje na pozemek jiného.

Za účelem nezbytné údržby a obhospodaření svého pozemku nebo stavby je vlastník oprávněn ke vstupu na sousední pozemek, souseď je takový vstup povinen umožnit. Údržbou rozumíme práce s udržováním pozemku a stavby v dobrém stavu, obhospodařování je hospodaření na nich. Podmínkou je ale nezbytnost takových prací. Nejde přitom jen o vstup, ale i o pobyt na sousedově pozemku po nezbytnou dobu právě za účelem udržovací činnosti. Něco jiného bude trvalé právo průchodu nebo průjezdu vozidly, to nespadá pod pojem nezbytných činností pro předmětnou údržbu. Týká-li se práce nové stavby nebo díla vyžadující povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, není povolení oprávněn udělit soud, ale příslušný stavební úřad.⁷³

podle ust. §1017 odst. 1 obč. zákoníku může vlastník z rozumného důvodu požadovat, aby se souseď zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice s jeho pozemkem, popř. odstranil ty, které zasadil a nechal vyrůst. Není-li místním zvykem něco jiného nebo neudává-li to jiný právní předpis, udává občanský zákon jasnou vzdálenost stromů dorůstajících výšky přes tři metry od společné hranice, a to na tři metry, pro ty ostatní vzdálenost metr a půl. Nejvyšší soud se k tomu ještě blíže vyjadřuje v tom smyslu, že samo sázení rostlin při hranici pozemků s očekávaným důsledkem přesahu na sousední pozemek není imisí, neboť nejde o účinek přímo ani nepřímě přenášený na sousední pozemek. Pokud k takovému přesahu dojde a vlastník rostlin je ani po výzvě souseďa neodstraní, může tak učinit sám souseď, ať už jde o kořeny a větve stromů nebo části jiných rostlin.⁷⁴ Nejvyšší soud k tomu judikuje, že obtěžování imisemi přesahem

⁷² Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 143.

⁷³ Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 142 - 143.

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1881/2017, ECLI:CZ:NS:2017:22.CDO.1881.2017.1

představuje takový výkon vlastnického práva k věci, jehož důsledky fyzicky přesahují věc samu, působí buď na někoho jiného, nebo na věci ve vlastnictví jiného, prokazatelně negativně. Bez ohledu na úpravu v ust. §1016 obč. zákoníku se uplatní negatorní žaloba podle ust. §1042 obč. zákoníku ve vztahu k rostlinám tam, kde dochází k přímému užívání cizího pozemku.⁷⁵

Nelze ale požadovat odstranění stromů zasazených před 1. 1. 2014, v tomto případě se lze domáhat právě negatorní žalobou na zdržení se zásahu či rušení.⁷⁶

Zvlášť upravena je podle ust. §1019 odst. 1 obč. zákoníku imise vodou ze sousedního pozemku, a to v tom smyslu, že je zakázáno manipulovat s přirozeným odtokem vody z pozemků. Má-li vlastník pozemku svou stavbu tak, že z ní stéká voda, či padá sníh nebo led na pozemek souseda, má pak tento soused možnost požadovat, aby vlastník svoji stavbu upravil a zamezil tomuto pronikání imise vodou na jeho pozemek. Pokud ale tato voda stéká na pozemek přirozeně, není úpravu pozemku možné požadovat.

Shodně může vlastník pozemku z rozumného důvodu podle ust. §1020 obč. zákoníku žádat, aby se soused zdržel zřízení stavby na svém pozemku v těsné blízkosti společné hranice jejich pozemků. Jestliže je ale v tomto případě vlastník účastníkem řízení o povolení této stavby podle stavebního zákona, musí své občanskoprávní námítky uplatnit v tomto stavebním řízení, nikoli až po skončení stavebního řízení podat občanskoprávní žalobu k soudu, taková žaloba bude zamítnuta.⁷⁷

Proti imisím se může vlastník bránit nejen podáním zápůřčí žaloby, ale i svépomocí. Svépomoc se podle ust. §1016 odst. 2, 3 obč. zákoníku týká například situací ohledně převisů či kořenů zasahujících do vlastníkovy pozemku z pozemku souseda. Po marné výzvě a uplynutí přiměřené doby, přes kterou vlastník odpovědný za imise tyto sám neodstraní, může imisemi dotčený vlastník sám a šetrným způsobem a ve vhodné roční dobu tyto odstranit, dokonce mu náleží i to, co z odstraněných kořenů a větví získá.

⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1881/2017, ECLI:CZ:NS:2017:22.CDO.1881.2017.1.

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1554/2018, ECLI:CZ:NS:2018:22.CDO.1554.2018.1.

⁷⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4492/2015, ECLI:CZ:NS:2016:22.CDO.4492.2015.1.

3.5. Žaloba na odstranění stavby na cizím pozemku

Žaloby na odstranění stavby na cizím pozemku řeší situace, kdy je vlastník pozemku rozdílný od vlastníka stavby na něm postavené neoprávněně bez právního důvodu, či situace, že právní důvod zakládající právo ke stavbě na cizím pozemku již pominul, když podle ust. §1244 odst. 1 obč. zákoníku zatížení pozemku cizí stavbou je možné zřídit jen na dobu určitou nepřesahující 99 let. Žaloby na odstranění stavby také řeší situace ohledně vypořádání vzájemných vztahů vlastníka a stavebníka.

Stavba zřízená na cizím pozemku připadá podle ust. §1084 odst. 1, 2 obč. zákoníku do vlastnictví vlastníka pozemku, ten nahradí účelně vynaložené náklady na stavbu stavebníkovi, který byl v dobré víře, pokud v dobré víře nebyl, jdou následky jeho jednání podle ust. §3006 obč. zákoníku k jeho tíži a zkoumá se podle ust. §3009 téhož zákoníku poměr užitku stavby pro vlastníka pozemku v souvislosti s jeho zájmy a záměry. Pokud není užitek převážný, může po stavebníkovi požadovat uvedení vše v předešlý stav, popřípadě náhradu škody. Pokud stavebník v dobré víře je, má právo podle ust. §1086 téhož zákoníku na převod vlastnictví k pozemku od vlastníka s podmínkou, že ten o stavbě věděl a nezakročil proti ní. Soud může na návrh některého z účastníků řízení pozemek přikázat do vlastnictví zřizovatele stavby (stavebníka) za odpovídající náhradu vlastníku.

Právo stavby je v současné době zcela změněno oproti stavu před účinností nynějšího občanského zákona. Podle důvodové zprávy k němu měli zákonodárci při jeho vyhotovování za vzor podobu práva v okolních státech, hlavně Německa, Rakouska a Rusku a z jejich vzoru také vycházely při zavedené zásadní změny a tak s jejich režimy sjednotily i naši právní úpravu.

Protože se nová úprava občanského práva musela vypořádat v souvislosti s opětovným zavedením zásady povrch ustupuje půdě (*superficies solo cedit*) od 1. 1. 2014 s existujícími poměry staveb a pozemků, když od roku 1951 do jeho účinnosti byly právní režim stavby a pozemku oddělené,⁷⁸ tento stanoví ve svých přechodných a závěrečných ustanoveních, že stavba se podle ust. §3054 obč. zákoníku stává součástí pozemku jen v případě, že mají totožného vlastníka.

⁷⁸ Ministerstvo spravedlnosti [online] MVČR: © 2013–2015 [cit 16.3.2019]. Dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

V případě, že vlastníci stavby a pozemku jsou odlišní, stavba se nestává součástí pozemku a je podle ust. §3055 obč. zákoníku nemovitou věcí. Totožně je to s věcí ve spoluvlastnictví i ohledně věcných a obligatorních práv. Vlastník stavby má podle ust. §3056 odst. 1 téhož zákoníku předkupní právo k pozemku, na němž je tato umístěna a vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě na něm umístěné a až v případě, že se stavba a pozemek dostanou současně do vlastnictví jednoho vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, nebo v případě, že se zruší věcné břemeno ke stavbě, až tehdy se podle ust. §3060 obč. zákoníku stane součástí pozemku.

Předně si hmotně vymežeme pojem stavba. Podle ust. §506 odst. 1 obč. zákoníku jde o součást pozemku s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Podle ust. §2 odst. 3, 4, 5 stav. zákona, jde o veškerá stavební díla vznikající stavební nebo montážní technologií nehledě na jejich technické provedení či stavební výrobky nebo materiály a konstrukce ani účel využití nebo dobu trvání. Patří sem i část stavby nebo změna dokončené stavby, tedy nástavba, přístavba, stavební úprava zachovávající vnější půdorys i výškové ohraničení stavby. Pokud jde o dočasnou stavbu, ta se odlišuje od stavby tím, že je předem omezena doba jejího trvání.

Ústavní soud České republiky judikoval, že aby mohlo jít o stavbu z hlediska občanského práva a nešlo jen o součást pozemku, musí být tato stavba způsobilá být samostatným předmětem soukromoprávních vztahů.⁷⁹

Dalším důležitým mezníkem je, zda je stavba oprávněná či neoprávněná. V případě, že byla na pozemku žalobce postavena oprávněná stavba, Nejvyšší soud České republiky judikuje, že pro aktivní legitimaci k podání žaloby na odstranění stavby stačí, bude-li žalobce zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník pozemku, na němž je cizí stavba postavena.⁸⁰

O neoprávněnou stavbu jde tehdy, zřídil-li ji na cizím pozemku ten, kdo k tomu neměl občanskoprávní oprávnění, jde i o neoprávněný zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku. Není důležité, jestli měl stavebník ke stavbě stavební povolení, to by bylo jen významnou okolností při posuzování, zda byl stavebník v dobré víře. Oprávněnost stavby se posuzuje podle platných právních předpisů v době jejího vzniku, zatímco napravení vzájemných vztahů

⁷⁹ Nález I. ÚS 3143/13 ze dne 23. 3. 2015, Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky – svazek 76/ročník 2015 – I. díl.

⁸⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5387/2016, ECLI:CZ:NS:2017:22.CDO.5387.2016.1.

mezi stavebníkem a vlastníkem dotčeného pozemku se řeší podle právní úpravy účinné v době rozhodování soudu o neoprávněné stavbě zapříčiňující nutnost napravení narušených vztahů.⁸¹ Jestliže stavebník umístí vědomě takovou stavbu na pozemku jiného na základě dočasného oprávnění, po zániku tohoto oprávnění je povinen stavbu odstranit. Po zániku oprávnění není stavba stavbou neoprávněnou, přesto podle Nejvyššího soudu České republiky jediným možným řešením této situace je odstranění stavby.⁸² S tím se ztotožňuje i Ústavní soud České republiky, přičemž z jeho judikatury je zřejmé, že by bylo protiústavní a omezením garantovaného základního lidského práva vlastnit majetek, kdyby k odstranění stavby nedošlo a vlastnické právo by nepožilo právní ochrany.⁸³

Absenci oprávnění ke stavbě na pozemku jiného nemůže nahradit či zhojit ani to, že vlastník pozemku v řízení o stavební povolení dal souhlas se zřízením této stavby, když její trvání převyšuje trvání oprávněného užívání pozemku stavebníkem.⁸⁴ Za situace, že k odstranění stavby nedojde či do doby, než k odstranění dojde, lze využít mezi účastníky sporu institut bezdůvodného obohacení.

Ke zkomplikování situace dojde, pokud bude stavba či dotčený pozemek ve vlastnictví více spoluvlastníků. Tito všichni pak budou muset být účastníky řízení o vypořádání neoprávněné stavby, jinak by soud žalobu zamítl. Může dojít k situaci, kdy se některý z vlastníků pozemku nebo stavby, pokud žalobu podávají právě vlastníci stavby, nechce vypořádání účastnit, jsou pasivní, v tom případě ostatní žalobci mohou tyto pasivní spoluvlastníky označit v žalobě za žalované místo za další žalobce, což soudy akceptují a ve věci stavbu vypořádají podle své úvahy.

Příslušné jsou pro vypořádání jako soudy I. stupně okresní soudy, přičemž odvolací soudy by do vypořádání zasáhly jen tehdy, pokud by vyhodnotily vypořádání okresními soudy jako zjevně nepřiměřené.⁸⁵

Rozdílné to bude Podle ust. §3059 obč. zákoníku v případě stavby, která bude zřízena na několikero pozemcích. Podle ust. §1087, malé části stavby, které

⁸¹ Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 153.

⁸² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1010/2014, ECLI:CZ:NS:2014:22.CDO.1010.2014.1.

⁸³ Nález Ústavního soudu ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 22/01, N 55/22 SbNU 5, ECLI:CZ:US:2001:4.US.22.01

⁸⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2295/2018, ECLI:CZ:NS:2018:22.CDO.2295.2018.1.

⁸⁵ Kadlec, J., Hrstka, J. *Vypořádání staveb na pozemku jiného vlastníka*. *Bulletin advokacie*. Česká advokátní komora, 2017, 2017(1-2), 32-38. ISSN 1805-8280.

přesahují na malé části cizího pozemku, než na kterém stojí převážná část stavby, jsou přestavkem. Pozemek pod tímto přestavkem se stává vlastnictvím zřizovatele stavby. Tento stavebník musí být ovšem při zřizování stavby v dobré víře a nahradit původnímu vlastníku pozemku pod přestavkem obvyklou cenu.

Na oprávněnost stavby nemá vliv ani změna vlastnictví pozemku. Jestliže žalovaný postavil stavbu na cizím pozemku na základě dohody, tedy občanskoprávního oprávnění, s právním předchůdcem žalobce jako vlastníkem pozemku, nemůže se jednat o stavbu neoprávněnou.⁸⁶

V případě neoprávněné stavby mají ale účastníci právních vztahů takto vzniklých možnost dle principu autonomie vůle vztahy narovnat bez podání žaloby, a to formou dodatečného právního titulu zakládajícího věcné právo stavby nebo obligační (nájemní) právo stavebníka. Bez uzavření takového titulu nejde ale o narovnání jen proto, že se vlastník pozemku nedomáhá odstranění neoprávněné stavby či jejího přikázání do svého výlučného vlastnictví. Po skončení nájmu či věcného břemene nepůjde již o stavbu neoprávněnou, ale půjde o právní režim, jako kdyby od počátku vztahů byla stavba oprávněnou. Nelze tuto situaci řešit jinak, než žalobou žalobcem domáhajícím se odstranění takové stavby, když stavebník věděl od započetí vztahů s vlastníkem pozemku, že jeho právo na umístění stavby je dočasné a že mu nevyhnutelně právo na její umístění zanikne.⁸⁷

Aktivně legitimován k podání žaloby na odstranění cizí stavby a uvedení pozemku do původní podoby tak bude vlastník pozemku, pasivně legitimován bude ten, kdo je stavebníkem cizí stavby, tedy jejím zřizovatelem. K žalobě na uspořádání poměrů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby je věcně legitimován i vlastník neoprávněné stavby, například žalobou na zřízení věcného břemene, když právo má snahu nemařit zbytečně nákladné investice, v případě neoprávněné stavby, ale jen za předpokladu, že to lze spravedlivě žádat.⁸⁸

Při vypořádání vztahů vzniklých neoprávněnou stavbou, je nutno zkoumat důvody hodné zvláštního zřetele na straně stavebníka, které by svědčily proti odstranění stavby, jinak je vždy nutno prvotně uvažovat o odstranění stavby. Je ovšem nezbytné brát v úvahu i to, proč vlastník pozemku nezakročil proti takové

⁸⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1010/2014, ECLI:CZ:NS:2014:22.CDO.1010.2014.1.

⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2439/2018, ECLI:CZ:NS:2018:22.CDO.2439.2018.1.

⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000, uveřejněný pod číslem 32/2002 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, ECLI:CZ:NS:2001:22.CDO.1090.2000.1.

stavbě v době její realizace či v době, kdy o její existenci již věděl až do doby skutečného podání žaloby na její odstranění. Soud přihlíží ke všemu, co v takovém řízení vyjde najevo z komplexního hlediska včetně existence či neexistence dobré víry stavebníka, předně poměr zatížení vlastníka pozemku stavbou a závažné důsledky jejího odstranění pro stavebníka.⁸⁹

Smyslem vypořádání nároků z neoprávněné stavby je odstranění protiprávního stavu. Lze cizí stavbu odstranit, přikázat stavbu do vlastnictví vlastníka pozemku nebo přikázat pozemek do vlastnictví vlastníka stavby, samozřejmě za náhradu, tím je odstraněna duplicita vlastnictví. Anebo lze celou věc vyřešit zřízením věcného břemene, jehož součástí může být i úprava podmínek přístupu ke stavbě přes dotčený pozemek, jeho obsahem ale musí být hlavně věcné břemeno umožňující stavebníkovi mít na cizím pozemku svou stavbu umístěnou.⁹⁰

Při stanovení náhrady za zřízení takového věcného břemene soudem se vychází ze skutečnosti, že vlastník pozemku byl omezen proti své vůli, z cenových předpisů nebo z ceny, kterou by musel vlastník stavby, pro kterou je věcné břemeno zřizováno, vynaložit k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, přihlíží se k okolnostem vzniku neoprávněné stavby, aby byla co nejvíce kompenzována újma vlastníka pozemku.⁹¹

3.6. Žaloba na vyklizení

Vlastnickou žalobu na vyklizení můžeme rozdělit na žalobu na vyklizení pozemku a na žalobu na vyklizení bytu či domu určených k bydlení.⁹² Nový občanský zákoník upravuje v §2302 a násl. i nájem prostor sloužící podnikání. Jinými slovy, vyklizení se lze domáhat v případě skončení právního důvodu nevládníka k jejich užívání.

⁸⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2797/2018, ECLI:CZ:NS:2018:22.CDO.2797.2018.1.

⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1241/2010, ECLI:CZ:NS:2012:22.CDO.1241.2010.1.

⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1569/2008, ECLI:CZ:NS:2010:22.CDO.1569.2008.1.

⁹² Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 170-171.

Žaloba na vyklizení pozemku je i žalobou na vydání držby (reivindikační žaloby), není nutné, aby měli žalovaní na pozemku věci k odstranění, ale aby pozemek jako takový užívali.⁹³

Předně je třeba uvést, že žalobou na vyklizení pozemku se žalobce nedomáhá odstranění cizí stavby nacházející se na něm, ale jen vyklizení pozemku, přičemž výkon rozhodnutí vyklizením nemovitosti (tedy pozemku) se nedotýká nemovitostí na pozemku. Nemovitosti žalovaného na pozemku žalobce zůstanou, což není důvodem k zamítnutí žaloby na vyklizení. V takovém případě se žalovaný (vlastník stavby) může domáhat umožnění přístupu ke své stavbě. Soud v případě, že nejde o neoprávněnou stavbu, ale o stavbu, ke které žalovanému zaniklo oprávnění mít ji na cizím pozemku, zkoumá, zda žalobce žalovanému brání ve výkonu jeho práva v rozporu s dobrými mravy.⁹⁴

Pokud žalobce uplatní žalobu na vyklizení pozemku namísto žaloby na odstranění cizí stavby, má soud povinnost žalobce poučit o tom, že takový petit nebude materiálně vykonatelný, pokud soud žalobce nepoučí, poruší tak ústavně zaručené právo na spravedlivý proces.⁹⁵

Vlastník věci může věc podle ust. 2201 obč. zákoníku pronajmout nájemci k užívání oproti závazku placení za její užívání nájem. Po skončení nájmu je nájemce logicky vzato povinen dále neužívat prostor nájmu a tak se bezdůvodně obohacovat na úkor vlastníka, popřípadě bránit vlastníkovi ve vlastním užívání věci.

Žaloba na vyklizení se bude týkat právě situace, kdy byl řádně skončen nájem, ale prostor určený k nájmu nebyl nájemníkem vyklizen. V takovém případě může vlastník prostor jako aktivně věcně legitimovaný podat k soudu žalobu na jejich vyklizení proti pasivně legitimovanému, jímž bude nájemník.

Žaloby na vyklizení bytu nebo místnosti v domě jsou typově zvláštními vlastnickými žalobami, neboť se pojí s právem na bydlení, které Spáčil řadí do základních lidských práv, i když absentují v Listině.⁹⁶ Vychází z judikatury

⁹³ Králík, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014. s. 169.

⁹⁴ Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 170 - 171.

⁹⁵ Šlejharová, M. *Vybrané projevy ochrany „slabší strany“ z pohledu civilního práva procesního*. Bulletin Advokacie. Česká advokátní komora, 2018, 2018(7-8), 47. ISSN 1805-8280.

⁹⁶ Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 171.

Ústavního soudu České republiky, kde je právo na bydlení zařazeno jako jedno ze základních práv.⁹⁷

Soudy při řešení žalob na vyklizení bytu zkoumají výskyt rozporu žaloby s dobrými mravy. Při kladném nálezů tohoto rozporu s dobrými mravy zaujal Nejvyšší soud takové stanovisko, že je namístě žalobu buď zamítnout, určit delší než zákonnou lhůtu k vyklizení bytu (tj. podle ust. §160 odst. 1 o. s. ř. delší než patnáct dnů od právní moci rozsudku), anebo podmínit vyklizení na poskytnutí bytové náhrady například v podobě poskytnutí přístřeší. Soud před zvolením nevhodnější varianty bere v úvahu i situaci žalobce a žalobcovu újmu, jenž nastane u každé z variant. Každý případ pak posuzuje individuálně a vzhledem ke všem známým okolnostem.⁹⁸

Aby soud předešel tomu, že nájemci bude odejmuto právo na bydlení v případě vyklizení, protože sám si těžko najde náhradní, například za situace, kdy nájemce sice užívá byt již bez právního důvodu, rozhodne v případě podání žaloby o povinnosti vyklidit, jenže v řízení vyjde najevo, že nájemník má těžký zdravotní hendikep, proto povinnost vyklizení bude soud vázat na povinnost pronajímatele zajistit mu náhradní byt k uspokojení potřeb bydlení. Primárně se za bytovou náhradu považuje náhradní byt, posléze náhradní ubytování. Nárok na bytovou náhradu není, pokud by takové právo bylo v rozporu s dobrými mravy.⁹⁹

⁹⁷ Nález Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 Sb., ECLI:CZ:US:2000:Pl.US.3.2000

⁹⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4451/2017, ECLI:CZ:NS:2018:26.CDO.4451.2017.1

⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 26 Cdo 114/2015, ECLI:CZ:NS:2015:26.CDO.114.2015.1.

4. Žaloby na ochranu držby

Žaloby na ochranu držby se týkají oprávněné držby vlastnického práva. Nelze opomenout, že na rozdíl od běžných občanskoprávních řízení, myšleno netýkajících se ochrany držby, je zákonně upravena i lhůta, do kdy soudy rozhodují spory týkající se rušené držby, když tato lhůta je stanovena v ust. §177 odst. 1 o. s. ř. na patnáct dnů od zahájení řízení, doby, kdy byl návrh doručen soudu. Z toho lze usuzovat, že v ochraně držby vidí zákonodárce vysokou prioritu.

V tomto typově jedinečném řízení ale žalobce musí podle ust. §177 odst. 1 věty druhé o. s. ř. prokázat, že jde o svémocné rušení držby, soud rozhoduje podle ust. §180 odst. 1 o. s. ř. usnesením. Stanovena lhůta je i u řízení ohledně žaloby na zákaz provádění nebo odstranění stavby z důvodu konfliktu s vlastnickým právem, a to podle ust. §100 odst. 1 o. s. ř. na třicet dnů od zahájení řízení. Formulace lhůty, do níž je třeba spor účastníků projednat, týkajících se ostatních řízení, je poněkud obecnější, soudy rozhodují podle zákona jen co nejrychleji, přičemž preferují vždy smírné vyřešení sporu.

Při ochraně držby mají zákonodárci na mysli ochranu pravé, poctivé a řádné držby, ta je oprávněná, nikoli té držby, při které není držitel v dobré víře, a svou držbou krátí jiného na jeho právech. jak již bylo řečeno shora.

Držením vlastnického práva odlišnou osobou než je vlastník věci, jíž se vlastnické právo týká po určitou dobu, lze toto vlastnické právo vydržet a tím získat věc do svého výlučného vlastnictví.

Žaloba na vydržení, žaloba z rušené držby a žaloba pro vypuzení z držby, jako často používané žaloby na ochranu nezadatelného vlastnického práva a držby tohoto práva jsou v následujících podkapitolách blíže specifikovány.

4.1. Žaloba na vydržení

Rozlišování poctivé a nepoctivé držby je pro nabytí vlastnického práva vydržením velmi významné. Jen poctivý držitel totiž může nabýt vlastnické práva vydržením, tím získat věc z držby do svého vlastnictví. Podmínkou kromě

předpokladu oprávněné držby, je rovněž nepřetržitý výkon držby po zákonem stanovenou dobu.¹⁰⁰

Jak už jsem uváděla shora, vydržecí doba pro vydržení práva k movité věci jsou tři roky nepřerušené držby, k nemovité deset let, to však jen za předpokladu, že se držitel držby nevzdá, nebo trvale neztratí možnost ji vykonávat, či není vypuzen z držby bez uplatnění její zákonné ochrany svépomocí či žalobou. Důležité je i to, aby držitel nepřestal být ve vydržecí době v dobré víře, v opačném případě by rovněž nemohlo k vydržení dojít s tím, že by stačilo pouze vyvolat u držitele pochybnosti o oprávněnosti držby, osoba o tom informující by ani nemusela své tvrzení jinak dokládat.¹⁰¹

Vydržení je právní institut hojně využívaný, a to v důsledku vlivu historického vývoje v naší zemi. Můžeme hovořit o značné nepřehlednosti právních vztahů ohledně nemovitostí (například sloučení pozemků do větších půdních celků, nedokončená zcelování, restituční procesy a další).¹⁰²

Podle Obecného zákoníku občanského v Rakousku (dále jen ABGB), který do roku 1950 platil i na dnešním území České republiky, takže velmi ovlivnil dnešní úpravu, když ta z něho čerpala při svém vzniku, je vydržení nabytí práva kvalifikovanou držbou během zákonem určené doby. Jde o nabývání originárním způsobem a původní držitel tímto způsobem své právo ztrácí, přičemž je v něm pojednáváno o vydržení řádném a vydržení mimořádném. Řádné vydržení je podmíněno držbou řádnou, poctivou a pravou a vydržecí lhůtou, tři roky v případě movitých věcí, třicet let ve vztahu k nemovitostem. Mimořádné vydržení se pojí s pojmy poctivá a pravá držba a lhůta pro vydržení činí zpravidla rovněž třicet let.¹⁰³

Naše současná právní úprava právě vzhledem k tomu, že rakouský ABGB pro ni byl vzorem, z něhož vycházela, zná taktéž řádné vydržení vlastnictví i to mimořádné vydržení.

K řádnému vydržení je podle ust. §1089 obč. zákoníku zapotřebí poctivá a pravá držba po určenou dobu, přičemž nezáleží ani na tom, zda byl předchůdce nepoctivý, to nebrání tomu, aby poctivý nástupce započal vydržení dnem nabytí

¹⁰⁰ Janků, M. a kol. *Nové občanské právo v kostce*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, ISBN 978-80-7400-516-9. s. 57.

¹⁰¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2298/2018, ECLI:CZ:NS:2018:22.CDO.2298.2018.1.

¹⁰² Petr, B. *Vydržení v českém právu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 1.

¹⁰³ Petr, B. *Vydržení v českém právu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 27, 30.

držby. Držba se také musí podle ust. §1090 odst. 1 obč. zákoníku zakládat na právním důvodu postačujícím ke vzniku vlastnického práva.

Hovoříme-li o mimořádném vydržení, dojde k němu na základě ust. § 1095 téhož zákoníku za situace, že držitel, jemuž se neprokázal nepoctivý úmysl, neprokáže právní důvod postačující ke vzniku vlastnického práva, a tak zakládající svou držbu, proto je stanovena vydržecí lhůta v dvounásobné délce trvání řádné držby.

V naší soudobé právní úpravě existuje i výjimka z vydržení v ust. §1098 téhož zákoníku, kdy je zakázáno vydržení týkající se vztahu zákonného zástupce proti zastoupenému, vztahu zastoupeného proti svému zákonnému zástupci nebo vztahů mezi opatrovníkem a opatrovancem a poručníkem a poručencem, tyti mezi sebou nemohou vydržet vlastnického právo.

V případě uplatnění svého práva na vydržení žalobcem u soudu soud jako první při podání žaloby zkoumá splnění podmínek řízení. Nicméně za nejdůležitější se zdá být na úvod zjištění, podle jaké právní úpravy bude soud daný spor posuzovat. Není-li stanoveno jinak, budou se podle občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 řídit práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti, nejinak tomu bude i u právních poměrů osobních, rodinných a věcných a práv a povinností z nich vzniklých. Pokud ale ke vzniku vlastnického práva vydržením mělo dojít před 1. 1. 2014, bude soud posuzovat spor podle ustanovení občanského zákoníku účinného v té době.¹⁰⁴

Historie právního institutu vydržení se hojně v průběhu let měnila, proto je tento vývoj v krátkosti shrnut.

Obecný zákoník občanský (ABGB) jej upravoval značně podrobně včetně podmínek. Následoval Občanský kodex z roku 1950, ten definoval vydržení v ust. §115 až 118 a držbu v ust. §143 a násl. změnil oproti minulé úpravě lhůty tím, že do teď platilo, že vydržecí doba k věci movité byla tři roky a k nemovité třicet let, pro držení právnickou osobou platilo, že vydržecí doba u movitých věcí byla šest let a u nemovitých čtyřicet, nyní se mohlo do vydržecí doby započít vydržecí dobu předchůdce, obecná vydržecí doba byla stanovena na tři a deset let oproti třiceti.¹⁰⁵ Občanský zákoník z roku 1964 původně vydržení neupravil, takže nebylo možné vlastnické právo vydržet. Změnila to jeho novela v roce 1983, ta zaváděla vydržecí lhůtu deseti let pro vydržení pozemků, ale jen pro stát, včetně

¹⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1646/2018, ECLI:CZ:NS:2018:22.CDO.1646.2018.1

¹⁰⁵ Petr, B. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Praha. C. H. Beck. 2011, s. 50, 51.

principu započitatelnosti doby vydržení před účinností tehdejší právní úpravy. Fyzické osoby jen mohly dohodou pozemek dostat do osobního užívání. Až současná právní úprava občanského práva se vrací k tradičnímu právnímu institutu vydržení a ruší nedůstojná omezení, například omezení věcí možných vydržet nebo vyloučení nabytí právnickou osobou.¹⁰⁶

Závěrem k předmětnému institutu vydržení, za předpokladu, že z důvodu právního nebo skutkového omylu jednajících osob nebo jejich právních nástupců dojde k tomu, že nebudou splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva, nebo zřízení věcného břemene jiným způsobem, společnost má potřebu napravit tento závadový stav a sjednotit právní stav se stavem faktickým. Pokud nejen účastníci těchto vztahů, ale i odlišné třetí osoby respektují stav faktický, pak ke sjednocení právního stavu s tímto respektovaným faktickým slouží právě institut vydržení. Nebylo by v zájmu společnosti tento závadový stav udržovat, naopak je v jejím zájmu tyto dva stavy zkorigovat do jednoho.¹⁰⁷

Soudy při řešení sporů o vydržení zkoumají podmínky vydržení, jimiž jsou dobrá víra, že dotyčný neměl a ani nemohl mít pochybnosti o tom, že mu vlastnické právo náleží, mezi další podmínky nutné k vydržení je faktické ovládnutí věci a vůle s ní nakládat. V neposlední řadě musí být splněna podmínka vydržecí doby.¹⁰⁸ Aktivně legitimován bude ten, kdo tvrdí, že věc vydržel, ale vydržení může být i procesní obrana žalovaného, že užívá věc žalobce, když bude v dobré víře, že mu k věci náleží vlastnického právo.

4.2. Žaloba z rušené držby

Jedním z velkých témat právní obce je ochrana držby vlastnického práva. Nová úprava v soudobém občanském zákoníku v ust. §1003 až §1008 nahrazuje nefunkční úpravu podle ust. §5 obč. zák. z roku 1964, dle které se držitel rušený v držbě obracel na orgán státní správy.¹⁰⁹ Nyní se smí poctivý držitel vlastnického práva podle ust. §996 obč. zákoníku s tímto právem nakládat

¹⁰⁶ Nález Ústavního soudu ze dne 14. 11. 2006, sp. zn. I. ÚS 360/06, ECLI:CZ:US:2006:1.US.360.06

¹⁰⁷ Fiala, J., Kindl, M. a kol.: *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI], Wolters Kluwer ČR, a.s., [cit. 21. 3. 2019], ASPI_ID KO40_1964CZ

¹⁰⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 12. 6. 1996, sp. zn. II. ÚS 219/95, N 48/5 SbNU 393

¹⁰⁹ Ministerstvo spravedlnosti [online] MVČR: © 2013–2015 [cit 27. 3. 2019]. Dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

v rámci právního řádu jakkoliv, ba i předmět vlastnictví zničit, aniž by byl někomu zodpovědný, náleží mu všechny plody i užitky z věci.

Pro případ, že by byl držitel ve své oprávněné držbě někým svémocně rušen, může uplatnit soudní ochranu podle ust. §1003 obč. zákoníku a domáhat se, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav. Kromě soudní ochrany se může držitel rušení vzepřít podle ust. §1006 téhož zákoníku rovněž svémocně a věci, jež mu byla odňata, při rušebním činu se znovu zmocnit, nesmí přitom ovšem překročit meze nutné obrany.

Ochrany držby se lze domáhat v řádném (petitorním) soudním řízení, což může trvat nepřiměřeně dlouhou dobu a rušení držby by bylo ve výhodě oproti držitelům. Z důvodu lepší a hlavně rychlejší ochrany držby a pokojného stavu a s ohledem na ochranu veřejného pořádku právo upravuje možnost domáhat se ochrany držby (oprávněné i neoprávněné) ve zkráceném (posesorním) řízení.¹¹⁰

Řízení na ochranu držby je kvalitativně jiným řízením než řízení na ochranu vlastnického práva (petitorní řízení), přičemž řízení na ochranu držby se může dostat do kolize se žalobou na ochranu vlastnického práva vlastníka držené věci, nejde ovšem o překážku litispendence, a nejednalo by se o ni ani v opačném případě. Byla-li by nejprve podaná žaloba na ochranu vlastnického práva, mohl by poté držitel podat žalobu na ochranu držby. V obou případech se jedná o něco jiného, ohledně držby by se žaloba týkala posledního faktického stavu, ohledně vlastnického práva ohledně subjektivního práva.¹¹¹

Zásah rušící držbu musí být zjevný, jeho existence zřejmá a tudíž ne složitá na dokazování. Zásah má vždy formu lidského jednání, to nemusí být zaviněné, ať už se jedná o omisivní nebo komisivní jednání. Aktivně legitimován k podání žaloby bude pokojný držitel, do jehož držby je zasahováno. Pasivně legitimován bude ten, kdo pokojnou držbu narušuje a zasahuje do ní. Jeho obrana může tkvět v tom, že bude tvrdit oprávněnost zásahu do rušené držby.¹¹²

Posesorní ochrana prostřednictvím této žaloby se poskytuje i proti svémocnému rušení, nemusí jít nutně o odnětí držby. Rušením je v tomto případě jednání, kterým rušitel požívá věc v držbě jiného, nebo mu v užívání zabraňuje, může jít i o odpírání plnění jednotlivých dávek. Například by šlo o zatarasení

¹¹⁰ Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 196 - 197.

¹¹¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2724/2018, ECLI:CZ:NS:2018:22.CDO.2724.2018.1.

¹¹² Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 197 - 198.

cesty zatížené věcným právem k cizí věci ve formě služebnosti stezky, vstupování na cizí pozemek a podobně. Jestliže se ale rušitel již stal také držitelem, nemůže původní držitel uplatit své právo touto žalobou, ale už jen negatorní vlastnickou žalobou.¹¹³ V případě podání této žaloby by byla soudem žaloba zamítnuta.

4.3. Žaloba pro vypuzení z držby (odnětí držby)

Uplatnit tuto žalobu na vypuzení z držby lze toliko tehdy, pokud je držitel z držby svémocně vypuzen, jeho výkon držby je překažen a držbu tak úplně ztrácí. Jde tedy o závažnější a zásadnější zásah než v případě zásahu žalovaném žalobou z rušené držby, kdy držba držiteli zůstává, jen je omezována, je do ní rušitelem zasahováno. Další podmínkou, aby byl zásah žalovatelný žalobou pro vypuzení z držby je ta, že držitel musí být z držby vypuzen násilím, lstí či tajně nebo zneužitím výprosy. Pokud pomineme výprosu, nelze říci, že jde o vypuzení z držby, pokud držitel získal držbu věci se souhlasem vlastníka či dosavadního držitele a pouze odmítá věc vrátit, vydat. Ohledně výprosy by se o vypuzení jednalo.

Pro zviditelnění rozdílu poslouží případ, kdy se o vypuzení jednat nebude. Představme si situaci, kdy žalobce žalovanému prodal věc a tuto mu řádně předal. Z blíže neuvedeného důvodu se zjistí, že smlouva o prodeji nebyla platným právním ujednáním zakládajícím práva a povinnosti subjektů účastnících se smluvního vztahu. Tehdy držební žalobě vyhověno nebude a bude zamítnuta. Jinak by tomu bylo tehdy, pokud by žalobce prokázal, že mu žalovaný věc zcizil nebo ji měl z titulu výprosy a takto nabytou věc do držby by mu nevrátil.

Žalobu pro vypuzení z držby může žalobce podat i v souvislosti s jiným právem než vlastnickým, tehdy se bude domáhat plnění, z jehož držby byl vypuzen, týká se to například pravidelných dávek. Pokud se vypuzení bude týkat movité věci, půjde o vypuzení z držby vlastnického práva a lze se domáhat jejího vydání.¹¹⁴

Aktivně legitimovaný bude držitel vypuzený z držby, pasivně legitimovaný odpůrce bude vypuditel. Pokud vypuditel a nový držitel nejsou

¹¹³ Spáčil, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 46.

¹¹⁴ Spáčil, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 45 - 46.

totožná osoba, je otázkou, zda bude pasivně legitimován i tento nový držitel. V případě, že o vypuzení věděl, když přebíral věc do držení či pokud vypuzení bylo na jeho příkaz, pasivně legitimován bude. Zde je opět příklad užití ochrany dobré víry. Za situace, kdy nový držitel v dobré víře je, pasivně legitimován by být neměl.¹¹⁵

Žalobu na ochranu pokojného stavu (rušení držby i vypuzení z držby) nepůjde uplatit tam, kde sice zásah do pokojného stavu hrozí, ale dosud k němu nedošlo. Nejvyšší soud judikuje, že pouhým vyhrožováním zásahem do vlastnického práva k takovému zásahu nedochází. Vlastník, který se takto cítí ohrožen, může žádat soud žalobou na určení, aby určil, že žalovaný není oprávněn k zásahu, kterým hrozí, nikoli vycházet z toho, že zásah se již stal a bránit se proti němu.¹¹⁶

¹¹⁵ Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 199 - 200.

¹¹⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4393/2014, ECLI:CZ:NS:2014:22.CDO.4393.2014.1.

5. Závěr

Diplomová práce pojednává o žalobách na ochranu vlastnického práva.

Za důležité považuji zmínit, že v současné době jsou u Nejvyššího soudu České republiky jako soudu dovolacího, jehož judikatura byla pro moji práci značným zdrojem informací, řešeny ve valném množství vlastnické žaloby týkajících se sporů vzniklých převážně za účinnosti dnes již neúčinného občanského zákoníku s účinností do 31. 12. 2013, a to s ohledem na to, že dovolání je přípustné podat do rozhodnutí odvolacího soudu, musí tedy projít řízením soudu I. a II. stupně, což zabere přiměřený čas.

Nový občanský zákoník je účinný až od 1. 1. 2014, tedy většina případů, které se do současné doby k Nejvyššímu soudu České republiky dostaly, byly logicky ještě ty podané k soudům za účinnosti předchozího občanského zákoníku, nebo se týkali vztahů vzniklých za účinnosti tohoto zákona, zvláště týkajících se institutu vydržení pro nutnou dobu nepřetržitě držby (u nemovitě věci deset let).

S ohledem na celkem novou právní úpravu vlastnictví práva staveb a pozemků i tyto hojně soudy projednávají v souvislosti se starou úpravou, protože velké množství budov se nachází na cizím pozemku a byly zřízeny za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964. Zkoumá se, za jakých okolností byla stavba zřízena, v případě oprávněné stavby pak i kdy a z jakého důvodu pominul právní důvod k jejich oprávnění, nebo zda byl stavebník v dobré víře. Proto jsou soudy aplikovány na tyto situace také ustanovení předešlého občanského kodexu.

Pokud mám celkově hodnotit diplomovou práci, myslím, že v úvodu vytyčené cíle se mi podařilo naplnit. Z počátku jsem čtenáře uvedla do terminologie vlastnických žalob, ozřejmila instituty nedílně patřící k pojmu vlastnictví, jako je nabývání vlastnictví, jeho omezování věcnými právy k cizím věcem, držba nebo ochrana dobré víry. Vlastnictví je nejdůležitější věcné právo, je nezadatelné a chrání jej již samotná podstata demokratického právního státu, Ústava a Listina základních práv a svobod. Jeho omezení je velmi sledováno, dojít k němu může pouze ze zákonných důvodů a za splnění dalších podmínek stanovených zákonem. Výkon vlastnického práva nesmí zasahovat do práva jiného tím způsobem, aby mu bránil ve vykonávání toho jeho práva nebo ho byť i jen omezoval nad míru stanovenou zákonem.

Každému jednici záleží velkou měrou na svém vlastnictví, proto je důležité vědět, jak se lze v případě jeho ohrožení bránit u soudu, kterou žalobu lze využít jako tu nejvhodnější pro konkrétní situaci, což jsem stručně vysvětlila v jednotlivých kapitolách pojednávajících podrobněji o každé vlastnické žalobě a jejich stručný popis. Nesmím zapomenout na institut svépomoci, kterým lze vlastnické právo do určité míry taktéž bránit a až pokud nestačí, uplatit obranu soudní cestou, nesmí přitom být překročena povolená mez.

Pro každou vlastnickou žalobu je něco typické a žalobce musí pro splnění procesních práv a povinností naplňovat různá kritéria, v řízení musí každý z účastníků unést své břemeno tvrzení a břemeno důkazní. Existují případy, v kterých lze užít více vlastnických žalob, v jiných je důležité umět vybrat tu správnou, aby byla nejvhodnější na konkrétní sporné právní vztahy, a z nich vyplývající práva nebo povinnosti. Nezbytné je správně stylizovat žalobní petit tak, aby byl materiálně vykonatelný, jinak i vyhraný spor bude žalobci k ničemu a náklady na soudní řízení by přišly nazmar, pokud by žalovaný sám dobrovolně neplnil, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí.

Zpočátku jsem se chtěla v práci více zabývat historií vlastnických žalob a jejich změnami v průběhu historie, ale nakonec jsem zaměřila práci více na jednotlivé žaloby a s nimi souvisejícími instituty, zajímavé bylo zjištění, že historie některé instituty ovlivnila více jiné zase méně, některé úpravy ani všechny typy nyní užívaných vlastnických žalob neobsahovaly.

Soudobá úprava občanského práva vysvětluje také institut držby, a to jako držbu vlastnického práva, a jako taková je úzce spjata s vlastnickými žalobami. Držba je totiž zvlášť chráněna i procesním předpisem, je jí věnována část občanského soudního řádu.

Obecně je důležité ke každému případu přistupovat individuálně a svědomitě, neboť procesní chyby nebo mylné závěry vedou k průtahům, zbytečnému navyšování nákladů řízení a prodlužování sporného a nežádoucího stavu vztahů účastníků. Mohu s jistotou konstatovat, že to platí i pro žaloby vlastnické.

Co nelze přesně a jasně vyčíst a poté aplikovat ze znění zákona, k tomu nám pomáhají výklady odborníků publikovány v příslušných komentářích či soudní judikatura již projednávaných souvisejících či obdobných sporů. Protože je vlastnické právo jedním z nejdůležitějších práv a každému na výsledku řízení obzvlášť záleží, značná část sporů se dostane až k Nejvyššímu soudu, neboť obě

zúčastněné strany mají ten nejvyšší zájem na výsledku řízení a každý má za to, že je v právu právě on, proto byla judikatury Nejvyššího soudu velkým přínosem této diplomové práce.

Při psaní práce jsem si rovněž uvědomila, jak ze zkoumaných publikací, tak z judikatury, že věcná práva k cizím věcem jsou důležitým a častým omezením vlastnického práva tak, aby byla umožněna dispozice s vlastnickými právy jiným osobám, často se vlastnické právo jedné osoby prolíná s výkonem vlastnického práva druhé a instituty věcných práv k cizím věcem toto prolínání umožňují a korigují.

Nejčastěji používanými vlastnickými žalobami je žaloba na vydání, žaloby na určení a žaloba negatorní. Ostatní žaloby jsou specifickými případy těchto, například žaloby ze sousedských sporů jsou negatorními, žaloby na odstranění cizí stavby je v jistém smyslu žaloba na vyklizení.

Obeznámila jsem se při tvorbě této práce a snad i čtenáře při jejím přečtení s tím, jak je ochrana vlastnického práva a jeho držby důležitá součást právního pořádku a právního demokratického státu České republiky. Vysvětlila jsem důležité pojmy pojící se s vlastnictvím, držbou, vlastnickými žalobami a s žalobami na ochranu držby, uvedla jsem jednotlivé žaloby, co je jejich obsahem a stručně o nich pojednala.

Současnou úpravu vlastnického práva si prozatím nedovoluji soudit, protože není účinná ještě tak dlouho, aby všechny její užitky či problémy vyvstaly na povrch. Troufám si tvrdit, že až v budoucnu užívání těchto žalob, řešení sporů mezi vlastníky a držiteli a ustálení se judikatury soudní praxe ukáže více.

Seznam použité literatury:

Publikace:

- Winterová, A., Macková, A. a kol. *Civilní právo procesní. První část – Řízení nalézací*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-940-3, s. 39.
- Švestka, J., Spáčil, J., Škvárová, M. a spol., *Občanský zákoník. I. Komentář*. Praha: C. H. Beck. 2008, s. 620.
- Knapp, V., *Vlastnictví v lidové demokracii*. Praha:1952, s. 421.
- Petr, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Praha. C. H. Beck. 2011, s. 3, 4, 15, 50.
- Janků, M. a kol. *Nové občanské právo v kostce*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 2014, ISBN 978-80-7400-516-9. s. 52, 57, 58, 79, 82
- Wagnerová, E., Šimíček, V., Langášek, T. a spol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. Praha. Wolters Kluwer 2012, ISBN:-978-80-7357-750-6. s. 300.
- Švestka, J., Dvořák, Fiala, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář, Svazek III* (§976 - §1474) [Systém ASPI], Wolters Kluwer [cit. 18. 3. 2019], ASPI_ID KO89_c2012CZ.
- Králík, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014. s. 163 – 164, 168 – 169, 171 – 173, 177 – 179, 183, 186 – 187, 188.
- Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praktická příručka*. Praha. Linde Praha, a.s. 2002. ISBN: 80-7201-348-3. s. 68, 69, 71.
- Spáčil, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2002, ISBN: 80-7179-780-4. s. 8, 103, 142 - 143, 153, 170 – 171, 185, 189, 190, 196 - 197.
- Kadlec, J., Hrstka, J. *Vypořádání staveb na pozemku jiného vlastníka. Bulletin advokacie*. Česká advokátní komora, 2017, 2017(1-2), ISSN 1805-8280, s. 32-38.

- Svoboda, K. *Žaloba v civilním řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010 s. 150, 164.
- Petr, B. *Vydržení v českém právu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 1 (úvod), 27, 30, 205, 209.
- Vrcha, P.: *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevládníka*. Praha: Leges, 2015, s. 112 - 113 a 118.
- Spáčil, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 37, 45 - 46, 63 - 65, 66 - 67, 69.
- Hulva, T., *Ochrana majetku*. 1. vydání. Praha. Linde Praha, a.s., 2008, s. 333-334, ISBN 978-80-7201-712-6.
- Fiala, J., Kindl, M. a kol.: *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI], Wolters Kluwer [cit. 21. 3. 2019], ASPI_ID KO40_1964CZ.
- Spáčil, J. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 170, 190.

Periodika:

- Kadlec, J., Hrstka, J. *Vypořádání staveb na pozemku jiného vlastníka*. *Bulletin advokacie*. Česká advokátní komora, 2017, 2017(1-2), 32-38. ISSN 1805-8280.
- Šlejharová, M. *Vybrané projevy ochrany „slabší strany“ z pohledu civilního práva procesního*. *Bulletin Advokacie*. Česká advokátní komora, 2018, 2018(7-8), s. 47. ISSN 1805-8280.

Právní předpisy:

- Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Zákon č. 2/1993, Listina základních práv a svobod
- Sdělení č. 209/1992 Sb., O sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod
- Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
- Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník účinný do 31.12.2013

- Zákon č. 219/2000 Sb., O majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
- Zákon č. 256/2013 Sb., O katastru nemovitostí
- Zákon č. 184/2006 Sb., O odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- Zákon č. 358/1992 Sb., O notářích a jejich činnosti
- Zákon č. 131/1982, Zákon, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy
- Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád
- Zákon č. 549/1991 Sb., O soudních poplatcích
- Zákon č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu

Webové stránky:

- Ministerstvo spravedlnosti [online] MVČR: © 2013–2015 [cit 16. 3. 2019]. Dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Judikatura:

- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 2. 11. 2016, sp. zn. I. ÚS 1957/16
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. I. ÚS 528/99
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 23. 3. 2015, sp. zn. I. ÚS 3143/13
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 22/01
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 8. 6. 2015, sp. zn. IV. ÚS 402/15
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 12.6.1996, sp. zn. II. ÚS 219/95 N 48/5 SbNU 393
- Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 14. 11. 2006, sp. zn. I. ÚS 360/06

- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/1998
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3155/2016
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 3. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1129/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 3. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1129/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26.11.199, sp. Zn. 3 Cdon 385/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2439/2018
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1090/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 1. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1241/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 5. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1569/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 7. 2014, sp. zn. 29 Cdo 914/2014
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 33 Cdo 1074/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 11. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4768/2017
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1881/2017
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4995/2017

- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 155/2018
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3864/2014
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1646/2018
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1554/2018
- Rozsudek Nejvyššího České republiky soudu ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 26 Cdo 114/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1163/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 4. 2017, sp. zn. 30 Cdo 1417/2017
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4492/2015
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4602/2015
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.10.2018, sp. zn. 2 Cdo 3354/2018
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. 7. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4089/2015,
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 3. 2014, sp. zn. 28 Cdo 744/2014
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3430/2016,
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5387/2016
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 5. 2006, sp. zn. 22 Cdo 656/2005
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 51/2018

- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5387/2016
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1010/2014
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2295/2018
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1010/2014
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2797/2018
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 3. 2018, sp. zn. 30 Cdo 2962/2017
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 8. 2016, sp. zn. 28 Cdo 3435/2014
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4451/2017
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2298/2018
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 9. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2724/2018
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4393/2014
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 12. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4588/2016

Resumé

The topic of this diploma thesis consists of legal actions for protection of ownership right. It is divided into five individual parts.

The first-one is talking about my reflection on this topic, my tasks in the second part was to help readers to understand basic concepts of this large problematic, so there are explanations of them.

The third-one and the fourth-one are the most important parts of the thesis, there are more details of individual legal actions, how to do that, when I need to protect my ownership right against one who infringes thereupon unjustifiably and which defence may I use.

The last part is only a summary of my observations and my detections.

The ownership right is one of the most important rights, it is an unalienable human right, that is why it must be protected by civil law very well.