

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ
KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**VYVLASTNĚNÍ A OMEZENÍ
VLASTNICKÉHO PRÁVA**

Zpracoval: Matěj Moravec

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Petr Ptáček

Plzeň 2021

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2020/2021

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Matěj MORAVEC**
Osobní číslo: **R16M0174P**
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**
Studijní obor: **Právo**
Téma práce: **Vyvlastnění a omezení vlastnického práva**
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Historická perspektiva vyvlastnění a omezení vlastnického práva
3. Vlastnictví
4. Vyvlastnění a omezení vlastnického práva v soukromém právu
5. Vyvlastnění a omezení vlastnického práva ve veřejném právu
6. Závěr

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

Seznam doporučené literatury:

viz příloha

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

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2020**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2021**



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



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

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

V Plzni dne 29. 3. 2021

.....

Matěj Moravec

Anotace

Diplomová práce se zaměřuje na právní úpravu vyvlastnění a omezení vlastnického práva. Za tímto účelem je rozdělena do čtyř kapitol. První kapitola se věnuje historické perspektivě zásahů do vlastnických práv. V druhé kapitole jsou stručně definovány pojmy vlastnictví a vlastnické právo. Třetí kapitola se zaměřuje na soukromoprávní úpravu omezení vlastnických práv. Je zde rozebrána problematika sousedských vztahů a věcných práv k věci cizí. Poslední kapitola se zaměřuje na veřejnoprávní úpravu vyvlastnění ve veřejném zájmu. Cílem práce je poskytnutí uceleného pohledu na problematiku a zhodnotit právní úpravu.

Klíčová slova

vyvlastnění, omezení vlastnického práva, vlastnické právo, vlastnictví, imise, věcná práva k věci cizí

Abstract

This thesis is focused on legislation of expropriation and restrictions of ownership rights. Thesis is divided into four chapters for this purpose. The first chapter is about historical perspective of interference in ownership rights. Ownership and ownership rights are briefly defined in the second chapter. The third chapter is aiming at civil law legislation of ownership rights restrictions. Neighbourly relations and encumbrances are analysed there. The last chapter is aiming at public law legislation of expropriation in public interest. The objective of this thesis is to provide an insight into subject matter and to assess the legislation.

Keywords

expropriation, restrictions of ownership rights, ownership, immission, encumbrances

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat Mgr. Petru Ptáčkovi za odborné vedení této práce. Dále bych chtěl poděkovat své rodině, přítelkyni a její rodině za připomínky a pomoc s korekturou této práce.

Obsah

Úvod.....	1
1. Historická perspektiva vyvlastnění a omezení vlastnického práva.....	2
1.1. Vymezení základních pojmů.....	2
1.1.1. Vyvlastnění.....	2
1.1.2. Konfiskace.....	3
1.1.3. Zestátnění.....	4
1.1.4. Zábor.....	6
1.2. První republika.....	6
1.3. Židovský majetek za druhé světové války.....	7
1.4. Lex Schwarzenberg.....	11
1.4.1. Majetek.....	11
1.4.2. Národní správa.....	12
1.4.3. Konfiskace.....	13
1.4.4. Znárodnění.....	14
1.4.5. Lex specialis.....	15
1.4.6. Kritika návrhu zákona.....	16
1.4.7. Zákon č. 143/1947 Sb.....	17
2. Vlastnictví.....	20
2.1. Vlastnické právo a vlastnictví.....	20
2.2. Předmět vlastnického práva.....	21
2.3. Subjekty vlastnického práva.....	21
2.4. Obsah Vlastnického práva.....	22
2.5. Nabytí vlastnického práva.....	23
3. Vyvlastnění a omezení vlastnického práva v soukromém právu.....	25
3.1. Použití cizí věci.....	26
3.2. Imise.....	26
3.2.1. Imise přímé a nepřímé.....	28
3.2.2. Ochrana proti vnikání imisí.....	29
3.2.3. Imise privilegované.....	30
3.2.3.1. Pojem závod.....	30
3.2.3.2. Náhrada újmy.....	31
3.3. Věc a zvíře na sousedním pozemku.....	32
3.3.1. Chované zvíře.....	33
3.3.2. Vnikání na sousední pozemky.....	33

3.3.3. Roj včel.....	34
3.3.4. Plody spadlé na cizí pozemek.....	35
3.3.5. Podrosty a převisy.....	35
3.4. Prevence před rušením práv vlastníka sousedního pozemku.....	36
3.4.1. Stromy v blízkosti hranice pozemků.....	37
3.4.2. Stavby v blízkosti hranice pozemků.....	38
3.4.3. Ztráta náležité opory.....	39
3.4.4. Povinnost oplotit pozemek.....	40
3.5. Udržovací a stavební práce na sousedním pozemku.....	42
3.5.1. Údržba sousedního pozemku.....	42
3.5.2. Stavební práce na sousedním pozemku.....	43
3.6. Nezbytná cesta.....	44
3.7. Nucený prodej jednotky.....	47
3.8. Věcná práva k cizím věcem.....	48
3.8.1. Právo stavby.....	48
3.8.2. Věcná břemena.....	50
3.8.2.1. Služebnosti.....	51
3.8.2.2. Reálná břemena.....	56
3.8.3. Zástavní a podzástavní právo.....	57
3.8.4. Zadržovací právo.....	63
3.8.5. Předkupní právo.....	65
3.8.6. Zákaz zcizení a zatížení věci.....	66
4. Vyvlastnění a omezení vlastnického práva ve veřejném právu.....	67
4.1. Vymezení pojmů.....	68
4.1.1. Vyvlastnění.....	68
4.1.2. Vyvlastňovaný.....	68
4.1.3. Vyvlastnitel.....	69
4.2. Podmínky vyvlastnění.....	69
4.2.1. Expropriační titul.....	69
4.2.2. Veřejný zájem.....	70
4.2.3. Přiměřenost zásahu.....	70
4.2.4. Subsidiarita.....	70
4.2.5. Náhrada.....	71
4.2.6. Nezbytnost souladu s cíli a úkoly územního plánování.....	72
4.3. Práva třetích osob.....	72
4.4. Vyvlastňovací řízení.....	73
4.5. Jiná omezení.....	73
4.5.1. Ochranná pásma.....	73

4.5.2. Bezpečnostní pásma.....	73
4.5.3. Chráněná území.....	74
Závěr.....	75
Cizojazyčné resumé.....	77
Seznam zkratek.....	78
Použité zdroje.....	79

Úvod

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv a svobod. Jedná se o právo nezadatelné, nezcizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné, což ovšem neznamená, že nemůže být nějakým způsobem omezeno.

Cílem této diplomové práce je poskytnout ucelený pohled na všechny možné případy, kdy k omezení vlastnického práva dochází a zhodnotit kvalitu právní úpravy, popřípadě i navrhnout zlepšení. Za tímto účelem je rozdělena do několika kapitol, kde stěžejní je kapitola zkoumající soukromoprávní úpravu omezení vlastnického práva. Zde hlavní roli zaujímají zejména sousedská práva a věcná práva k cizím věcem. Obojí v dnešní době velmi často používáné.

Neméně důležitá je kapitola týkající se veřejnoprávní úpravy odnětí či omezení vlastnického práva, kde zákonodárce zvolil legislativní zkratku *vyvlastnění*, jako pojem zahrnující v sobě oba tyto zásahy do vlastnického práva. Děje se tak za splnění podmínek uvedených v Listině základních práv a svobod a za splnění zákonných podmínek obsažených ve speciálním zákoně o vyvlastnění. Jsou zde zmíněny i speciální právní předpisy, na jejichž základě k vyvlastnění také může dojít. Vyvlastnění není jediným veřejnoprávním zásahem do vlastnického práva. V práci jsou popsány i jiné zásahy, jako je zřizování ochranných pásem či chráněných oblastí.

Dále je nutné poukázat na historickou perspektivu vyvlastnění a připomenout si situace, kdy docházelo k zásahům do tohoto základního lidského práva, zejména tedy na území bývalé Československé republiky. K používání či zneužívání tohoto poměrně razantního institutu docházelo v dobách nelehkých a pro obyvatelstvo složitých, zejména v obdobích po obou světových válkách.

1. Historická perspektiva vyvlastnění a omezení vlastnického práva

V této kapitole je nastíněn historický kontext vyvlastnění na několika vybraných příkladech. Je účelné vymezit, jak bylo v historii na tento pojem nahlíženo a jak byl aplikován do praxe. Zejména je nutné poukázat na problémy, způsobené tím, že pravomoc se nacházela ve špatných rukou a často ze subjektivních pohnutek určitých skupin osob docházelo ke zneužívání pojmů souvisejících s vyvlastněním.

1.1. Vymezení základních pojmů

Nejprve je nutno vymezit některé důležité pojmy, které se budou v této kapitole vyskytovat, a které se týkají omezení nebo odnětí vlastnického práva. Jedná se o pojmy vyvlastnění, konfiskace, zestátnění a zábor. Někdy tyto pojmy bývají mezi sebou zaměňovány, což je převážně způsobeno tím, že zde mezi nimi existuje podobnost v určitých věcech. Zejména v předmětu, kterého se týkají, a to vlastnickým právem, respektive zásahy do něho.

Nicméně zde existují i rozdíly, které jsou natolik významné, že je nutno mezi nimi, pro správné pochopení problematiky, rozlišovat.

1.1.1. Vyvlastnění

Vyvlastnění (*expropriaci*) je možné vymezit v širším pojetí, jako termín, který v sobě zahrnuje různé případy, kdy dochází k nuceným změnám v osobě vlastníka určitých věcí, proto se sem řadí i znárodnění nebo konfiskace. Tento pojem je ovšem odbornou veřejností vykládán spíše ve svém užším smyslu jako vyvlastnění ve veřejném zájmu, za dosažením účelu stanoveného zákonem a za náhradu.¹

Prof. Hoetzel definoval vyvlastnění ve své publikaci z roku 1934 a dalo by se říci, že s výhradou je tato definice platná i dnes: „*Možno jest definovati je podle našeho práva jako zásah do určitých subjektivních práv, zvláště práva vlastnického, ve prospěch všeužitečného díla, který se práva ruší a zároveň pro*

¹ KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. 20. století. s. 14

*jiného práva zakládají, a to zpravidla za náhradu.*² Zmíněná výhrada se týká slova „zpravidla.“ Z pohledu dnešního ústavního práva, nelze ani uvažovat nad tím, že by v nějakém případě náhrada za vyvlastnění poskytnuta nebyla, neboť Listina základních práv a svobod v čl. 11 odst. 4 poskytnutí náhrady výslovně požaduje: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“³

Pojem vyvlastnění v aktuálním pojetí je blíže specifikován v následujících kapitolách.

1.1.2. Konfiskace

Ve světle událostí po druhé světové válce by se pojem konfiskace (z latinského slova *confiscatio*) dal pokládat za porušování základních právních principů, ale opak je pravdou. Ano, v některých případech lze v konfiskaci majetku spatřovat tento negativní důsledek, nicméně se prvoplánově nejedná o institut, který by měl za úkol tyto základní právní pravidla poškozovat, ale docházelo často k jeho zneužívání.

V právních dějinách se tento pojem nejčastěji vyskytoval v trestním právu a jednalo se o sankci, která spočívala v tom, že majetek propadl ve prospěch státu bez náhrady. V historii byla konfiskace spojována nejčastěji se zločiny proti majestátu panovníka a poté v moderní době s velezradou a dalšími nejtěžšími zločiny proti státu.⁴ Trest propadnutí celého majetku byl také zakotven v recipovaném rakouském trestním zákoníku z roku 1852. Další příklady tohoto trestu se dají najít i v zákoně o trestání válečné lichvy č. 568/1919 Sb., v zákoně na ochranu republiky č. 50/1923 Sb. a v zákoně o obraně státu č. 131/1936 Sb. Tyto právní předpisy připouštěly zabavení části jmění odsouzeného jako kompenzaci škody způsobené tímto činem.⁵

Na pojem konfiskace lze nahlížet ze dvou úhlů pohledu. Zprvce tedy jako na druh trestu, spočívající v odnětí vlastnického práva k majetku bez náhrady,

2 HOETZEL, Jiří. *Československé správní právo: část všeobecná*. V Praze: Melantrich, 1934. s. 283.

3 Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

4 KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. 20. století. s. 13

5 KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. s. 31.

tedy jako konkrétní institut. Představovala naprosto běžnou, tradiční a dlouhodobou součást práva. V opozičním postavení k tomuto konkrétnímu institutu nalezneme v českých dějinách případy, kdy se ke konfiskacím přistupovalo v souvislosti s událostmi mimořádnými a zlomovými a zároveň se vyznačovaly svou hromadností. Vzhledem k těmto událostem jsou zároveň považovány za nejproslulejší a zároveň nejproblematictější.⁶ Jedná se především o rozsáhlé pobělohorské konfiskace po porážce českého stavovského povstání. Prvky konfiskace byly spatřovány i v rámci prvorepublikové pozemkové reformy, pokud byla provedena bez náhrady. Pojem konfiskace byl použit i v dekretu prezidenta republiky č. 12/1945 Sb.,⁷ na jehož základě došlo k odnětí vlastnických práv k zemědělskému majetku osobám německé a maďarské národnosti, zrádcům a nepřátelům českého a slovenského národa. Nejednalo se o čistě trestněprávní sankci, ale o opatření administrativně-právní a účelově spojené s pozemkovou reformou, odsunem, reparacemi a do jisté míry i s pomstou.⁸ To ale neznamená, že se v této době neobjevoval pojem konfiskace v podobě trestněprávní sankce. Součástí velkého retribučního dekretu⁹ bylo ustanovení § 14, které určilo, že pokud bude osoba odsouzena za zločin uvedený v tomto dekretu, celé jeho jmění nebo část jmění propadne ve prospěch státu.

1.1.3. Zestátnění

Jedná se o pojem, který se do jisté míry pojí s pojmy vyvlastnění a konfiskace, ale nelze ho s nimi ztotožňovat. Pokud bychom provedli rozbor slova jako takového, dalo by se říci, že se jedná o přidružení věci do sféry vlivu určitého subjektu. V tomto případě jde o přechod vlastnického práva k majetku soukromoprávního subjektu do vlastnictví státu.

Pojem zestátnění bývá často zaměňován s pojmem **znárodnění** a vlastně by se dalo říci, že se jedná do určité míry o synonyma. Jak píše J. Kuklík ve své publikaci: „*Znárodnění je pojem, který je spojen s nuceným vyvlastněním určitých*

6 HORÁK, Ondřej. *Liechtensteinové mezi konfiskací a vyvlastněním: příspěvek k poválečným zásahům do pozemkového vlastnictví v Československu v první polovině dvacátého století*. Praha: Libri, 2010. s. 55.

7 Dekret prezidenta republiky o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa

8 KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. 20. století. s. 13

9 Dekret prezidenta republiky č. 16/1945 Sb. o potrestání nacistických zločinců, zrádců a jejich pomahačů a o mimořádných lidových soudech

*kategorií majetku ve prospěch státu (tzn. je tu spojen s pojmem zestátnění), a to v zásadě za náhradu.*¹⁰ Pokud bychom provedli rozbor slova znárodnění, podobně jako výše u slova zestátnění, jistě bychom si na první pohled všimli slova „národ“, což by v nás s důrazem na poválečnou situaci a tehdejší socialistické tendence mohlo vyvolávat představy o významu tohoto slova. Tedy, že znárodněný majetek by byl rozdělen mezi příslušníky onoho národa nebo kolektivní hospodářská sdružení, což by ale přinášelo úskalí, o kterých pojednává Z. Nešpor ve svém článku: *„Znárodnění může být provedeno různou formou. V první řadě je možno majetek spravedlivě rozdělit a dát do soukromého vlastnictví jednotlivých příslušníků národa nebo určitých hospodářských celků, na kterých by se jednotlivci kapitálově účastnili, na př. lidových družstev. Tato forma však není dobře možná u tak významných a pro celé hospodářství klíčově důležitých nástrojů, jimiž jsou výroba a distribuce: stát je nemůže pustit ze své dispozice. Mimo to by nedošlo k rovnoměrnému rozdělení užitků mezi jednotlivce, neboť někdo by dostal výnosnější majetek než jiný a tvořily by se opět mezi občanstvem kasty.*¹¹ Pokládá tedy stát za jediného vhodného vlastníka, schopného takový majetek řádně spravovat. Tato myšlenka se ale s odstupem času ukázala jako lichá. S ohledem na všechny vymezené nedostatky nicméně došlo k druhé možnosti: *„... jež umožní státu nejúčinnější ingerenci a dozor nad těmito hospodářskými základnami, t.j. převod znárodněného majetku do vlastnictví státu, mluvíme pak o znárodnění zestátněním.*¹²

V československých dějinách byl pojem znárodnění v jeho užším pojetí nejčastěji používán, když docházelo k hromadným a systematickým přechodům druhově vymezeného majetku do vlastnictví státu. Tím jsou myšleny dolů, významné průmyslové a potravinářské podniky, akciové banky nebo soukromé pojišťovny, které byly znárodněny dekrety prezidenta republiky v roce 1945.¹³ V širším pojetí se jedná také o další způsoby vzniku státního (později

10 KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. 20. století. s. 12

11 NEŠPOR, Zdeněk. *Na okraj znárodnění*. Právník: časopis věnovaný vědě právní i státní, jež vydává Právníká jednota v Praze : -1956. Praha: Právníká jednota, 30.9.1948, 87(7). s. 165.

12 Tamtéž

13 Dekret presidenta republiky č. 100/1945 Sb. o znárodnění dolů a některých průmyslových podniků, Dekret presidenta republiky č. 101/1945 Sb. o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského, Dekret presidenta republiky č. 102/1945 Sb. o znárodnění akciových bank, Dekret presidenta republiky č. 103/1945 Sb. o znárodnění soukromých pojišťoven

„socialistického“) vlastnictví, kdy byl pojem znárodnění prakticky zneužit po únoru roku 1948 Komunistickou stranou k vytvoření totalitního, etatizovaného společenského systému. V souvislosti s těmito skutečnostmi může pojem znárodnění dostávat jakýsi pejorativní nádech, který je ještě umocněn tím, že vlastníkům často nebyla poskytnuta ani náhrada a ze znárodnění se prakticky stala konfiskace.¹⁴

1.1.4. Zábor

V souvislosti s pozemkovou reformou v Československu se objevil i nový pojem „zábor“. Jeho autorem byl profesor občanského práva Karlovy univerzity Jan Krčmář. Teorií byl často označován jako případ „blízký vyvlastnění“ a měl dvě základní funkce. První spočívala hlavně v tom, že vlastníkům „velkého majetku pozemkového“ bylo výrazně omezeno dispoziční právo k majetku, tudíž s ním vlastník nemohl volně nakládat a ke každému právnímu jednání, které by souviselo se zcizením, dělením atd. potřeboval svolení pozemkového úřadu.¹⁵ Další funkcí bylo, že státu poskytl právní titul k vymezení pozemků, které následně mohly být vyvlastněny a později přiděleny občanům.¹⁶

1.2. První republika

Po skončení první světové války byla situace v tehdejší Československé republice nesnadná. Téměř třetina celkové půdy na území nově vzniklé republiky patřila velkostatkům, které vlastnila hlavně šlechta, a to šlechta německá a maďarská. Největšími vlastníky půdy byli Schwarzenbergové, Liechtensteinové a samozřejmě církve. Cílem pozemkové reformy bylo půdu přerozdělit z rukou šlechty malým rolníkům. Pozemková reforma tedy znamenala vyvlastnění a poté přerozdělení pozemků. Jednalo se především o pozemky zemědělské a lesní.¹⁷

Prvním krokem k uskutečnění pozemkové reformy byl zákon o obstarání velkostatků z roku 1918, který současným vlastníkům sice nenarušoval vlastnické

14 KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. 20. století. s. 12

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

16 KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. 20. století. s. 14

17 KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. s. 32.

právo k nim, ale znemožňoval jim s nimi jakkoli disponovat. Následně byl v roce 1919 přijat takzvaný záborový zákon, který je považován za zákon rámcový a byl rozveden řadou dalších předpisů. O schválení tohoto zákona rozhodovalo tehdejší revoluční národní shromáždění, které pro účely provedení pozemkové reformy založilo Státní pozemkový úřad. K zabránění majetku docházelo na základě jeho rozlohy.¹⁸

Byla vyvlastňována zemědělská půda, kterou rozumíme pole, louky, zahrady, vinice a chmelnice a která přesahovala rozlohu 150 ha nebo půda dle výběru velkostatkářů v celkové výměře 250 ha. Dalším krokem pozemkové reformy byl zákon přidělový přijatý v roce 1920. První přiděly se ale začaly uskutečňovat až o rok později. Rozsah přidělů zpravidla činil 6 až 15 ha. V témž roce byl přijat i zákon náhradový, který měl přesně a podrobně stanovit náhradu za vyvlastněnou půdu. Ne vždy byla náhrada původním vlastníkům poskytnuta a pokud ano, zpravidla ne ve stanovené výši. Pozemková reforma měla sloužit k posílení pozic Československého národa vůči německým a maďarským menšinám. Jejím účelem bylo dosažení větší sociální rovnosti na vesnicích.¹⁹ Tehdejším politickým heslem bylo „Odčínujeme Bílou horu.“ Heslo mělo sdělovat, že si československý lid bere zpět svou zemi z rukou cizí šlechty. Bohužel ale toto heslo a činy za ním skryté neodlišovaly cizí šlechtu od staré šlechty české.²⁰

1.3. Židovský majetek za druhé světové války

Další příklad vyvlastňování majetku v Československých dějinách je součástí procesu perzekuování příslušníků židovského obyvatelstva, kterým byl mimo jiné postupně zabírán veškerý jejich majetek, bez ohledu na to, o jaký majetek se jednalo. Vyskytuje se zde pojem *arizace* (německy *Arisierung*), což znamenalo převádění majetku z rukou Židů do rukou Árijců.

První fáze tohoto procesu začala v Německu nástupem Adolfa Hitlera k moci, přičemž došlo k popření všech demokratických principů a humanitních ideálů. Princip svrchovanosti lidu nahradil vůdcovský princip a zásada rovnosti

18 MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Praha: Leges, 2010. s. 414.

19 Tamtéž. s. 415.

20 KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. s. 33.

všech lidí byla nahrazena principem rasové nerovnosti, související s principem čistoty německé krve a nadřazenosti německé rasy. Židovské obyvatelstvo nebylo považováno ani za národnostní nebo náboženskou menšinu, ale za krevní společenství méněcenné krve a jako příslušníci méněcenné krve měli být odstraněni.²¹

K realizaci těchto myšlenek nacistické ideologie došlo přijetím tzv. norimberských zákonů. Prvním z uvedených předpisů byl zákon o říšském občanství, který od sebe oddělil pojmy „říšské občanství“ a „státní příslušnost.“ Říšským občanem se mohl stát jen příslušník krve německé nebo příbuzné²² a tím došlo k faktickému odstranění židovského obyvatelstva z veřejného života, neboť pouze říšští občané mohli být nositeli všech politických práv. Druhým předpisem byl zákon o ochraně německé krve a německé cti, který zakázal jakékoliv mísení židovské krve s krví německou nebo příbuznou.²³ Nepochybně ale docházelo k perzekuci židů i před účinností norimberských zákonů, když režim otevřeně vyzval k bojkotu židovských živností. Často také docházelo k násilnostem na židovském obyvatelstvu. Tato nevráživost německého nežidovského obyvatelstva vůči židům byla hojně způsobena tím, že sociální pozice židů byla výrazně nadprůměrná, patřili zejména k vyšším a středním vrstvám společnosti, dále byli obviňováni ze způsobení hospodářské krize 30. let a z destrukce německé kultury, neboť měli nemalý vliv na mediální a kinematografický byznys.²⁴

Druhá fáze nastala po podepsání mnichovské dohody, kdy Německu připadla výrazná část Československého území, kde německá správa začala aplikovat vlastní legislativu, zejména pak norimberské zákony. Židé byli nuceni podepisovat pochybné dokumenty předkládané jim gestapem, zavazující je k dobrovolnému opuštění území Říše. Pokud tak neučinili, vystavovali se násilnému odsunu. Posléze docházelo k uzurpování majetku, který zůstal na místě po odchodu, resp. odsunu židovského obyvatelstva, neboť tato perzekuce měla vedle rasových i jasné ekonomické motivy. „*Nacisté měli zájem o ovládnutí*

21 KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. Vydání první. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015, 756 s., s. 339, 340

22 Za příslušníky krve příbuzné byli považováni příslušníci národů, které se usídlily v Evropě. Německou krev bylo možno mísit s krví příbuznou.

23 KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. Vydání první. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015, 756 s., s. 341

24 Tamtéž, s. 345, 346

továren, dolů, obchodů, domů, finančního kapitálu a dalších hodnot, jež se nacházely ve vlastnictví či „pod vlivem“ židovských majitelů nebo v nichž měli židovští podnikatelé a jejich bankovní domy své podíly.²⁵ Šlo jak o majetek velkých židovských vlastníků (například Rotschildovy, Petchkovy, Weinmannovy či Gutmannovy rodiny), tak o střední a malé vlastníky.“ Pro informaci, jen majetek v sudetské župě dosahoval hodnoty více než 7 miliard korun.²⁶

Za zmínku určitě stojí události během tzv. křišťálové noci z 9. na 10. listopadu 1938, kdy byly v Německu napadeny židovské nemovitosti. Převážně se jednalo o synagogy, obchody aj. Tyto neblahé události se postupně přesouvaly i na území pohraničí a nakonec se protáhly až do konce roku 1938. Během této doby bylo vypáleno a zbořeno 44 synagog, 3 modlitebny, 63 židovských hřbitovů a další.²⁷ Vrcholem všeho je, že německým Židům nebyly za zdevastovaný majetek vypláceny sjednané pojistky. Místo toho německé pojišťovny po dohodě s ministerstvem financí odvedly pojistné plnění do státní kasy. Vzhledem k tomu, že celkové škody byly vyčísleny na bezmála 25 milionů říšských marek, což by bylo pro německé pojišťovny likvidační, bylo součástí již zmíněné dohody odvedení mnohem nižších částek, než se původně předpokládalo.²⁸ Tyto události vyústily v enormní vlnu židovské emigrace do Česko-Slovenské²⁹ republiky, což následně umožnilo německému obyvatelstvu zmocnit se židovského majetku jako byly domy, byty, obchody, ordinace a kanceláře.³⁰

Po vzniku Protektorátu Čechy a Morava bylo obyvatelstvo rozděleno na dvě základní skupiny. První tvořili příslušníci německého národa. Ti se stali německými státními příslušníky, popř. říšskými občany. Druhou skupinu tvořili ostatní obyvatelé, kteří se stali příslušníky protektorátu Čechy a Morava. Třetí pomyslnou skupinu tvořili židé, kteří byli zbaveni základních lidských práv a postavení mimo jakoukoli právní ochranu.³¹ Později docházelo k postupnému

25 Zimmerman, V: *Pachatelé a přihlížející, Pronásledování židů v sudetské župě*, c. d., s. 137 in Tereziánské studie a dokumenty. Praha: Academia, 1999.

26 KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. Vydání první. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015, 756 s., s. 72.

27 Tamtéž, s. 74, 75.

28 Jelínek, T. *Pojišťovny v českých zemích v letech 1938 - 1945. Konfiskace pojistek*. Disertační práce. s. 55.

29 pozn. Nejedná se o chybu. Česko-Slovenská republika byl oficiální název.

30 KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. Vydání první. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015, 756 s., s. 75.

31 Tamtéž, s. 81.

izolování Židů do ghatt, k systematickému zabavování jejich veškerého majetku a jako definitivní krok následovalo jejich umístování do koncentračních popř. vyhlazovacích táborů a jejich fyzická likvidace.

Navzdory nacistické snaze o důsledné dodržování principu legality, při řešení židovské otázky, trpěly právní předpisy, kterými bylo postavení Židů upravováno, řadou vad. Často nebyly vůbec řádně publikovány a jednalo se pouze o prováděcí a interní předpisy ústředních správních orgánů. Pro řešení židovské otázky bylo dále charakteristické, že praxe předcházela právní úpravě, která bylo dotvořena až posléze. Typicky se tak dělo při deportacích Židů a při odebrání jejich německé státní příslušnosti a konfiskaci jejich majetku. Podle 11. prováděcího nařízení k zákonu o říšském občanství z 25. listopadu 1941 ztratili Židé s obvyklým pobytem v cizině německou státní příslušnost a s ní i majetek nacházející se na německém území. Ten poté propadl Říši. Podobné nařízení bylo vydáno i pro protektorátní příslušníky v roce 1942, kdy majetek protektorátních Židů, kteří měli obvyklý pobyt v cizině připadl také Říši. Nicméně obsah tohoto nařízení byl aplikován již od roku 1941, což souvisí s tím, co je popsáno výše. Úprava měla ještě jeden poměrně závažný problém. Terezínské ghetto, do kterého bylo importováno židovské obyvatelstvo, se totiž nacházelo na území protektorátu a tudíž nebyla splněna podmínka stanovená v nařízení. Při aplikaci nařízení to ovšem nehrálo sebemenší roli.³²

Původně bylo Adolfem Hitlerem rozhodnuto, že Češi si mají sami uspořádat řešení židovské otázky a nemá jim do toho být zasahováno. Což se nejdříve dělo a protektorátní vláda na své první schůzi 17. března 1939 přijala několik opatření na vyřazení Židů z veřejného života a opatření postihující hospodářskou činnost Židů.³³ Některá majetková opatření byla však pro představitele okupační moci nepřijatelná, a tak z této představy nakonec sešlo a došlo k tomu, že majetkové perzekuce byly řešeny předpisy německé okupační moci.³⁴

32 Tamtéž, s. 84, 85

33 KÁRNÝ, Miroslav. *Vyřazení židů z veřejného života Protektorátu a historie „čestného úrijsví“*. Terezínské studie a dokumenty. Praha: Academia, 1998. sv. 1 s. 14.

34 KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. Vydání první. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015, 756 s., s. 82

Dne 21. června 1939 bylo vydáno nařízení říšského protektora v Čechách a na Moravě o židovském majetku, jímž bylo Židům, židovským podnikům a židovským sdružením zakázáno nakládat se svým majetkem bez zvláštního písemného schválení. Toto schválení podle § 2 uděluje říšský protektor nebo jiný úřad, pokud na něj protektor svoji příslušnost přenesl.³⁵ Dále byly židovské osoby povinny přihlásit veškeré své zemědělské a lesní pozemky, ostatní nemovitosti, podíly na nich, předměty z drahých kovů nebo z drahých kamenů a perel a jiné drahocenné a umělecké předměty nebo celé sbírky. V nařízení bylo i specifikováno, kdo se považuje za Žida a co se považuje za židovský podnik nebo sdružení.

1.4. Lex Schwarzenberg

13. srpna 1947 vešel v účinnost zákon č. 143/1947 Sb.³⁶ přijatý Ústavodárným národním shromážděním dne 10. července 1947, jímž byl veškerý majetek hlubocké větve Schwarzenbergů převeden na zemi Českou. V této podkapitole bude popsáno, jak k takovému obrovskému zásahu do vlastnických práv vlastně mohlo dojít.

1.4.1. Majetek

Na počátku 20. století vlastnil rod Schwarzenbergů značný nemovitý majetek o velikosti 210 500 ha. Jednalo se převážně o majetek zemědělského, lesního a rybářského charakteru a samozřejmě i o majetek průmyslový, který s ostatním fungoval v jakési symbióze a sloužil ke zpracování a zhodnocení plodů z něj.

Schwarzenberský majetek velmi utrpěl prvorepublikovou pozemkovou reformou, v jejímž důsledku byly vyvlastněny asi dvě třetiny majetku. Bylo tedy nutno provést reorganizaci celého majetku tak, aby i do budoucna byl životaschopný a ekonomicky co nejefektivnější. I když náhrady, které byly vyplaceny se jevily vzhledem k hodnotě majetku přinejmenším směšné, byl tím Schwarzenbergům poskytnut volný finanční kapitál s jehož pomocí docházelo k mohutnému rozvoji průmyslu, k investicím do kapitálových podílů v jiných

35 Nařízení říšského protektora v Čechách a na Moravě o židovském majetku ze dne 21. června 1939. Věstník nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě, č. 6/1939, str. 45.

36 Zákon o převodu vlastnictví majetku hlubocké větve Schwarzenbergů na zemi Českou

podnicích, do nemovitostí a cenných papírů³⁷, čímž měla být budoucnost Schwarzenberského jmění zajištěna.

Majetkem hlubocké větve Schwarzenbergů či majetkem Schwarzenberské primogenitury, se ve znění již zmíněného zákona rozumí majetek knihovně zapsaný na Josefa Adolfa knížete ze Schwarzenbergů, Jana knížete ze Schwarzenbergů a dr. Adolfa Schwarzenberga. V praxi to ovšem znamenalo, že je jednalo pouze o majetek dr. Adolfa Schwarzenberga, neboť jeho dědeček i otec byli v tuto dobu po smrti, tudíž se Adolf stal dědicem prakticky veškerého majetku, jak bylo u šlechty zvykem. Oficiálně pod tuto definici spadal převážně jen majetek hospodářského charakteru, nemovitosti s ním spojené, zásoby a provozní kapitál apod. Nicméně to ale nebyl jediný majetek, který byl v praxi vyvlastněn. Došlo k odnětí vlastnického práva k veškerému majetku Adolfa Schwarzenberga, kam, mimo již zmíněný majetek, patřilo zařízení bytu, automobily značky Bugatti a Tatra, africké lovecké trofeje, rodinné obrazy, umělecké sbírky, sbírka známek a v neposlední řadě i jeho oblečení. Dokonce byl tímto zákonem postihnut i osobní majetek jeho ženy Hildy, jejíž jméno se ve výčtu osob vůbec nevyskytovalo. Tímto majetkem bylo například zařízení dalšího bytu, automobil Chrysler, několik obrazů a kobereců a spodní prádlo. Jedna jediná věc, která nakonec Adolfu Schwarzenbergovi byla zaslána, neboť mu vstup na československé území nebyl povolen, byl jeho testament.³⁸

1.4.2. Národní správa

Cesta k přijetí zákona byla přinejmenším trnitá a začala v květnu roku 1945, kdy po bezpodmínečné kapitulaci Německa skončila v Evropě druhá světová válka a tím byla zároveň ukončena i nucená německá správa nad majetkem Schwarzenberské primogenitury. Již dne 8. května 1945 byli Národním výborem v Českých Budějovicích jmenováni dva správci - JUDr. Jan Adamec a Ing. Václav Zumr, kteří měli zajistit náležitý provoz veškerého Schwarzenberského hospodářského majetku „*dokud se nevrátí majitel nebo nebude československými úřady jinak stanoveno*“.³⁹ Tento stav nicméně skončil

37 KALKUŠOVÁ, Slávka. *Kauza Lex Schwarzenberg: otazníky kolem vyvlastnění majetku hlubocké větve Schwarzenbergů*. Vydání: první. Ostrava: Key Publishing s.r.o., 2018. 179 stran. Monografie. s. 14

38 Tamtéž. s. 47-49.

39 Pověření Československého národního výboru v Českých Budějovicích ze dne 8. 5. 1945; SOA Třeboň, odd. ČK ÚSSM, kt. 45.

23. května 1945, kdy vešel v platnost a zároveň i v účinnost *Dekret presidenta republiky č. 5/1945 Sb.*⁴⁰ Tímto dekretem byl Dr. Adolf Schwarzenberg označen za „osobu státně nespolehlivou“⁴¹ a z tohoto důvodu veškerý jeho majetek vstoupil pod národní správu. Nejednalo se o odnětí vlastnického práva, nýbrž jeho omezení, které ale mělo za následek, že majitel s ním nemohl jakkoliv disponovat (*ius disponendi*) a pokud by tak činil, jednalo by se o neplatná právní jednání. Zároveň si ani nemohl přisvojovat plody plynoucí z majetku (*ius fruendi*). Jednalo se tedy o holé vlastnictví (*nuda proprietas*).

1.4.3. Konfiskace

Zavedení národní správy na Schwarzeberský majetek ovšem ani zdaleka neplnilo účel zamýšlený představiteli státu a tak 23.6.1945 vstoupil v účinnost *Dekret č. 12/1945 Sb.*⁴², kterým mělo být vlastnické právo Adolfu Schwarzenbergovi definitivně odejmuto. Podle § 1 odst. 1 písm. a) „*se s okamžitou platností a bez náhrady konfiskuje pro účely pozemkové reformy zemědělský majetek, jenž je ve vlastnictví všech osob německé a maďarské národnosti, bez ohledu na státní příslušnost*“. Důvodem pro vyhlášení konfiskace na majetku Adolfa Schwarzenberga byla jeho tvrzená německá národnost. Konfiskační řízení bylo zahájeno postupně v řadě obcí, v jejichž místní působnosti se majetek nacházel, a to veřejným vyvěšením konfiskačních vyhlášek, které vydávaly příslušné okresní národní výbory. Nicméně nakonec Okresní národní výbor České Budějovice vyhlásil konfiskaci veškerého zemědělského majetku Adolfa Schwarzenberga v Čechách a na Moravě, což bylo překvapivě naprosto v souladu s právním řádem, konkrétně se právním řádem i prováděcími předpisy k dekretu 12/1945 Sb. Proti všem rozhodnutím podal Adolf Schwarzenberg odvolání prostřednictvím svého právního zástupce Dr. Ing. Františka Bukovského, ve kterých bylo argumentováno, proč nelze Schwarzenberga považovat za osobu německé národnosti. Všechny opravné prostředky proti vyhlášené konfiskaci byly posléze postoupeny k rozhodnutí Zemskému národnímu výboru v Praze, který ovšem ve věci pravomocně nerozhodl, ač již v březnu 1946 dospěl k názoru, že

40 Dekret presidenta republiky o neplatnosti některých majetkově-právních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů.

41 Dekret č. 5/1945 Sb. § 4

42 Dekret presidenta republiky o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa.

Adolfa Schwarzenberga konfiskací postihnout nelze.⁴³ V roce 1947 bylo rozhodnuto o novém postupu ve věci odnětí vlastnického práva ke Schwarzenberskému majetku a to podobou speciálního zákona, tudíž se řízení ve věci konfiskace stalo bezpředmětným. A tak, ačkoliv by mělo být, nebylo řízení nikdy pravomocně ukončeno.

1.4.4. Znárodnění

Majetek Schwarzenberské primogenitury zahrnoval vedle rozsáhlých zemědělských, lesnických a rybářských pozemků i značně rozvinutou a rozvětvenou průmyslovou výrobu. Jednalo se především o podniky provozované za účelem těžby černého i hnědého uhlí, kaolinu, čediče, lignitu a rašeliny. Dále podniky spadající do resortu potravinářského průmyslu, které zpracovávaly produkci Schwarzenberské zemědělské prvovýroby. Dřevo ze Schwarzenberských lesů zhodnocovaly četné pily, stavební materiály produkovala celá řada cihelen, několik vápenek, pískovny a kamenolomy. V neposlední řadě se Schwarzenbergové angažovali i v energetice a nechali vystavět několik vodních elektráren na krytí vlastní spotřeby energie a nemalou část poskytovali do veřejné elektrické sítě.⁴⁴ Na tento majetek se tedy vztahovaly dekrety presidenta republiky č. 100/1945 Sb.⁴⁵ a č. 101/1945 Sb.⁴⁶, což mělo za následek, že vlastnická práva k tomuto majetku nabyt stát. Podle § 4. dekretu č. 100/1945 Sb., který se mimochodem prakticky totožný s § 4. dekretu 101/1945 Sb., se znárodnění týká všech nemovitostí, zařízení, ložisek, nalezišť surovin, veškerého příslušenství jako jsou movitosti a práva (licence, živnostenská oprávnění, známky...), směnky, cenné papíry, vkladní knížky, pohledávky i hotovost.⁴⁷ Za znárodněný majetek podle těchto dekretů příslušela vlastníkům samozřejmě i náhrada, nicméně Adolfu Schwarzenbergovi žádná náhrada poskytnuta nebyla, neboť při vyšetřování, které probíhalo za účelem zjištění, zda-li má Adolf Schwarzenberg na náhradu nárok, dospěla Státní bezpečnost ke stanovisku, že tento nárok nemá, jak je psáno například v dopise adresovaném Ministerstvu vnitra jehož úryvek uvedla

43 KALKUŠOVÁ, Slávka. *Kauza Lex Schwarzenberg: otázky kolem vyvlastnění majetku hlubocké větve Schwarzenbergů*. Vydání: první. Ostrava: Key Publishing s.r.o., 2018. 179 stran. Monografie. s. 22.

44 Tamtéž.

45 Dekret presidenta republiky o znárodnění dolů a některých průmyslových podniků

46 Dekret presidenta republiky o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského

47 Dekret č. 100/1945 Sb.

S. Kalkušová ve své monografii. „...*Adolf Schwarzenberg, JUDr... až do roku 1938 zdržoval se v ČSR, nevyvíjel žádnou činnost směřující proti státní svrchovanosti, samostatnosti, celistvosti a demokraticko-republikánské formě našeho státu a od té doby uprchl do Itálie a t. č. se má údajně zdržovati na svém statku buďto v Itálii, nebo ve Švýcarsku. Až do svého útěku byl čl. státním příslušníkem a jakou má nyní státní příslušnost není známo. ČSR nezůstal věren vzhledem k tomu, že se do nové lidovědemokratické republiky po osvobození nevrátil. Dále nečinností v době nesvobody prokázal, že netrpěl pod nacistickým, resp. fašistickým terorem.*“⁴⁸

1.4.5. Lex specialis

Po těchto relativně neúspěšných pokusech, jak vyvlastnit celý majetek Adolfa Schwarzenberga na území Československé republiky se nakonec všechny politické strany, které byly členy Národní fronty shodly, že nejlepší možností bude speciální vyvlastňovací zákon. Byly vypracovány dva návrhy, z nichž první se spoléhal na metodu, kdy by celý majetek přešel na Jihočeskou základinu země České, národní podnik v Českých Budějovicích, což měl být právně samostatný, na státu nezávislý podnik a hospodářsky spravovaný podle zásad obchodního podnikání. V návrhu byl použit termín „*znárodnění*“, ale jednalo se patrně o vyvlastnění podle ustanovení § 109 odst. 2 Ústavy z roku 1920 „*Vyvlastnění je možné jen na základě zákona a za náhradu, pokud zákonem není nebo nebude stanoveno, že se náhrada dáti nemá.*“⁴⁹ a podle ustanovení § 365 obecného zákoníku občanského „*Žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné vlastnictví věci postoupiti.*“⁵⁰ Výše uvedený první návrh zákona o vyvlastnění majetku hlubocké větve Schwarzenbergů nebyl pravděpodobně parlamentu vůbec oficiálně předložen a na jeho půdě projednáván.⁵¹

O mnoho relevantnější je ale dozajista druhý podaný návrh poslance Blažeje Vilíma,⁵² který se v některých částech podobal předchozímu návrhu, ale

48 Dopis SNB – oblastní úřadovny SB v Českých Budějovicích ze dne 4.11.1948, č. j. 12662/48

49 Zákon č. 121/1920 Sb. kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky.

50 Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský

51 KALKUŠOVÁ, Slávka. *Kauza Lex Schwarzenberg: otazníky kolem vyvlastnění majetku hlubocké větve Schwarzenbergů*. Vydání: první. Ostrava: Key Publishing s.r.o., 2018. 179 stran. Monografie. s. 29.

52 Návrh poslance Vilíma a druhů na vydání zákona o převodu vlastnictví majetku hlubocké větve Schwarzenbergů na zemi Českou. (dále jen „návrh poslance Vilíma“)

v některých částech se zásadně vymykal a to hlavně ustavením § 1 odst. 1 podle kterého majetek rodu Schwarzenbergů přechází na zemi Českou.

1.4.6. Kritika návrhu zákona

Návrh poslance Vilíma ale už od začátku sklízel značnou kritiku ze strany vrcholných orgánů, jako byl například Úřad předsednictva vlády nebo Nejvyšší účetní kontrolní úřad⁵³, kde mu byla vytýkána přílišná obecnost a věcná nesprávnost.

Podle § 1 odst. 1 „*Vlastnictví majetku rodu Schwarzenbergů, větve t. zv. primogenitury na Hluboké n. Vlt., pokud se tento nachází v zemi České, přechází v rozsahu stanoveném v odst. 2 ze zákona na zemi Českou*“⁵⁴ byl za vlastníka majetku označen rod Schwarzenbergů větve primogenitury na Hluboké n. Vlt., což podle platného právního řádu nelze pokládat za subjekt způsobilý k tomu být nositelem vlastnického práva.

Dále podle § 1 odst. 2 „*Majetkem podle odst. 1 rozumí se nemovitý majetek zemědělský, lesní, rybníční, průmyslový, obchodní a živnostenský, zapsaný knihovně na Josefa Adolfa knížete ze Schwarzenbergů, Jana knížete ze Schwarzenbergů a dr. Adolfa Schwarzenberga, v to počítaje všechny budovy a zámky s jejich zařízením, se všemi právy a závazky, dále živý i mrtvý inventář se zásobami a konečně veškeren provozní kapitál.*“⁵⁵ Takováto definice byla nejasná z několika důvodů. Podle stanoviska Nejvyššího účetního kontrolního úřadu bylo takovéto vymezení zbytečně kazuistické a lepšího výsledku by se dalo docílit obecnější, ale paradoxně daleko jasnější definicí, jakou by mohlo být například: „*Majetkem podle odst. 1 se rozumí nemovitý majetek, zapsaný v knihovně naatd....., s příslušenstvím, s živým a mrtvým inventářem, zásobami, se všemi právy a závazky, jakož i s veškerým provozním kapitálem.*“⁵⁶ Dále bylo proti vymezení „všechny budovy a zámky“ namítáno, že i zámky jsou budovy.

53 Stanovisko Úřadu předsednictva vlády v dopise ze dne 12.3.1947, č. 10.317-III-1369/47; Stanovisko Nejvyššího účetního a kontrolního úřadu ze dne 5.5.1947 k návrhu zákona o převodu vlastnictví majetku hlubocké větve Schwarzenbergů na zemi Českou, č. 8.395/1947-IV/a.

54 Návrh poslance Vilíma

55 Návrh poslance Vilíma

56 Stanovisko Nejvyššího účetního a kontrolního úřadu ze dne 5.5.1947 k návrhu zákona o převodu vlastnictví majetku hlubocké větve Schwarzenbergů na zemi Českou, č. 8.395/1947-IV/a.

Další vlnu nevole vyvolal § 1 odst. 4, který zněl: „*Změny, provedené v majetku nebo jeho částech po 9. květnu 1945 jsou neplatné, byly-li zemským národním výborem v Praze proti nim nejpozději do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vzneseny námitky.*“⁵⁷ V důsledku tohoto ustanovení by zákon měl jasné retroaktivní účinky, čímž by poškozoval práva i jiných osob, které v dobré víře v tomto rozhodném období nabyly právo ke Schwarzenberskému majetku. Veškeré tyto převody by se díky tomuto zákonu staly neplatnými.

Patrně nejvíce odporu sklidilo ustanovení § 5, zejména odstavec 1, který stanovil, že „*O výši a způsobu náhrady bude rozhodnuto vládním nařízením*“⁵⁸, což bylo vnímáno jako rozpor s právním řádem Československé republiky. Nebylo právně možné, aby o výši a způsobu náhrady rozhodla nařízením vláda, ale musel by tak stanovit zákon. Zároveň bylo i nemožné, aby ve smyslu odstavce 3 vláda v nařízení rozhodla, v jakých případech nebude náhrada poskytnuta, i toto by měl stanovit zákon. Ve finálním znění zákona byl nicméně tento paragraf změněn, a to tak, že za vyvlastněný majetek nebude vůbec vlastníkům poskytnuta náhrada. Předpokládám ovšem, že i kdyby toto ustanovení zůstalo nezměněné, nakonec by to dopadlo tak, že ani v tomto případě by vlastníkům žádná náhrada za vyvlastněný majetek nepřipadla. S přihlédnutím k tomu, o jak rozsáhlý majetek se jednalo a jak při své činnosti byla státní správa neefektivní, by stanovení výše náhrad trvalo přinejmenším měsíce. Vzhledem k tomu, že za necelých 6 měsíců od účinnosti zákona došlo k tzv. Vítěznému únoru, tedy nahrazení části ministrů, kteří předtím podali demisi, členy Komunistické strany a tedy i faktickému převzetí moci nad vládou, by bylo přinejmenším bláhové uvažovat nad tím, že takto sestavená vláda by rozhodla ve věci náhrad za vyvlastnění ve prospěch vlastníků.

1.4.7. Zákon č. 143/1947 Sb.

Návrh zákona č. 143/1947 Sb. byl podán dne 22. února 1947 a dne 13. března 1947 byl přikázán iniciativním výborem k projednání právnímu výboru, výboru průmyslovému a výboru zemědělskému. Během projednávání v řečených výborech, byl dále přikázán ještě rozpočtovému výboru. Společná zpráva byla podána poslancům dne 2. července 1947 a projednána Ústavodárným

57 Návrh poslance Vilíma

58 Návrh poslance Vilíma

shromážděním dne 10. července 1947.⁵⁹ Návrh se dočkal několika legislativních úprav, z nichž nejzávažnější byla změna § 5, který upravoval výši a způsob náhrad, jak již bylo předestřeno výše. Ustanovení nyní znělo: „*Majetek přechází do vlastnictví země České bez náhrady dosavadním vlastníkům.*“⁶⁰ Jako alternativa k náhradě byl v druhém odstavci upraven jiný způsob kompenzace a to, že země Česká poskytne vlastníkům zaopatřovací důchod, jehož výši určí vláda.

Následující důležitá změna byla ta, že zákon se nyní geograficky nevztahoval pouze na zemi Českou, ale na celou Československou republiku. Další změnou bylo zasaženo do funkční stránky věci, a to jak bude celý majetek spravován. K tomuto účelu bylo přepracováno ustanovení § 6. Podle nového znění tvoří majetek samostatnou jednotku po stránce právní, hospodářské a účetní a pro naplnění účelu je zřízeno představenstvo, které majetek spravuje. Kromě toho § 6 upravuje i počet členů představenstva, způsob jeho jmenování, kdo je v čele představenstva a kdy je představenstvo usnášeníschopné.

Je až s podivem, jak hladce nakonec zákon Lex Schwarzenberg prošel legislativním procesem. Ani jeden z poslanců, kteří si vzali během projednávání slovo se nepokusil hájit práva dosavadního vlastníka, jenž dozajista dosvědčil svou oddanost Československé republice za II. světové války.

*„Je překvapující, že nikdo nevznesl sebemenší námitku, vezmeme-li v úvahu, o jak závažný a svou povahou zcela neobvyklý právní předpis se jednalo. Že se nikdo z přítomných demokraticky zvolených poslanců nepozastavil nad řadou problematických argumentů a hanlivými slovy, která během rozpravy zazněla. Dalo by se proto vážně uvažovat, jestli přijetí tohoto zákona není do jisté míry předznamenáním dalších neblahých let, kdy bylo právo často bolestně zneužíváno. A zda kořeny pozdějšího problematického vývoje netkví nikoli až v únorovém převratu, ale právě zde, v době tzv. třetí republiky, kterou máme stále tendenci považovat za právní stát.“*⁶¹

Zákon č. 143/1947 Sb., pro který se vžilo označení Lex Schwarzenberg byl vyhlášen dne 13. srpna 1947 a tímto dnem i zároveň vešel v účinnost. Na jeho

59 DVOŘÁČEK Petr. *Lex Schwarzenberg. Paměť a dějiny 1/2017.*

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

61 BLAŽKOVÁ Tereza, BLAŽEK Lukáš. *Lex Schwarzenberg – historicko-právní pohled. Paměť a dějiny 1/2017.*

základě bylo převedeno vlastnické právo k majetku rodu Schwarzenbergů, nacházející se na území Československé republiky, na zemi Českou. Bylo by ovšem mylné se domnívat, že se 13. srpna 1947 stala země Česká vlastníkem onoho majetku. Po značných problémech, jako byla například kolize s dosud probíhajícím konfiskačním řízením, nakonec majetek přešel do vlastnictví země České až dne 23. května 1948.

Je nepochybné, že se jednalo o zcela jedinečný, ústavně nekonformní legislativní počín. Odnětí veškerého majetku jediné osoby, jenom z toho důvodu, že takový majetek vlastní, je opovržením hodné.

2. Vlastnictví

Vlastnictví je jedním ze základních a přirozených práv, která jsou chráněna ústavním pořádkem České republiky. Konkrétně je vlastnické právo vymezeno v článku 11 Listiny.⁶² Článek 11 Listiny stanovuje obecný rámec vlastnického práva. Tato úprava je dále rozvíjena občanským zákoníkem a § 1011 stanoví, co je předmětem a obsahem vlastnického práva.

2.1. Vlastnické právo a vlastnictví

Pro účely práce je nutné definovat pojmy vlastnictví a vlastnické právo. V právních předpisech, ale i v praxi jsou tyto pojmy používány ve shodném významu, což vyplývá z dob platnosti dřívějších občanských zákoníků.⁶³ V novém občanském zákoníku je ale vyvíjena snaha tyto pojmy rozlišit, například v § 1011 a § 1012. Z těchto ustanovení lze dovodit rozdílný význam pojmů vlastnictví a vlastnické právo. Vlastnické právo je tedy subjektivním majetkovým právem vlastníka a vlastnictví je jeho předmětem. Problém ale vyvstává ze skutečnosti, že slovo vlastnictví je slovem mnohovýznamovým. Tudíž vlastnictví ve smyslu § 1011 občanského zákoníku znamená nejspíš totéž, co “majetek” nebo “jmění” dle § 495 téhož zákona. V občanském zákoníku je dokonce více ustanovení, kde není patrný rozdíl mezi výše zmíněnými pojmy i přes potřebu je rozlišovat.⁶⁴

Jak je již výše zmíněno, právo vlastnit majetek je jedním ze základních lidských práv zakotvených v Listině základních práv a svobod. Majetkem dle občanského zákoníku, konkrétně dle § 495 rozumíme vše, co osobě patří. Vlastnické právo ve smyslu § 1011 zahrnuje jak věci hmotné, tak nehmotné.

Obecná úprava vlastnického práva je obsažena v občanském zákoníku v části třetí, hlavě druhé. Je zde vymezen předmět a obsah vlastnického práva, jeho omezení, také tzv. právo sousedské a právo nezbytné cesty. Dále je zde upravena ochrana vlastnického práva, jeho nabývání, spoluvlastnictví a rovněž bytové spoluvlastnictví. Do institutu spoluvlastnictví patří i společné jmění manželů, ale

62 DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. s. 27.

63 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. s. 49.

64 DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. s. 27.

to je upraveno v části druhé občanského zákoníku, spolu s ostatními právy manželskými.⁶⁵

Vlastnické právo není v občanském zákoníku definováno, ale je zde obecně vymezeno postavení vlastníka. *“Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit”*⁶⁶ Z tohoto paragrafu tedy vyplývá, že vlastnické právo zaručuje vlastníkovu možnost v mezích právního řádu s věcí, kterou vlastní, nakládat jakýmkoliv libovolným způsobem.

2.2. Předmět vlastnického práva

Samotné vlastnictví, které vychází z výše zmíněného pojmu vlastnického práva můžeme tedy obecně definovat, jako právní panství nad věcí. Tato definice vychází historicky z práva římského a již tehdy bylo vlastnictví charakterizováno jako všeobecné, přímé a výlučné. Narozdíl od faktického panství nad věcí, jímž rozumíme držbu. Současná definice právního panství nad věcí uvádí, že panství samo je možné definovat jako co nejobsáhlejší, bezprostřední a výlučnou možnost ovládat věc. Kromě již uvedených vlastností, které vymezují vlastnictví jako právní panství nad věcí je vlastnictví také omezitelné, a to pouze zákonem nebo dohodou a dále také trvalé a pružné.⁶⁷

2.3. Subjekty vlastnického práva

Jak je již výše zmíněno, předmětem vlastnického práva je vlastnictví, a tak je nutné vymezit i jeho subjekty. Z Ústavního pořádku vyplývá, že subjektem vlastnického práva může být každý. Tedy konkrétně každý, komu právo přiznává právní osobnost, a ta není v oblasti nabývání vlastnického práva omezena. Listina základních práv a svobod zaručuje, že každý vlastník má nárok na stejný zákonný obsah vlastnického práva a taky na jeho ochranu. Také ale uvádí, že určité věci mohou vlastnit pouze občané nebo právnické osoby se sídlem na území „České

65 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. s. 50.

66 § 1012 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

67 DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. s. 32.

a Slovenské Federatívnej republiky.“ Toto ustanovenie v súčasnej dobe již není využít⁶⁸.⁶⁹ Článek 11 odst. 2 Listiny základních práv a svobod rovněž uvádí speciální subjekty, kterým může náležet zvláštní vlastnické právo, které nemůže nabýt jiný subjekt, než právě ten v článku 11 odstavci 2 uvedený. Jedná se tedy o vlastnické právo k majetku, který je nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu, a ten smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob.⁷⁰

V současné době se jedná o ojedinělé případy, například o nerostné bohatství na území České republiky. Může se také jednat o některé druhy pozemních komunikací například dálnice a silnice, které jsou podle zákona o pozemních komunikacích ve vlastnictví státu nebo ve vlastnictví územních samosprávných celků.

2.4. Obsah Vlastnického práva

Dalším důležitým aspektem vlastnického práva, který je nutno zmínit je jeho obsah. Do obsahu vlastnického práva tedy náleží práva a povinnosti vlastníka. Povinnostmi vlastníka zpravidla rozumíme omezení vlastnického práva. To vychází ze skutečnosti, že vlastnické právo je v zásadě neomezené, a tak lze povinnosti ukládané vlastníkovi chápat, jako určitá omezení jeho práva. Oproti tomu práva vlastníka zaručují možnost neomezeného nakládání s věcí. Vlastník má právo s věcí libovolně nakládat, ovšem vždy v mezích zákona. Z těchto práv dále vyplývají dílčí oprávnění vlastníka.⁷¹

Z vlastnického práva k věcem vyplývají dílčí oprávnění vlastníka. První z dílčích oprávnění je vždy oprávnění věc držet (*ius possidendi*), jelikož z něj vyplývá možnost uskutečňovat všechna další dílčí oprávnění. Nejedná se ale o faktické držení věci, pouze o možnost věc ovládat.⁷²

68 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. s. 52.

69 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. s. 52.

70 Čl. 11 odst. 2 usnesení č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod

71 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. s. 52.

72 DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. s. 34.

Druhým dílčím oprávněním vlastníka je oprávnění věc užívat (*ius utendi*) a spolu s ním také oprávnění věc požívat (*ius fruendi*). Toto dílčí oprávnění představuje základní smysl vlastnictví nějaké věci. Právo užívací má vlastník ke všem svým věcem, ale právo požívací musí vyplývat z vlastností věci. Některé věci ze své povahy požívat nelze. Jedná se zejména o věci, které nemají žádné plody nebo nenesou zisk, protože s nimi není možné hospodařit za účelem dosažení zisku.⁷³

Třetím dílčím oprávněním vlastníka rozumíme oprávnění s věcí disponovat (*ius disponendi*). Jedná se například o oprávnění věc pronajmout, propachtovat, zatížit věcným břemenem či prodat.⁷⁴

Dále je nutné kromě výše zmíněných oprávnění uvést další oprávnění vlastníka, a těmi jsou: oprávnění věc spotřebovat, zničit, poškodit, zhodnotit a další. Vlastník má dle § 1050 občanského zákoníku také právo věc opustit (*ius dereliquendi*).

2.5. Nabytí vlastnického práva

Nabytí vlastnického práva je definováno v občanském zákoníku v § 1045 a násl. Druhy nabytí vlastnického práva rozlišujeme na originární, tedy původní a derivativní neboli odvozené.

Originárním nabytím vlastnického práva jsou dle občanského zákoníku tyto způsoby: přivlastnění, nález, nález věci skryté, přírůstek a vydržení. Dále jsou originálními způsoby nabytí vlastnického práva nabytí od neoprávněného a nabytí rozhodnutím orgánu veřejné moci. Za originární nabytí vlastnického práva rovněž považujeme nabytí plodů spadlých ze stromu podle § 1016 ObčZ a také nabytí vlastnického práva k roji včel podle § 1014 ObčZ.

Derivativní nabytí vlastnického práva je právem odvozeným. Jedná se o odvození vlastnického práva nabyvatelem (*sukcesorem*) od zcizitele (*auctora*) na základě vzájemného právního jednání. Derivativní způsob nabytí vlastnického práva vzniká na základě smlouvy. Může se jednat o jakoukoliv smlouvu, jejíž prostřednictvím má dojít k převodu vlastnického práva, například smlouva kupní,

73 DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. s. 34.

74 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. s. 53.

darovací, směnná atd. Může se jednat i o prodej zboží v obchodě nebo koupi obchodního závodu. Smlouva, která zprostředkovává nabytí vlastnického práva může být i nepojmenovaná.⁷⁵

⁷⁵ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. s. 34.

3. Vyvlastnění a omezení vlastnického práva v soukromém právu

Omezení vlastnického práva se objevuje v úpravě absolutních majetkových práv v části třetí občanského zákoníku.⁷⁶ Jedná se zejména o sousedská práva či věcná práva k cizím věcem. Pro účely této práce je nutno rozlišit pojem „*vyvlastnění a omezení vlastnického práva*“ podle § 1038 a § 1039 ObčZ, kde je upraveno odnětí a omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu. Tento zásah do vlastnického práva bude blíže popsán v následující kapitole.

V soukromoprávní úpravě se omezením vlastnického práva rozumí zejména eliminace případů, kdy vzniká újma osobám odlišným od vlastníka ve smyslu čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod: „*Vlastnictví zavazuje. 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.*“⁷⁷ Jedná se tedy o institut, který si klade za úkol ochranu nerušeného vlastnictví ostatních osob v souladu s myšlenkou „*Svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého.*“⁷⁸ Nemá tedy docházet k nepřiměřenému obtěžování či poškozování práv jiných osob. S tím je v souladu ustanovení § 1012 občanského zákoníku, které určuje meze, ve kterých může vlastník nakládat se svým vlastnictvím: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“⁷⁹

Občanský zákoník dále upravuje i jiné zásahy do vlastnického práva, které vznikají převážně právním jednáním, kdy osoba ve prospěch jiného sama sobě omezí za konkrétním účelem své vlastnické právo. V některých případech tak za ní může učinit i soud. Tím je myšlen vznik služebností, reálných břemen, zástavního, zajišťovací práva apod.

76 Část třetí, Hlava II, díl 3 (oddíl 1) a díl 5.

77 Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

78 John Stuart Mill. Citát

79 § 1012 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

3.1. Použití cizí věci

„Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastnickou věc, pokud účelu nelze dosáhnout jinak.“⁸⁰
Za splnění uvedených podmínek může takto věc použít kdokoliv, tedy nejen orgány veřejné moci.

Pojem „stav nouze“ je neurčitý právní pojem, není tedy definován a jeho výklad záleží na konkrétní situaci. Nelze ho však ztotožňovat s pojmy „nouzový stav“ nebo „stav nebezpečí“ použitými v zákoně č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů. Bude se ale především jednat o případy, kdy je ohrožen lidský život nebo zdraví. Rozsah použití věci je zákonem limitován. Lze ji použít jen na nezbytnou dobu a v nezbytné míře.⁸¹

V trestním právu je upraven institut krajní nouze, který mimo jiné deklaruje, že pokud je ohrožen právní zájem, lze se dopustit činu jinak trestného, aby osoba odvrátila hrozící nebezpečí. Institut krajní nouze a použití cizí věci ve smyslu § 1037 ObčZ jsou v některých případech tedy prakticky totožné.

3.2. Imise

Právní úprava související s imisemi je obsažena v § 1013 ObčZ. Zákon v tomto ustanovení stanoví, že vlastník pozemku se zdrží všeho, co působí, že imise vnikají na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.⁸²

Imisemi se rozumí pronikání účinků, které vznikají při užívání jednoho pozemku, na pozemek druhý. Zákon ve výčtu uvádí, že se může jednat o odpad, kouř, vodu, plyn, prach, světlo, stín, hluk, pach, otřesy a jiné podobné účinky. Podle K. Svobody tedy nepřejímají koncept imisí v širším smyslu, jak byl upraven v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., kde byl imisí vnímán v podstatě jakýkoliv negativní vliv působící na pozemek.⁸³ Nová právní úprava ovšem přechází

80 § 1037 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

81 DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. s. 43.

82 § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

83 § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník. „*Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem,*

k definici imise v užším smyslu, tak jak je obsažena v § 1013 odst. 1 ObčZ a ostatní negativní vlivy upravuje v samostatných ustanoveních. Zejména se jedná o pronikání podrostů a převisů rostlin, sázení stromů nebo zřizování staveb v těsné blízkosti společných hranic pozemků nebo úpravy pozemku, které by způsobily, že sousední pozemek ztratí náležitou oporu. Ani vnikání zvířat se již nyní nepovažuje za imisi.⁸⁴ Nicméně pro náležitý výklad předchozí judikatury a odborných publikací, je zřejmě i nyní účelné vnímat jako imise v širším smyslu i ostatní negativní účinky upravené v samostatných ustanoveních.

J. Spáčil poukazuje na fakt, že přestože právní úprava zde jasně hovoří o pozemcích, platí obdobně i pro jiné nemovité věci: „*Srov. § 3023 ObčZ se spojení s § 498 odst. 1 ObčZ. Nemovitou věcí je i jednotka, jejíž součástí je byt nebo nebytový prostor (§ 1159 ObčZ). Nemovitými věcmi jsou i stavby, které se odle předchozích ustanovení občanského zákoníku nestaly součástí pozemku (§ 3055 odst. 1 ObčZ).*“⁸⁵ Mezi vlastníky jednotek se proto ustanovení o imisích použijí obdobně. Stejně postupují i soudy.⁸⁶

Při posuzování odpovědnosti za imise odpovídá vlastník pozemku za protiprávní stav a nikoliv za volní jednání vedoucí ke způsobení imise. Jedná se tedy o objektivní odpovědnost, jejímž předpokladem není vědomost ani zavinění. Pokud se stal vlastníkem stavby, kterou sám nezřídil a ta vyvolává imise, je povinen se vnikání imisí zdržet.⁸⁷

Za „*sousední pozemek*“ je považován bezprostředně sousedící pozemek, ale i pozemek vzdálenější, který je imisí postižen, nebo ji produkuje. Podobně je za „*sousedu*“ považován i vlastník, uživatel nebo držitel vzdálenějšího pozemku.⁸⁸

Není možné některé imise v reálném smyslu chápat jako imise v právním smyslu. Ustanovení § 1013 odst. 1 ObčZ stanoví, co se rozumí pojmem imise, ale

prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.“

84 SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. s. 2, 9.

85 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 63.

86 Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 2066/2019, ze dne 17.12.2019

87 Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 942/2020-341 ze dne 28.5.2020

88 SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. s. 9.

zde se jedná o definici imise v reálném smyslu. Zákon neposkytuje ochranu před veškerými imisemi v reálném smyslu, ale jen před imisemi v právním smyslu, tedy před těmi, které jsou vnímány negativně. Imise je právně relevantní pouze v případě, kdy dochází k obtěžování souseda „v míře nepřiměřené místním poměrům“ a které „podstatně omezuje obvyklé užívání pozemku.“ Každý je tedy povinen snášet imise, pokud plynou z obvyčejného a obvyklého užívání pozemku.⁸⁹

Za imise v právním smyslu nelze považovat vše, co sice působí negativně, ale vlastník tuto skutečnost nemohl žádným způsobem ovlivnit, neboť tento stav vznikl přirozenými procesy. Například vlivem tektonického pohybu litosférických desek vznikla na místě pozemku nerovnost v terénu, která zastiňuje sousední pozemek. V tomto případě se samozřejmě nemůže z pohledu práva jednat o imisi a vlastník pozemku není za tento stav právně odpovědný.⁹⁰

3.2.1. Imise přímé a nepřímé

Imise lze rozlišovat na přímé a nepřímé. Zákon výslovně nedefinuje pojem „nepřímé imise,“ nicméně z výkladu vyplývá, že se jedná o opak „přímé imise.“

Přímé imise jsou takové, které jsou přímo přivedeny na sousední pozemek. Zákon stanoví, že se „zakazuje přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.“⁹¹ Mohlo by se jednat například o zdroj světla namířený na sousední pozemek nebo kouřovod vyvedený na společnou hranici pozemků. Takové imise jsou zákonem vždy zakázány a nezáleží na intenzitě. Zvláštní právní důvod, který by zapříčinil, že soused by musel přímou imisi snášet, si mohou vlastníci sousedních pozemků mezi sebou sjednat např. věcné břemeno.⁹²

89 SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. s. 4. též rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 3940/2014, ze dne 29.4.2015 a usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 2066/2019, ze dne 17.12.2019

90 Tamtéž, s. 5.

91 § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

92 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 64. též SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015, 304 s. s. 169, 170.

Za přímou imisi by se dalo považovat i stékání vody ze stavby na sousední pozemek⁹³ podle § 1019 ObčZ. V tomto případě má vlastník pozemku právo požadovat, aby souseď upravil svou stavbu takovým způsobem, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadala sniž popř. led. Pokud ovšem voda stéká na pozemek přirozeným způsobem, například z výše položeného místa, zejména pokud tam pramení nebo v důsledku deště či oblevy, nejedná se v tomto případě i imisi. Vlastník pozemku nemůže po souseďovi požadovat, aby upravil svůj pozemek a má povinnost tuto skutečnost strpět. Nicméně v některých případech není bráno stékání vody jako negativum, ale jako pozitivum, zejména v případech, kdy je níže položený pozemek závislý na přítoku vody z výše položeného místa. V tomto případě může vlastník níže položeného pozemku po souseďovi požadovat, aby nebránil odtoku vody v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje.⁹⁴

Nepřímé imise jsou takové, které pronikají na sousední pozemek, ale jejich šíření není vlastnickým cílem, nýbrž pouze vedlejším produktem při výkonu jeho oprávnění. Aby se ovšem mohlo jednat o nepřímou imisi, kterou zákon zakazuje, musí vnikat na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a zároveň podstatně omezovat obvyklé užívání pozemku.

3.2.2. Ochrana proti vnikání imisí

Vnikání přímých imisí je vždy protiprávní, tudíž se proti nim lze vždy bránit, ledaže se činnost způsobující imise opírá o zvláštní právní důvod. Toto ale neplatí u vnikání imisí nepřímých, kde je nutné splnění podmínek, aby se jednalo o imisi v právním smyslu.

V předchozí právní úpravě v § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. byly ukotveny dva případy, kdy se vlastník musel „zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.“ Z gramatického výkladu ustanovení tedy plyne, že pro úspěšnou obranu, proti protiprávnímu jednání souseďa, stačilo splnit jen jednu z těchto podmínek.⁹⁵

K. Svoboda uvádí, že aktuální právní úprava na problém nahlíží poněkud odlišně. V § 1013 odst. 1 je obsaženo, že vlastník se zdrží všeho, co působí, že imise vnikají na pozemek souseďa „v míře nepřiměřené místním

93 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3277/2014.

94 § 1019 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

95 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.

poměrům“ a „podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.“ Z gramatického výkladu tedy plyne, že zákon předpokládá splnění těchto podmínek kumulativně.⁹⁶

S argumentací v předchozím odstavci ale nesouhlasí Nejvyšší soud: *„Obsah § 127 odst. 1 obč. zák., pokud se týká imisí s výjimkami uvedenými níže v závorce, je přes jiné slovní vyjádření totožný s § 1013 odst. 1 o. z. (ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené a odstraňování převisů a podrostů upravuje nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. v jiných ustanoveních a zčásti jiným způsobem). Okruh právních skutečností, zahrnutelných pod hypotézu § 127 odst. 1 obč. zák. (pokud jde o uvedené imise) a § 1013 odst. 1 o. z. je totožný; to platí i pro dispozici této normy.“⁹⁷ Okruh právních skutečností v obou ustanoveních je tedy stejný a i judikatura k § 127 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 je v zásadě použitelná i pro posuzování imisí podle § 1013 odst. 1 ObčZ.⁹⁸*

3.2.3. Imise privilegované

Privilegovanými imisemi se rozumějí imise pocházející z provozu závodu nebo jiného podobného zařízení, za předpokladu, že byl úředně schválen. *„Za tím stojí myšlenka vyvážení zájmů mezi podnikajícími osobami a sousedy proto, aby nebylo bráněno provozu průmyslových zařízení, a tím i rozvoji podnikatelské činnosti.“⁹⁹*

3.2.3.1. Pojem závod

Aby mohlo docházet k privilegovaným imisím, a ne k „běžným“ imisím, musí být produkovány *„provozem závodu nebo jiného obdobného zařízení.“* K. Svoboda je toho názoru, že *„obchodní závod“* je zjevně užším termínem než *„závod.“* Obchodní závod je podle § 502 ObčZ definován jako *„organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že (obchodní) závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.“¹⁰⁰ Za závod ve smyslu § 1013 odst. 2 ObčZ lze jistě označit*

96 SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. s. 16.

97 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.4.2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014.

98 K přípustnosti dosavadní judikatury na novou právní úpravu i např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3.6.2015 sp. zn. 22 Cdo 3277/2014.

99 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 68.

100 § 502 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

i „neobchodní“ závod, za použití definice obchodního závodu, ovšem s tím rozdílem, že za něj budeme pokládat jakýkoliv soubor jmění, který vlastník (nemusí to být podnikatel) vytvořil a který slouží k provozování (k opakované a dlouhodobé činnosti) určité specializované činnosti. Pro definici provozu závodu není podstatné, v jakém rozsahu a v čí prospěch se závod provozuje. Podstatné je, že se jedná o dlouhodobou a specifickou činnost a vzhledem k její specifičnosti, je k ní potřeba úřední povolení.¹⁰¹

To, že pojmy „obchodní závod“ a „závod“ podle § 1013 odst. 2 ObčZ nelze ztotožňovat, podporuje i fakt, že občanský zákoník definuje i jiné druhy závodů, jako například rodinný závod podle § 700 ObčZ, zemědělský závod podle § 1125 odst. 1 ObčZ nebo zastavárenský závod podle § 1344 ObčZ. Bylo by nepřiměřené považovat podnikatele za jediné subjekty, které mají právo dovolat se existence privilegované imise podle § 1013 odst. 2 ObčZ a nepovažovat za ně nepodnikatelské subjekty provozující veřejně prospěšnou činnost jako jsou nemocnice apod. „*Také nepřehlížejme, že § 122 odst. 1 stavebního zákona uvádí, že tzv. kolaudačního souhlasu je u nás třeba nejen pro užívání staveb pro obchod a průmysl, ale i pro provoz nemocnice, školy a nájemního bytového domu. I tím dává český zákonodárce (v rámci veřejnoprávních předpisů, které s § 1013 odst. 2 obč. zák. souvisejí) najevo, že závodem podle § 1013 odst. 2 obč. zák. není jen obchodní závod, ale i jiné provozy*“¹⁰²

Termín „jiné podobné zařízení“ vystihuje záměr zákonodárce, že § 1013 odst. 2 ObčZ se má aplikovat i v případech, kdy veřejnoprávní předpisy, které umožňují správnímu orgánu vydat úřední povolení, nemusí výslovně stanovit, že se úřední povolení týká provozu závodu. Postačí, když povolená činnost, má veškeré podstatné rysy závodu jako je například veřejná komunikace nebo kanalizace.¹⁰³

3.2.3.2. Náhrada újmy

Ustanovení § 1013 odst. 2 ObčZ zakotvuje právo souseda jen na náhradu újmy v penězích v důsledku vnikání privilegovaných imisí na jeho pozemek. Z kontextu tohoto ustanovení vyplývá, že jediný způsob, jak dosáhnout určité

101 SVOBODA, Karel. Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. Právo prakticky. s. 59.

102 Tamtéž, s. 60.

103 Tamtéž.

míry satisfakce za omezování vlastnického práva k pozemku, je pouze náhrada újmy a je tedy vyloučeno podání žaloby na zdržení se protiprávního zasahování do vlastnického práva tzv. negatorní žaloby. Toto platí, i když újma byla způsobena okolnostmi, k nimž se nepřihlédlo při úředním projednávání. Za privilegované imise lze považovat jen ty, které jsou typické pro daný provoz.¹⁰⁴

Negatorní nárok ovšem není vyloučen v případě, kdy se při provádění provozu závodu nebo podobného zařízení překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen. I proti přímým imisím se lze bránit soudní cestou. Provozovatel nemůže imise na pozemek souseda přímo vyvádět. Mezi privilegované imise ani nelze řadit ty, které vznikají při stavebních úpravách závodu např. při stavbě nové průmyslové haly nebo továrního komína, neboť se nejedná o imise typické pro daný provoz.¹⁰⁵

Újma je široký pojem a zahrnuje v sobě nejen újmu na jmění (škodu ve smyslu § 2894 odst. 1 ObčZ), ale i nemajetkovou újmu. Nemajetková újma se podle § 2951 odst. 2 ObčZ odčiní přiměřeným zadostiučiněním, které bude poskytnuto v penězích v souladu s § 1013 odst. 2 ObčZ.¹⁰⁶

Na škodu způsobenou vnikáním privilegovaných imisí z provozu závodu nelze uplatnit ustanovení § 2924 ObčZ. Jedná se o odpovědnost objektivní a nelze se jí zprostit, ani v případě „*prokáže-li provozovatel, že vynaložil veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby ke škodě nedošlo.*“¹⁰⁷ § 1013 odst. 2 ObčZ je vůči § 2924 ObčZ *lex specialis*, což obecně znamená, že speciální ustanovení má aplikační přednost před obecným, v tomto případě, že právní úprava odpovědnosti za škodu vlivem vnikání privilegovaných imisí je přísnější.¹⁰⁸

3.3. Věc a zvíře na sousedním pozemku

Jak již bylo zmíněno v poslední větě druhého odstavce podkapitoly 3.2, vnikání chovaných zvířat se podle aktuální právní úpravy nepovažuje za imisi,

104 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 70.

105 SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015, 304 s. Praktik. s. 174.

106 SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. Právo prakticky. s. 76.

107 § 2924 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

108 SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. Právo prakticky. s. 77.

zřejmě proto, že se zvíře již nepokládá za věc nebo fyzikální úkaz.¹⁰⁹ Ustanovení § 494 uvádí definici zvířete: „Živé zvíře má zvláštní význam a hodnotu již jako smysly nadaný živý tvor. Živé zvíře není věcí a ustanovení o věcech se na živé zvíře použijí obdobně jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze.“¹¹⁰ Právní úprava imisí se tedy použije obdobně i na vnikání zvířat. § 1013 odst. 1 věty první za středníkem ObčZ stanoví totéž.

3.3.1. Chované zvíře

Za chované zvíře lze označit vše, co lze označit za zvíře a co je chováno na pozemku. Není důležité za jakým účelem je chov provozován. Může jít o chov výtěžný, okrasný, rekreační či o jiný druh chovu. Jedná se především o hovězí dobytek, vepře, ovce, kozy nebo drůbež. Řadíme sem i psy, kočky, koně, opice aj. Může jít i o zvířata exotická, jako třeba tygři, pumy nebo krokodýli.¹¹¹ Za chovaná zvířata lze označit i ptáky, jako jsou papoušci, kanárci, holubi či cvičení dravci.¹¹²

3.3.2. Vnikání na sousední pozemky

Vlastník movité věci je povinen provést všechna opatření k zamezení tomu, aby jeho zvíře nebo movitá věc vnikaly na sousední pozemek. Stejná povinnost platí i pro vlastníka zvířete nebo věci, který současně není vlastníkem sousedního pozemku. Proti opětovnému vnikání chovaných zvířat nebo věcí se lze bránit negatorní žalobou.¹¹³

Přesto však může dojít k situaci, kdy se cizí movitá věc ocitne na cizím pozemku. V tomto případě má vlastník pozemku povinnost bezodkladně věc vydat vlastníku věci, popřípadě tomu, kdo ji měl u sebe. V jiném případě má povinnost umožnit vlastníku věci vstoupit na pozemek, věc vyhledat a odnést si ji. Pokud tak soused neučiní, bude se jednat o neoprávněné zadržení věci a mohl by být vystaven žalobě o vydání věci.¹¹⁴

109 Tamtéž. s. 9.

110 § 494 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

111 I v České republice lze najít paradoxně velký počet těchto případů.

112 SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015, 304 s. s. 202.

113 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 72.

114 SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015, 304 s. s. 226.

Pokud movitá věc způsobí na sousedním pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na náhradu škody. Za tímto účelem je oprávněn věc zdržet, dokud neobdrží jinou jistinu nebo náhradu škody. Škoda může vzniknout i při vstupu vlastníka věci na pozemek za účelem vyhledání a odnesení věci. I v tomto případě má vlastník sousedního pozemku nárok na náhradu škody.

Stejná právní úprava platí i pro vnikání chovaných zvířat. Soused je v tomto případě také povinen zvíře vlastníku vydat nebo strpět vstup vlastníka zvířete na svůj pozemek za účelem odchyty zvířete. Stejně tak má soused nárok na náhradu škody, pokud zvíře způsobí na pozemku škodu nebo je škoda způsobena vlastníkem při odchyty zvířete. Ve smyslu § 1015 ObčZ lze však dovozovat, že soused nesmí zdržet zvíře, i pokud způsobilo škodu, neboť § 1015 ObčZ jasně hovoří o věci a jak je definováno výše, zvíře není věc.

3.3.3. Roj včel

Podobný režim se vztahuje i na roj včel i přesto, že včely nelze zahrnout pod pojem „chovaná zvířata.“¹¹⁵ Pokud roj včel vletí na sousední pozemek, je soused povinen vydat ho vlastníkovi roje, případně mu umožnit vstup na pozemek za účelem stíhání a odnesení roje, což se vzhledem k povaze roje a jeho nezanedbatelné nebezpečnosti jeví, jako ideální přístup. Povinnost včely vydat ovšem neplatí v případě, kdy roj včel vletí do cizího obsazeného úlu. V tomto případě přechází vlastnické právo z původního vlastníka včel na vlastníka úlu. V praxi by ale k takové situaci nemělo vůbec docházet.¹¹⁶

Včelám nelze úspěšně zabránit, aby vnikaly na sousední pozemky, zejména proto, že se jedná o vysoce užitečný hmyz a dokonce je i ve společenském zájmu, aby včely vnikaly na sousední pozemky a to nejen za účelem tvorby medu, ale i za účelem opylování květů, což je v zájmu i vlastníků sousedních pozemků. Na druhou stranu je ale nezanedbatelná míra potenciálního obtěžování sousedů, zejména proto, že hrozí napadení včelami.¹¹⁷ V některých případech se může soused žalobou domáhat, aby žalovanému byla uložena povinnost zdržet se obtěžování žalobce včelami z chovu ve vlastnictví

115 SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015, 304 s. s. 190.

116 www.vcelarskeforum.cz

117 SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015, 304 s. s. 190.

žalovaného. V tomto případě je nutné, aby soud vzal v úvahu různé skutečnosti. Musí zvážit, jaká je na základě místních poměrů přiměřená míra výskytu včel, tedy zda-li jde o město, vesnici nebo zemědělské pozemky vzdálené od obytných zón a rovněž musí určit, jak intenzivní je míra vnikání včel v dané věci. Soud musí v odůvodnění uvést, jakou míru obtěžování včelami považuje za přiměřenou poměrům a jaká je tato míra v konkrétním případě.¹¹⁸ Judikatura vyslovila názor, že existují určitá rizika se včelami spojená, nicméně včelí bodnutí lze považovat za běžnou nepřijemnost, nejde-li o větší riziko napadení.¹¹⁹

Vyskytl se případ, kdy žalobce byl alergik, který se cítil být značně ohrožen potenciálním napadením včelou. Ale bylo nutné, aby si uvědomil, že žil v oblasti, kde se v nejbližším okolí nacházelo nejméně 40 (tento počet dále rostl se vzrůstající vzdáleností od domu) včelstev. Vzhledem k tomuto se nejednalo o rušení nad míru přiměřenou poměrům. Lze tedy vyloučit, že by soud rozhodl ve prospěch žalobce alergika jen na základě těchto skutečností vztahujících se k jeho osobě. Soud nepopírá, že žalobce je značně ohrožen, ale musí si uvědomit v jaké žije lokalitě a přizpůsobit tomu svůj způsob života.¹²⁰

3.3.4. Plody spadlé na cizí pozemek

Ve smyslu § 507 ObčZ jsou stromy a keře součástí pozemku a tudíž jejich vlastníkem je vlastník pozemku. To platí i pro plody, které na stromě či na keři rostou. I ty jsou po dobu, po kterou jsou součástí stromu, majetkem vlastníka pozemku. Jiná situace nastane, kdy plod spadne na sousední pozemek. V tomto případě k nim nabývá vlastnické právo vlastník sousedního pozemku. To ovšem neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.¹²¹

3.3.5. Podrostry a převisy

Podrostry a převisy lze ve smyslu § 1016 odst. 2 ObčZ definovat jako kořeny a větve stromu. Podle tohoto ustanovení musí vlastník sousedního pozemku, tedy toho pozemku kam podrostry a převisy přesahují, splnit tři

118 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003 In ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 639 s. Judikatura, sv. 92. s. 149.

119 Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11.8.1998, sp. zn. 19 Co 740/97 In ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 639 s. Judikatura, sv. 92. s. 150.

120 Rozsudek Krajského soudu v Plzni, sp. zn. 10 Co 742/95

121 § 1016 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

podmínky, aby je směl odstranit. Zaprvé musí vlastník pozemku souseda požádat o odstranění větví nebo kořenů, a ten tak v přiměřené době neučiní. Délka přiměřené doby stanovena není, nicméně lze předpokládat, že bude trvat až do „vhodné roční doby.“ Ve smyslu § 559 ObčZ má vlastník pozemku právo zvolit si, pro žádost libovolnou formu. Postačí tedy i ústní forma, avšak musí mít na paměti, že pro potencionální řízení před soudem by bylo více než vhodné, mít důkaz na podporu svého tvrzení, že souseda skutečně požádal.

Druhou podmínkou je, že větve nebo kořeny působí sousedovi škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Půjde například o případy, kdy kořeny poškozují stavbu nebo kdy strom je natolik vzrostlý, že lze předpokládat, že odstranění kořenů způsobí stromu zanedbatelnou újmu.

Třetí podmínkou je provedení zásahu šetrným způsobem a ve vhodné roční době. Právo nezná odpověď na to, co se rozumí šetrným zásahem a vhodným ročním obdobím. Jedná se o otázky spíše z oblasti botaniky. „Vhodná roční doba“ je pro různé dřeviny jiná.¹²² Nicméně je možné dovodit, že „šetrný zásah“ by měl v co nejmenší možné míře poškodit strom a zamezit tomu, aby v budoucnu docházelo k samovolné degradaci kvality stromu. Je nutné tedy dřevinu ošetřit ochranným přípravkem nebo podobně zamezit škodlivému následku. Vlastníku pozemku rovněž náleží to, co z odstraněných podrostů a převisů získá.

Zákon v třetím odstavci stejného ustanovení stanoví: „Části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek může soused odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.“¹²³

3.4. Prevence před rušením práv vlastníka sousedního pozemku

Občanský zákoník upravuje vztahy mezi vlastníky sousedních nemovitostí a řeší situace, kdy je zasahováno do vlastnického práva, zejména v případech, kdy důsledky užívání jedné nemovité věci přesahují její hranice a vnikají na sousední pozemek. Mimo to ale obsahuje i ustanovení, aby k podobným omezením výkonu vlastnických práv vůbec nedocházelo. Jedná se o právo vlastníka pozemku

122 SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015, 304 s. s. 208.

123 § 1016 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

dožadovat se toho, aby se soused zdržel sázení stromů či zřizování staveb v blízkosti společných hranic pozemků nebo aby se zdržel úprav svého pozemku, které by mohly zapříčinit ztrátu náležité opory pozemku sousedního.

3.4.1. Stromy v blízkosti hranice pozemků

Podle § 1017 odst. 1 ObčZ může vlastník pozemku požadovat, má-li pro to rozumný důvod, „ ... *aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil.*“¹²⁴ Za rozumný důvod lze pokládat případ, kdy vlastník pozemku bude mít obavu, že vysazený strom by v budoucnu mohl neblaze působit na jeho zemědělskou půdu vyčerpáním podzemní vláhy nebo by mohl tento pozemek zastínit. Stejně tak by rozumný důvod mohl mít vlastník pozemku s domem, který by se obával, že kořeny stromu v budoucnu dům vážně poškodí.¹²⁵

Stejně ustanovení ve větě druhé stanoví vzdálenost stromů od společných hranic. Pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m je přípustná vzdálenost také 3 m. Pro stromy dorůstající nižší výšky je tato vzdálenost 1,5 m. Tato pravidla se ovšem uplatní pouze v případě, že jiný právní předpis nebo místní zvyklosti nestanoví něco jiného. Z místních zvyklostí mohou plynout jiné skutečnosti, například v hustě zastavěných oblastech s malou rozlohou pozemků, kde nelze tyto vzdálenosti dodržet.¹²⁶

Podle § 1017 odst. 2 ObčZ se odst. 1 nepoužije: „ ... *je-li na sousedním pozemku les nebo sad, tvoří-li stromy rozhradu nebo jedná-li se o strom zvlášť chráněný podle jiného právního předpisu.*“¹²⁷ Pokud stromy tvoří rozhradu, jedná se zpravidla o spoluvlastnictví obou sousedů.

Sadem se podle § 3 odst. 8 nařízení vlády č. 307/2014 Sb. rozumí „*zemědělsky obhospodařovaná půda s trvalou kulturou, která je rovnoměrně a souvisle osázena ovocnými stromy o minimální hustotě 100 životaschopných jedinců na 1 hektar dílu půdního bloku nebo ovocnými keři o minimální hustotě*

124 § 1017 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

125 Dvořák, J.; Srbová, A. In Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář.* Wolters Kluwer ČR. sv. 3 s. 81.

126 Dvořák, J.; Srbová, A. In Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář.* Wolters Kluwer ČR. sv. 3 s. 81.

127 § 1017 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

800 životaschopných jedinců na 1 hektar dílu půdního bloku.“¹²⁸ Zákon č. 289/1995 Sb. definuje pojem les. „Lesem se rozumí lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa. Lesními porosty stromy a keře lesních dřevin, které v daných podmínkách plní funkce lesa. Funkcemi lesa přínosy podmíněné existencí lesa.“¹²⁹ Zvlášť chráněnými stromy jsou ve smyslu § 48 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. „Druhy stromů, které jsou ohrožené nebo vzácné, vědecky či kulturně velmi významné“ a jsou za zvlášť chráněné vyhlášeny.¹³⁰

3.4.2. Stavby v blízkosti hranice pozemků

Obdobný režim jako pro stromy v blízkosti hranice pozemku se uplatní i pro stavby. § 1020 ObčZ stanoví: „Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků.“ Rozumným důvodem může být obava z potenciálního vnikání negativních účinků na pozemek. Tím by mohlo být budoucí zastínění pozemku nebo možné vnikání zvířat. Rozumnost takového důvodu se posoudí podle objektivních hledisek se zřetelem k místním poměrům. Posouzení pojmu „těsná blízkost“ též záleží na místních poměrech a na druhu zřizované stavby. Bude tedy posuzován různě v různých případech. K.Svoboda argumentuje, že za použití analogie ve smyslu § 10 odst. 1 ObčZ lze za těsnou blízkost pokládat vzdálenost 1,5 m (srov. § 1017 odst. 1 ObčZ).¹³¹

Ustanovení se očividně vztahuje na stavbu, která doposud nebyla dokončena. Pokud by se jednalo o stavbu již dokončenou, nelze toto ustanovení již použít. Stejný názor je obsažen i v judikatuře.¹³²

Toto ustanovení je nepoužitelné i případě, kdy soused k provedení stavby disponuje veřejnoprávním titulem, zejména stavebním povolením a kdy vlastník pozemku měl možnost uplatnit námitky již ve správním řízení.¹³³

128 § 3 odst. 8 nařízení vlády č. 307/2014 Sb. o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užívatelských vztahů

129 § 2 písm. a), b), c) zákona č. 289/1995 Sb. lesní zákon

130 § 48 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny

131 SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. s. 118.

132 Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.2.2019, sp. zn. 22 Cdo 4489/2018

133 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4348/2018

3.4.3. Ztráta náležitě opory

Podle § 1018 ObčZ „*Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění.*“¹³⁴

Jedná se o preventivní ustanovení a jeho smyslem je ochrana sousedních pozemků a staveb na nich umístěných.

Za úpravy pozemku považujeme převážně činnosti spojené se stavebními úpravami nebo výkopovými pracemi. Může se jednat například o stavbu zdí, výkop kanalizace nebo hloubení studny, při které dojde k narušení toku spodních vod. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o objektivní odpovědnost za stav pozemku, se za úpravu pozemku považuje i stav, který spočívá v nečinnosti souseda např. zanedbání péče o stavbu, u které hrozí, že se zhroutí a způsobí posun půdy.¹³⁵ Úpravami pozemku nesmí být způsobena destabilita sousedních pozemků nebo staveb na nich umístěných. Pokud by v důsledku stavebních prací došlo k nepředvídatelnému následku, je nutno provést vše potřebné, aby se zamezilo škodlivému následku, tudíž musí být přijata opatření směřující k provedení dostatečného upevnění a zajištění celkové stability. Pojmem „*ztráta opory*“ jsou myšleny nejen gravitační svahové pohyby, tedy sesuvy půdy způsobené nesprávně provedenými stavebními pracemi, které samy o sobě způsobí svahový pohyb, ale i fluvialní svahové pohyby. Fluvialní svahové pohyby¹³⁶ mohou být způsobeny nesprávně provedeným výkopem, při kterém dochází k pohybu spodní vody a k podmáčení pozemku, což může způsobit odplavení zeminy nebo i přímou škodu na majetku např. poškození základů domu vodou.

V případě, že hrozí konkrétní nebezpečí (např. stavebními či výkopovými pracemi hrozí ztráta opory pozemku), může vlastník pozemku požadovat, aby se soused zdržel těchto činností. Totéž může požadovat i v případě, že tyto činnosti již probíhají a v tomto případě může rovněž požadovat navrácení v původní stav, dodatečné upevnění či náhradu škody, pokud již škoda vznikla.¹³⁷

134 § 1018 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

135 SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. s. 99.

136 Pohyby způsobené vodou viz. DEMEK, Jaromír. *Obecná geomorfologie*. Praha: ČSAV, 1988. 476 s. Kapitola Svahové pochody a vývoj svahů, s. 199–210.

137 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. s. 71, 72.

3.4.4. Povinnost oplotit pozemek

Občanský zákoník obecně neukládá povinnost oplotit pozemek, i když každý vlastník je oprávněn tak učinit. To ovšem neplatilo v době účinnosti obecného zákoníku občanského, který povinnost oplotit si pozemek ukládal: „Každý vlastník jest však povinen pečovati o nutné uzavření svého prostranství po pravé straně svého hlavního vchodu a o oddělení od cizího prostranství.“¹³⁸ Nicméně skutečnost, že občanský zákoník povinnost oplotit pozemek neukládá, neznamena, že tak nemohou stanovit veřejnoprávní předpisy. O této povinnosti blíže na konci aktuálního oddílu.

Ustanovení § 1027 ObčZ stanoví, že za splnění určitých podmínek, může soud uložit vlastníkovi pozemku povinnost oplotit si svůj pozemek. Takové podmínky existují čtyři.

První podmínka spočívá v tom, že vlastník sousedního pozemku (soused) podá návrh soudu. V petitu se může, vedle uložení povinnosti zdržet se vnikání imisí a jiných negativních účinků, dožadovat i uložení povinnosti konat, a to již zmíněného oplocení pozemku.¹³⁹

Druhou podmínkou je povinnost soudu vyžádat si stanovisko stavebního úřadu, kterým sice není vázán, nicméně pokud stavební úřad neposkytne veřejnoprávní titul (stavební souhlas) se zřízením oplocení, nebude možné jej zrealizovat, i přes kladné rozhodnutí soudu.¹⁴⁰

Třetí podmínku lze považovat za splněnou, pouze je-li oplocení pozemku potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva, tedy k právu pozemek bez omezení využívat. Tato podmínka nebyla v předchozí právní úpravě¹⁴¹ obsažena, nicméně tak dovodila judikatura¹⁴² ve smyslu § 127 odst. 1 o. z. Při posuzování potřebnosti se soud musí zabývat různými skutečnostmi, které se ale liší případ od případu. Je nutné zkoumat zdroj rušení výkonu práva. Zejména se jedná o vnikání imisí ze sousedního pozemku ve smyslu § 1013 odst. 1 ObčZ, či o přímé zásahy do vlastnického práva ve smyslu

138 Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský, § 858 (ABGB)

139 SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. s. 120.

140 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. s. 72.

141 § 127 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník

142 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 05.09.2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005

§ 1042 ObčZ. Všeobecně platí, že povinnost oplotit pozemek vzniká osobě, z jejíž pozemku na sousední vnikají negativní účinky, a nelze jim zamezit jinak. Soud mimo jiné také zvažuje, zda-li by nebylo účelnější, pokud by pozemek oplotil sám soused (žalobce), ale to nepřipadá v úvahu, pokud to po něm nelze spravedlivě žádat.¹⁴³

Poslední podmínkou, kterou je nutno splnit je, že případné oplocení nebude bránit účelnému využívání dalších pozemků. Příkladem by mohlo být oplocení příjezdové cesty k jednomu ze sousedních pozemků, která je využívána oprávněnými osobami na základě služebnosti cesty. V tomto případě soud nerozhodne o povinnosti pozemek oplotit, neboť by tím bylo poškozeno právo třetí osoby, jenž má tato poslední podmínka chránit. Nicméně i v tomto případě záleží na relevantních okolnostech. Pokud by například byla v oplocení postavena brána, jejíž zřízení by neodporovalo důvodu, kvůli kterému bylo oplocení zřízeno a všechny osoby, které by mohly být oplocením omezeny, by měly k bráně klíč, tak by dozajista nedošlo k situaci, kdy by oplocení bránilo účelnému využívání dalších pozemků a tudíž by tato podmínka byla splněna. V souladu s judikaturou¹⁴⁴ nic nebrání vlastníkovi pozemku, aby se proti osobám oprávněným domáhal uložení povinnosti, která by umožnila ochranu jeho práv jako vlastníka pozemku, a to konkrétně povinnosti zamykat vstupní bránu na pozemek.

Pokud jsou kumulativně splněny všechny předchozí podmínky, soud rozhodne o povinnosti zřídit oplocení. Zákon nestanoví, v jakém rozsahu má být oplocení zřízeno. Záleží na posouzení konkrétní situace. Může být uložena povinnost oplotit pozemek celý, ale pokud k účelu postačuje zřídit oplocení jen na části pozemku, považuje se to za dostatečné. Není ani úplně jasné, jestli má žalobce specifikovat parametry plotu, jehož zřízení se domáhá, již v návrhu žaloby nebo jestli tyto parametry určí až soud ve výroku rozhodnutí. Zřejmě ale platí, že o parametrech rozhodne soud na základě relevantních skutečností, zejména se posoudí důvod vzniku oplocení. Pokud má tedy být zamezeno vniknutí imisí ve formě pachů, zjevně nebude dostatečné zřídit zde plot z pletiva.

143 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 05.09.2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005

144 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.4.2005 sp. zn. 22 Cdo 2941/2004.

Žalobce má nicméně právo uvést v návrhu, jak si plot představuje, ale soud tímto názorem není nikterak vázán.¹⁴⁵

Některými veřejnoprávními předpisy je ovšem oplocení některých oblastí výslovně zakázáno. V aktivní zóně záplavových území je podle § 67 odst. 2, písm. c) zákona č. 254/2001 Sb.¹⁴⁶ zakázáno zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky. Oplocení je dle § 32 odst. 8 zákona č. 289/1995 Sb.¹⁴⁷ dále zakázáno zřizovat i v lesích, kromě několika výjimek např. oplocení zřízeného k ochraně lesních porostů před zvěří nebo oplocení obor. Oproti tomu některé pozemky oploceny být musí. Podle § 24c prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu č. 501/2006 Sb. musí být oploceny pozemky se stavbami, které mohou nepříznivě působit na životní prostředí (zejména čističky odpadních vod nebo asanační podniky) nebo v případech, kdy je nutno zamezit volnému pohybu osob nebo zvířat. Oploceny musí být i pozemky se stavbami, které je nutno chránit před škodlivými vlivy okolí (např. stavby pro výrobu potravin) nebo před vstupem neoprávněných osob (např. jaderná zařízení).

3.5. Udržovací a stavební práce na sousedním pozemku

3.5.1. Údržba sousedního pozemku

Je-li to nutné k údržbě nebo k obhospodařování sousedního pozemku a nelze-li tohoto účelu dosáhnout jiným způsobem, má vlastník pozemku povinnost umožnit sousedovi vstup na pozemek. Umožní mu tak v době, v rozsahu a způsobem, které jsou k údržbě nebo k hospodaření na pozemku nezbytné. Pokud ale bude způsobena škoda, má vlastník pozemku právo požadovat po sousedovi náhradu škody. „*Údržbou*“ se rozumí péče o pozemky a stavby s cílem zachovat jejich optimální technický stav. „*Vstup*“ je nutno chápat nejen jako přechod přes hranice pozemku, ale i pobyt na pozemku v nezbytné době pro provedení činností.

145 SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015, 304 s. s. 219, 220.

146 Zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

147 Zákon o lesích a změně některých zákonů (lesní zákon)

Pokud by přiznáním práva vstoupit na pozemek došlo bez náhrady k omezení vlastnického práva v takové míře, že by se blížilo, nebo by se prakticky rovnalo povinnostem plynoucím z věcného břemene, nelze právo přiznat.¹⁴⁸

Soused vlastníkovi pozemku nahradí škodu, kterou mu způsobil. Ve smyslu § 2951 odst. 1 ObčZ tak provede buď navrácením do předešlého stavu nebo, pokud to vlastník požaduje či nelze navrátit předešlý stav, v penězích.

3.5.2. Stavební práce na sousedním pozemku

Vlastník pozemku, na kterém stojí stavba, má právo po sousedovi požadovat, aby mu umožnil vstup na jeho pozemek k provádění nezbytných činností za účelem zřízení stavby nebo její opravy, obnovy či demolice. Tohoto účelu, podobně jako v předchozím případě, nelze dosáhnout jinak, tedy vlastník není schopen uvedené činnosti provést ze svého pozemku. Toto ustanovení prakticky doplňuje předchozí ustanovení § 1021 ObčZ, vzhledem k tomu, že na zřízení stavby či její opravu lze hledět jako na činnosti závažnějšího charakteru, než je „pouhá“ údržba. Zároveň i s ohledem na předpokládanou dobu trvání těchto činností a míry obtěžování souseda hlukem, prachem a jinými negativními účinky je tato situace zjevně závažnějším zásahem do vlastnických práv. Je tedy pochopitelné a vhodné, že v tomto případě, na rozdíl od úpravy v předchozím ustanovení, přísluší sousedovi přiměřená náhrada. A, i když to není v ustanovení § 1022 ObčZ explicitně uvedeno, náleží sousedovi právo na náhradu škody. Druhý odstavec téhož ustanovení stanoví, že pokud sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku převyšuje zájem na provedení stavebních prací, nelze této žádosti vyhovět.

Paralelně může být vlastníkovi pozemku uložena povinnost strpět tyto stavební činnosti i stavebním úřadem¹⁴⁹ podle § 141 stavebního zákona.¹⁵⁰ To platí i pro udržovací a obhospodařovací činnosti podle § 1021 ObčZ. I v tomto případě platí povinnost stavebníka, co nejméně rušit užívání sousedního pozemku a také povinnost k co možná nejvyšší míře opatrnosti, aby nedocházelo ke vzniku škod. Po skončení prací je stavebník povinen uvést sousední pozemek do

148 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5.11.2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002

149 SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015, 304 s. s. 225.

150 Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

předchozího stavu. Nesplnění této povinnosti, zakládá právo vlastníka sousedního pozemku na náhradu škody podle obecných předpisů o náhradě škody.

3.6. Nezbytná cesta

V případech, kdy vlastník nemá dostatečný přístup ke svému pozemku z důvodu, že není spojen s veřejnou cestou a nemůže na něm proto řádně hospodařit či ho jinak řádně užívat, může se za pomoci institutu nezbytné cesty domoci toho, aby mu soused umožnil využívat část svého pozemku, jako spojení mezi veřejnou cestou a vlastnickovým pozemkem. Pokud je vlastníkův pozemek obklopen několika sousedními pozemky a tyto jsou spojeny s veřejnou cestou, povolí se nezbytná cesta pouze přes jeden z nich a to přes ten, který se k tomuto účelu hodí nejlépe. V praxi se může jednat o pozemek, přes který vede od veřejné cesty k izolovanému pozemku nejkratší vzdálenost nebo zde již existuje pozemní komunikace. Zároveň platí, že soused nesmí být užíváním cesty nadměru obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To zvláště platí, pokud je na pozemku souseda zřízena nová umělá cesta. Tuto cestu má povinnost udržovat, ten v jehož prospěch je povolena.

Veřejnou cestou se podle § 4 – 7 zákona č. 13/1997 Sb.¹⁵¹ rozumí dálnice, silnice, místní komunikace a účelová komunikace. Veřejnou cestou se ve smyslu § 1029 ObčZ rozumí i účelová komunikace s omezeným přístupem, kterou je vlastník pozemku oprávněn užívat, nebo pokud se práva na užívání této komunikace může domoci.

Právo nezbytné cesty ve smyslu § 1029 a násl. ObčZ nelze vykládat jako jedno oprávnění, ale jako dvě dílčí oprávnění,¹⁵² z nichž druhé je závislé na prvním. Prvním je právo průchodu přes sousední pozemek, které může být eventuálně rozšířeno o právo průjezdu, pokud je to nezbytné k řádnému užívání pozemku. Druhým dílčím oprávněním je právo úpravy sousedního pozemku, tak aby průchod nebo průjezd mohl být vůbec umožněn. Typicky se jedná o zřízení dlážděné či asfaltové komunikace či most přes potok. Míra zásahu závisí na rozhodnutí soudu. Pokud soud rozhodne o právu průchodu či průjezdu,

¹⁵¹ Zákon o pozemních komunikacích

¹⁵² SVOBODA, Karel. Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. s. 120.

neznamená to, že je tím založeno i právo na úpravu pozemku.¹⁵³ Pokud soud rozhodne o oprávnění k úpravě pozemku, musí v rozsudku i konkrétně vymezit způsob úpravy, rozměry cesty apod. Právo průchodu či průjezdu může být v rozsudku i rozšířeno o právo užívání již existující cesty na pozemku. Toto právo musí být v rozsudku také přesně uvedeno. V případě, že je zřízena umělá cesta má vlastník dotčeného pozemku právo požadovat, aby žadatel převzal dotčenou část pozemku do svého vlastnictví.

Vzhledem k tomu o jak vážný zásah do vlastnického práva se jedná, náleží samozřejmě vlastníkovu sousedního pozemku za nezbytnou cestu úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. V případě, že je vlastníkovu izolovaného pozemku povoleno používat na sousedním pozemku již zřízenou cestu, jsou v úplatě zahrnuty i zvýšené náklady na údržbu cesty. Vlastník izolovaného pozemku poskytne sousedovi jistotu přiměřenou případné škodě. Podle § 2012 ObčZ tak lze učinit zřízením zástavního práva, popř. způsobilým ručitelem. Tato povinnost není nutná v případě, kdy je zjevné, že patrná škoda na pozemku nevznikne. Plnění nepřísluší pouze vlastníkovu pozemku, ale v přiměřené míře i jiným osobám, které mají k pozemku věcné právo, například právo pastvy. Úplata vlastníkovu pozemku nepřísluší za předpokladu, že původní pozemek byl rozdělen na dva nebo více odlišných pozemků, v důsledku čehož nově vzniklý pozemek nebo pozemky ztratily přístup k veřejné cestě. V tomto případě lze žádat nezbytnou cestu jen po osobě, která se na dělení podílela, typicky vlastníka jiného nově vzniklého pozemku, který ale přístup k veřejné cestě neztratil. Jak je již zmíněno, úplata mu nepřísluší.

Pokud mezi vlastníky pozemků nedojde k dohodě, rozhodne o nezbytné cestě soud v rozsahu potřebném k řádnému užívání pozemku s co nejmenšími náklady. V § 1029 odst. 2 ObčZ je stanoveno, že soud může povolit nezbytnou cestu „*i jako služebnost*“, což naznačuje, že služebnosti nejsou jediné možnosti. Z výkladu spíše vyplývá, že na služebnost se v tom případě hledí jako na nejzazší možnost („*ultima ratio*“) a pokud je tedy možné zřídit právo nezbytné cesty i jiným způsobem, použije se ten. V tomto případě by se nezbytná cesta mohla zřídit jako relativní závazek dle § 1721 a násl. ObčZ., tedy jako závazek mezi žalobcem a žalovaným, kdy je žalovaný povinen strpět pohyb žalobce na svém

153 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.08.2013, sp. zn. 22 Cdo 2357/2012

pozemku. Nicméně v praxi se zřejmě ve většině případů užívá zřízení nezbytné cesty služebností. V jiném případě by hrozilo, že každá změna vlastníka pozemku by zakládala nutnost zřizovat nové právo nezbytné cesty a tím i zbytečné zatěžování soudů. I Nejvyšší soud se kloní k názoru, že v některých případech by sjednání nájmu či jiného obligatorního závazku nepostačovalo k poskytnutí dostatečné míry právní jistoty.¹⁵⁴

Soud nepovolí nezbytnou cestu, pokud škoda na nemovité věci souseda zřejmě převyší výhodu nezbytné cesty nebo pokud si nedostatek přístupu způsobil sám žalobce úmyslně či hrubou nedbalostí.

V případě, že by vlastník prodal část pozemku s cestou a následně by požadoval po sousedech nezbytnou cestu, přes jejich pozemek, jednalo by se o úmysl či hrubou nedbalost. Za úmysl či hrubou nedbalost se podle judikatury dá považovat i případ, kdy osoba nabyde vlastnické právo k nemovité věci, aniž by k ní měla zajištěné spojení s veřejnou cestou. Podle Nejvyššího soudu „*nemá být sankcionována sama o sobě skutečnost, že někdo nabyl nemovitou věc bez přístupu, nýbrž především ta okolnost, že nabyvatel se lehkovážně spoléhal na to, že mu bude přístup k pozemku po jeho nabytí umožněn sousedy či povolen soudem, přičemž se nepokusil si přístup zajistit před nabytím nemovité věci sám, ačkoliv tak nepochybně učinit mohl.*“¹⁵⁵ Dále ovšem Nejvyšší soud deklaruje, že pokud se vlastník nemovitosti snaží získat přístup k pozemku i před nabytím vlastnického práva, ale neuspěje, není to důvod k nezřízení nezbytné cesty.

Soud nepovolí nezbytnou cestu ani v případě, že tak žalobce žádá pouze za účelem lepšího nebo pohodlnějšího spojení. V ustanovení § 1029 odst. 1 ObčZ stanoví, že nezbytnou cestu lze povolit, pokud pozemek není s veřejnou cestou „*dostatečně*“ spojený. Mezi těmito ustanoveními je třeba najít konsenzus, jelikož by se na první pohled mohlo zdát, že si navzájem rozporují. Pokud je spojení nepohodlné, avšak pro užití pozemku je dostačující, nelze zřízení nezbytné cesty povolit.¹⁵⁶ Pokud ale spojení s veřejnou cestou sice existuje, ale pro užití nemovitosti je zjevně nedostatečné zřídit nezbytnou cestu lze. To platí zejména

154 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.10.2016 sp. zn. 22 Cdo 3607/2016

155 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016 sp. zn. 22 Cdo 3242/2015

156 Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 28.1.2016 sp. zn. 13 Co 315/2015. „Jde-li o rekreační chatu, uzpůsobenou k „přírodním bydlení“, která nemá zavedenu ani elektřinu nebo plyn, nikoliv o objekt určený k trvalému bydlení se základním komfortem, pak spojení lesní cestou je nutno považovat za objektivně dostačující.“

v případě, kdy je pro účel pozemku nutný vjezd automobilů, ale pozemek je s veřejnou cestou spojen jen pěší cestou, například v případě autoservisu.¹⁵⁷

V případě, že pomine příčina, pro kterou byla nezbytná cesta zřízena a netrvá jiná příčina pro její zachování, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku nezbytnou cestu zruší. Úplata se nevrací, složená jistota se ovšem vypořádává.

V závěru je nutno poznamenat, že veškerá použitá judikatura týkající se práva cesty podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. je použitelná i v souvislosti s aktuální úpravou, pokud občanský zákoník č. 89/2012 Sb. neobsahuje odlišnou právní úpravu.¹⁵⁸

3.7. Nucený prodej jednotky

Za splnění určitých podmínek lze požadovat, aby soud nařídil prodej jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti v domě a tím výrazně omezuje a znemožňuje výkon vlastnického práva ostatním vlastníkům v domě. Jednotkou se rozumí byt a společná část nemovitosti, určená ke společnému užívání. Dále se jednotkou rozumí i nebytový prostor, soubor bytů či soubor nebytových prostor.

1. 7. 2020 došlo zákonem č. 163/2020 Sb. ke změně ustanovení o bytovém spoluvlastnictví v občanském zákoníku. Vzhledem ke složitosti předchozí právní úpravy není zřejmě v praxi znám jediný případ, kdy by k nucenému prodeji jednotky skutečně došlo. Podle právní úpravy účinné do 30. 6. 2020 může být návrhatelem nuceného prodeje správce domu nebo dotčený vlastník jednotky. Postup při nuceném prodeji obsahuje 3 stádia. V prvním je podána žaloba na uložení povinnosti problematickému vlastníkovi, například zdržet se určitého jednání. Pokud vlastník v problematickém chování stále pokračuje, nastupuje druhé stádium, ve kterém je podán návrh na nařízení prodeje jednotky. Po právní moci druhého rozhodnutí nastává třetí stádium, kdy se žalobce znovu musí obrátit na soud s návrhem na výkon rozhodnutí.¹⁵⁹ Je tedy nutné se třikrát obrátit na soud, což by se dalo vnímat jako zbytečně zatěžující.

¹⁵⁷ MATZNER, Jiří. *Právo nezbytné cesty přes sousední pozemky*. Právní prostor 2019.

¹⁵⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015

¹⁵⁹ ZÁMYSLICKÁ, Lucie. Nucený prodej jednotky. www.hblaw.eu

Právní úprava účinná od 1. 7. 2020 obsahuje poněkud jednodušší úpravu. Již není nutné podávat k soudu žalobu proti chování problematického vlastníka, ale postačí, aby osobou zodpovědnou za správu domu byla problematickému vlastníkovi zaslána písemná výstraha. V této výstraze se uvede důvod jejího udělení, výzva aby se vlastník zdržel porušování povinností či aby odstranil následky porušování povinností a poučení o možnosti podání návrhu na nařízení prodeje jednotky. Vlastníkovi se poskytne lhůta k nápravě minimálně 30 dní.

Pokud lhůta uplyne, lze podat návrh na nařízení prodeje jednotky. S návrhem musí souhlasit většina všech vlastníků jednotek. K hlasu vlastníka jednotky, proti kterému je podán návrh, se nepřihlíží. Následující stádium je totožné se třetím stádiem podle předchozí právní úpravy. Je tedy podán návrh na výkon soudního rozhodnutí. Lze tedy předpokládat, že v aktuálním znění je právní úprava v praxi poněkud „*použitelnější*.“

3.8. Věcná práva k cizím věcem

Věcná práva lze rozdělit na dvě skupiny. První skupinou jsou věcná práva k věci vlastní (*iura in re sua*) a druhou skupinou jsou věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*). Věcná práva k cizím věcem lze chápat jako oprávnění nevlastníka v mezích zákona vykonávat bezprostřední právní panství nad individuálně určenou věcí, v určité částečné míře, ke které věcné právo oprávněnou osobu opravňuje. Oproti vlastnickému právu zde tedy existují určité limity v obsahu těchto práv.¹⁶⁰ Věcná práva k věcem cizím tedy spočívají v omezení vlastnického práva jedné osoby ve prospěch osoby druhé.

Mezi věcná práva k cizím věcem patří právo stavby, věcná břemena, zástavní a podzástavní právo, zadržovací právo, ale i jiná práva, která nejsou upraveno přímo ve třetí části občanského zákoníku, ale v části čtvrté.

3.8.1. Právo stavby

V českém právním řádu se obecně uplatí zásada „*superficies solo cedit*“ ve smyslu § 506 ObčZ, tedy že stavby na pozemku jsou jeho součástí. Z této zásady ovšem vybočuje institut práva stavby, který spočívá v tom, že stavebník je

¹⁶⁰ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. s. 24, 25.

oprávněn vlastnit na cizím pozemku či pod ním stavbu, aniž by se stala součástí pozemku. Vlastník pozemku je v tomto případě omezen ve svém vlastnickém právu a je povinen strpět umístění stavby na pozemku. Nelze zde mluvit o zániku vlastnického práva, neboť právo stavby není časově neomezené ale pouze dočasné. Slovo „*dočasně*“ by pravděpodobně v některých případech mohlo působit poněkud podivně, protože právo stavby lze zřídit až na dobu 99 let, což je doba, které se naprostá většina lidí ani nedožije. Ve vztahu k člověku se tedy rozhodně nejedná o dočasné omezení vlastnických práv. Nicméně je samozřejmě pravda, že právo stavby se neváže k osobě, ale k pozemku a lze ho zřídit i na dobu kratší.

Součástí práva stavby je stavba, která je na pozemku již zřízená nebo stavba dosud nezřízená. V ustanovení § 1242 ObčZ je stanoveno, že „*právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.*“¹⁶¹ Vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitou věc, zapisuje se do katastru nemovitostí.¹⁶² Součástí práva stavby se stane jen stavba, která vyhovuje právu stavby. Stavbou vyhovující je tedy taková stavba, která odpovídá vymezení ve smlouvě (v případě že vzniklo smlouvou). Pokud tedy ve smlouvě byla specifikovaná stavba garáže, ale stavebník vybudoval rodinný dům, nejedná se o vyhovující stavbu a dům se stane součástí pozemku.¹⁶³ Právo stavby se může vztahovat i na pozemek, který sice není potřebný pro řádné užívání, ale slouží k lepšímu užívání např. dvorek.

V případě, že na pozemku vázne jiné právo, které se přičí účelu stavby, nelze právo stavby zřídit. Pokud je pozemek zatížen zástavním právem, lze zřídit právo stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

Právním titulem zakládajícím právo stavby může být smlouva, vydržení či rozhodnutí orgánu veřejné moci, stanoví-li tak zákon¹⁶⁴ Nicméně právo stavby nevzniká podpisem smlouvy nebo právní mocí rozhodnutí soudu, ale až zápisem do veřejného seznamu. Právo stavby lze zřídit jen na dobu nejdéle 99 let. Pokud osoba nabyde práva stavby vydržením, nabývá ho na dobu 40 let. Soud může dobu zkrátit či prodloužit, pokud pro to existují spravedlivé důvody. Při zániku

161 § 1242 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

162 § 3 odst. 1 písm. f) zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí

163 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 168.

164 Při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci podle § 1145 ObčZ

práva stavby uplynutím této doby poskytne vlastník pozemku stavebníkovi za stavbu náhradu, pokud není ujednáno jinak. Náhrada je rovna polovině hodnoty stavby v době zániku práva, pokud není ujednáno jinak.

Právo stavby lze zřídit za úplatu nebo i bezúplatně. Nicméně ve smlouvě, pokud je právo založeno smlouvou, je nutné tuto skutečnost uvést. Pokud je právo stavby zřízeno za úplatu a je ujednáno v opakujících se dávkách, jedná se o tzv. stavební plat a zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno (*dare*). „*Nepřihlíží se k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události*“¹⁶⁵ výši lze vázat pouze na inflaci a deflaci.

Ve smlouvě je možné sjednat povinnost stavebníka zřídit stavbu do určité doby a povinnost stavbu pojistit. Také platí, že stavebník musí stavbu udržovat v dobrém stavu, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak.

Ustanovení § 1252 ObčZ stanoví, že právo stavby lze převést i zatížit. Pokud si to vlastník vyhradí, lze právo stavby zatížit jen s jeho souhlasem a tato výhrada se zapíše do veřejného seznamu. V takovém případě se zatížení práva stavby zapíše do veřejného seznamu jen se souhlasem vlastníka pozemku.

Právo stavby lze zdědit či může přejít na jiného právního nástupce stavebníka. Stavebník má k pozemku předkupní právo a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Toto lze sjednat i jinak, pokud k tomu dojde, zapíše se to do veřejného seznamu.

3.8.2. Věcná břemena

Jak bylo definováno výše, věcná břemena se řadí k věcným právům k věci cizí. Lze je dělit na služebnosti a reálná břemena. Zásadní rozdíl mezi těmito věcnými břemeny je, že právo služebnosti postihuje vlastníka zatíženého pozemku tak, že musí ve prospěch jiné osoby něco strpět nebo se něčeho zdržet (*pati, omittere*), kdežto reálná břemena spočívají v tom, že vlastník zatížené věci je povinen oprávněné osobě něco dávat nebo něco konat (*dare, facere*).

Náš právní řád dlouhá desetiletí tyto pojmy neznal, jelikož v roce 1950 došlo k jejich nahrazení novotvarem věcných břemen. Tato problematika byla upravena pouze velmi stručně, neboť se počítalo s tím, že již do budoucna

¹⁶⁵ § 1247 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

nebudou potřeba. V roce 1964 věcná břemena z našeho právního řádu v podstatě zmizela, nicméně se nakonec ukázalo, že jejich absence v právním řádu není možná a došlo k návratu k legislativě padesátých let.¹⁶⁶ Předchozí právní úprava mezi služebnostmi a reálnými břemeny nerozlišovala. I když zde rozdíl spočívající v aktivitě a pasivitě mezi různými věcnými břemeny byl rozeznatelný, terminologicky se nerozlišovaly.

3.8.2.1. Služebnosti

Služebnosti (*servitutes*) spočívají v pasivitě, tedy nekonání, povinné osoby,¹⁶⁷ což prospívá právům osoby oprávněné. Povinnou osobou je vždy vlastník dotčené (služebné) věci. Jak již napovídá označení této osoby, má určité povinnosti. První povinností je něco strpět, např. přechod osoby oprávněné přes pozemek vlastněný povinnou osobou či svod dešťové vody ze střechy oprávněného na střechu povinného. Druhou povinností je se něčeho zdržet, např. stavebních úprav stavby, kterými by se stavba zvýšila a tím zamezila stékání vody z vedlejší střechy na středu upravené stavby. Povinnou osobou a oprávněnou osobou nemusí být vždy dvě rozdílné osoby. Je možné zatížit pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku dle § 1257 odst. 2 ObčZ. Tato úprava prospívá například osobě, která vlastní dva přímo sousedící pozemky a plánuje jeden z nich prodat. Toto ustanovení jí umožňuje zatížit prodávaný pozemek služebností, aby se v budoucnu například vyhnula žalobě na zdržení se vnikání imisí.¹⁶⁸

Předmětem služebnosti je podle § 1257 a násl. ObčZ „věc.“ Tím je myšlena jakákoli věc ať hmotná či nehmotná, movitá či nemovitá atd. Předmětem může být i věc zapsaná ve veřejném seznamu na rozdíl od reálných břemen, kde je předmětem vždy věc zapsaná ve veřejném seznamu. Osoba oprávněná je povinna služebnou věc udržovat v dobrém stavu popř. ji i opravovat. Užívá-li věc i dotčená osoba, je povinna na údržbu přispívat nebo se užívání zdržet. Ke stejné služebné věci lze zřídit několik služebností, pokud mezi nimi nedochází ke kolizi.

166 ELIÁŠ, Karel. Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 2., dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 358 s. s. 231.

167 Servitus in faciendi consistere nequit – služebnost nemůže spočívat v konání

168 DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. s. 127.

V případě, že by se tak stalo, platí pravidlo dle § 1266 ObčZ, že novější právo nemůže být na újmu právům starším.

Služebnost lze nabýt několika způsoby, a to smlouvou, pořízením pro případ smrti či vydržením. Podle § 1491 ObčZ je pořízením pro případ smrti závěť, dědická smlouva či dovětek. Věcné břemeno, zástavní právo či jiné věcné právo lze zřídit i dohodou dědiců dle § 1696 odst. 2 ObčZ. Vydržením lze nabýt služebnost, pokud je služebnost držena po dobu nutnou k vydržení věci, která je služebností zatížena. Při kvalifikované držbě se jedná o 3 roky u movitých věcí a 10 let u věcí nemovitých. Služebnost lze vydržet i v případě, kdy držitel neprokáže právní důvod, na kterém se zakládá držba. Doba potřebná pro vydržení je v tom případě dvojnásobná.

Rozhodnutím orgánu veřejné moci lze služebnost zřídit stanoví-li tak zákon. K tomu dochází například v řízení o povolení nezbytné cesty podle § 1029 ObčZ nebo v řízení o rozdělení spoluvlastnictví podle § 1145 ObčZ. Služebnost může vzniknout i ze zákona. Takové služebnosti jsou starší terminologií označovány jako tzv. „*zákonná věcná břemena*.“ Vznikají jen ve vymezených případech, mají veřejnoprávní povahu a řídí se zákonem, podle kterého vznikly.¹⁶⁹ Jedná se například o služebnosti zřízené zákonem č. 61/1988 Sb. o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, zákonem č. 49/1997 Sb. o civilním letectví či zákonem č. 200/1994 Sb. o zeměměřičství.

Pokud se zřizuje právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, zapisuje se do veřejného seznamu i služebnost. Služebnost, kterou je nutno zapsat do veřejného seznamu vzniká zápisem. Služebnost může vzniknout i rozhodnutím orgánu veřejné moci či vydržením, ale i poté se zapisuje do veřejného seznamu, pokud zatěžuje věc, která je v takovém seznamu zapsána. Jestliže věc, ke které se zřizuje služebnost, není zapsaná ve veřejném seznamu, vzniká služebnost účinností smlouvy.

Služebnosti se dělí na služebnosti osobní (*ad personam*) a pozemkové (*in rem*) podle způsobu, jakým je určena oprávněná osoba. Osobní služebnost vždy svědčí určité osobě a je na ní závislá. Pokud osoba zemře nebo zanikne, zaniká i služebnost, není-li dohodnuto jinak. Osobou oprávněnou tedy může být

¹⁶⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 187.

jak fyzická, tak i právnická osoba. Naproti tomu služebnost pozemková, je vztah mezi věcí služebnou a věcí panující, přičemž služebnost svědčí panující věci. Oprávněnou osobou je v tomto případě vlastník panující věci. Navzdory tomu, že v zákoně je explicitně použit termín „*pozemková služebnost*“, nemusí být panující věcí pouze pozemek. Může se jednat i o věc movitou, či dokonce nehmotnou jak je popsáno výše. Občanský zákoník v ustanoveních § 1267 a násl. upravuje některé vybrané služebnosti, které mají obvykle charakter služebností pozemkových.¹⁷⁰ Jedná se kupříkladu o právo na vodu, oporu cizí stavby, služebnost okapu, právo pastvy či právo stezky, průhonu a cesty. Není vyloučeno zřízení pozemkové služebnosti pouze ve prospěch jedné osoby. Tím se z ní prakticky stává služebnost osobní.

Není pravidlem, že by výhod plynoucích z pozemkových služebností mohla využívat jen osoba oprávněná. Pokud se jedná o právo cesty je běžné, že ho odvozeně využívají i jiné osoby jako jsou návštěvy, poštovní doručovatel či nájemce bytu v domě oprávněného.¹⁷¹

Jak je řečeno výše, osobní služebnosti svědčí vždy konkrétně určené osobě. Občanský zákoník demonstrativně vymezuje tři různé podoby osobních služebností, avšak platí, že strany si mohou sjednat služebnost odlišnou od těchto vymezených.

První z těchto služebností je právo užívací. Umožňuje oprávněnému (uživateli) užívat cizí věc pro svou vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Vlastníkovi věci náleží všechny užitky, které si může brát, ale nesmí tím zkrátit práva uživatele. Uživatel si tedy v omezené míře může z věci brát plody (např. ze zahrady) pro svou osobní potřebu nebo potřebu své domácnosti, nesmí je ovšem dále prodávat či rozdávat. Vlastník také nese všechny závady věci a je povinen ji udržovat v dobrém stavu. Pokud ale náklady na údržbu a opravy přesahují užitek vlastníka, musí tento rozdíl dorovnat uživatel nebo upustit od užívání.

Druhým příkladem je právo poživací, které v sobě subsumuje právo užívací. Spočívá v tom, že oprávněný (poživatel) má, kromě užívání, právo brát

170 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 181.

171 Viz. např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.4.2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005 in ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. s. 460.

z věci plody a užítky. Má právo i na mimořádný výnos z věci, ale na skrytou věc nalezenou na pozemku nárok nemá. Vedle mnohých oprávnění má poživatel i povinnosti, mezi něž patří přijetí všech závad, které na věci v době zřízení služebnosti vázly. Tím jsou myšlena kupříkladu zástavní práva či reálná břemena. Poživatel také nese náklady, bez kterých by k užitkům nedocházelo. Těmito náklady může být pořizování hnojiv, pesticidů, náklady na energie a další.¹⁷² Též má povinnost udržovat věc ve stavu, ve kterém ji převzal od vlastníka a hradit obvyklé udržovací náklady. V případě, že na požívané stavbě bude nutné provést opravu v důsledku poškození způsobeném stářím stavby či náhodou, může ji vlastník stavby po upozornění poživatele provést na své náklady, nicméně mu přísluší úplata od oprávněného v té míře, v jaké zlepšil užívání stavby. Oprávněný může takové práce provést i sám v případě, že vlastník úpravy nemůže či nechce provést, a po skončení požívání mu náleží náhrada za náklady, jichž bylo potřeba pro zachování věci či zvýšení hodnoty, obdobně jako poctivému držiteli dle § 997 ObčZ. Vlastník může bez souhlasu poživatele provést ty práce, které sice nejsou nutné, ale jsou užitečné pro stav věci, za předpokladu, že nedojde k újmě na právech poživatele nebo mu nahradí veškerou škodu.

Uživací či poživací právo lze zřídit i k zužitelným a zastupitelným věcem. Jejich definice se obsažena v ustanoveních § 499 a § 500 ObčZ. Zastupitelnou věcí je myšlena taková věc, která může být bez obtíží nahrazena jinou. Typicky se jedná o peníze či nástroje. Zužitelná věc splní svůj účel, když je zpracována či spotřebována. Může se jednat o dřevo na podpal či potraviny. Pokud tedy uživací či poživací právo k těmto věcem skončí, vrátí se věci stejného druhu a jakosti ve stejném množství.

Třetí demonstrativně stanovenou podobou osobní služebnosti je služebnost bytu. Platí zde vyvratitelná podmínka, že se zřizuje jako služebnost uživací. Tím ovšem není vyvrácena možnost, že by byla zřízena i jako služebnost poživací. Podstatou této služebnosti je právo oprávněného využívat byt a prostory určené k užívání bytu.

Služebnost jako právo věcné nezaniká automaticky změnou vlastníka, ale oprávnění či povinnost přechází na vlastníka nového. Tato zásada se použije,

¹⁷² DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. s. 135.

pokud je služebnost zapsaná ve veřejném seznamu. Pokud služebnost ve veřejném seznamu zapsaná není, přechází služebnost na nového vlastníka služebné věci v případě, že tak je ujednáno nebo v případě, kdy nabyvatel mohl z okolností zjistit, že věc je služebností zatížena. V právním jednání zakládající služebnost lze stanovit důvody jejího zániku, např. uplynutím sjednané doby či splněním podmínky. V § 1300 odst. 2 ObčZ je stanoveno, že doba, na kterou je služebnost sjednána, může být závislá na věku jiné osoby. Tedy pokud konkrétní osoba dosáhne určitého věku, služebnost zanikne. V případě, že osoba zemře dříve, než dosáhne potřebného věku, zákon stanoví vyvratitelnou podmínku, podle které dřívější skon osoby nemá na trvání služebnosti vliv. Vzhledem k principu autonomie vůle lze dohodou sjednat cokoli, co není zákonem zakázáno, tudíž se strany na zrušení služebnosti mohou svobodně dohodnout. Jedná-li se o služebnost zatěžující nemovitou věc, musí mít dohoda písemnou formu. Dohodnou-li se strany na zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, zaniká až výmazem z tohoto seznamu.¹⁷³

Služebnost obvykle nemůže zaniknou jednostrannou výpovědí. Lze tak učinit pouze, pokud tak je ustanoveno v právním jednání, kterým je služebnost zřízena. Speciálním případem je sjednání tzv. „*vykupitelnosti*“ služebnosti. Vlastníku služebné věci je tak umožněno se ze závazku „*vykoupit*“ poskytnutím plnění, čímž služebnost zaniká.

Podle § 1302 ObčZ osobní služebnost obvykle zaniká v případě, kdy oprávněná fyzická osoba zemře či zanikne právnická osoba. Ve smyslu tohoto ustanovení platí, že za zánik se považuje i přeměna právnické osoby podle § 174 a násl. ObčZ, což dovodila i judikatura za účinnosti předchozí právní úpravy.¹⁷⁴ Občanský zákoník ve stejném ustanovení stanoví i dvě výjimky, kdy osobní služebnost nezaniká. Prvním případem je rozšíření služebnosti i na dědice oprávněného. Tato podmínka musí být zakotvena v právním jednání, kterým služebnost vznikla. Druhou výjimkou je služebnost sloužící provozu závodu. Ta nezaniká převodem nebo převodem celku nebo části, pokud bude provozována jako samostatný závod.

173 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 186.

174 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 03.12.2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003

Služebnost dále může zaniknout v případě zániku služebné nebo panující věci, nebo pokud dojde k takové změně poměrů, která zapříčiní, že služebná věc již nemůže sloužit oprávněné osobě či panujícímu pozemku. K zániku služebnosti nemůže dojít jednáním vlastníka služebné věci, spočívající ve změně věci, čímž způsobí, že věc nadále nemůže sloužit oprávněnému. Pokud k tomu dojde, má oprávněný právo domáhat se po vlastníkově služebné věci zdržení se bránění výkonu služebnosti, popřípadě může požadovat náhradu škody.¹⁷⁵ V případě, že změna vyvolá hrubý nepoměr mezi zatížením plynoucím ze služebnosti a výhodami oprávněné osoby či panujícího pozemku, může se vlastník věci zatížené služebností domáhat omezení služebnosti, či jejího naprostého zrušení za přiměřenou náhradu.

3.8.2.2. Reálná břemena

Reálná břemena (*onera realia*) spočívají v aktivním konání vlastníka zatížené věci vůči oprávněné osobě. Je tedy povinen něco druhému dávat či něco konat. Obvykle se tak děje opakovaně, což ale nevylučuje plnění jednorázové. Podobně jako služebnost může být zřízeno *ad personam* nebo *in rem*. Čili ve prospěch konkrétní osoby nebo ve prospěch každého vlastníka určité věci. Stejným reálným břemenem lze zatížit více věcí, což se nazývá „*vespolné reálné břemeno*.“¹⁷⁶

Úprava věcí, které mohou být reálným břemenem zatíženy je poněkud odlišná od právní úpravy služebností. Zatíženou věcí může být pouze věc zapsaná ve veřejném seznamu, na rozdíl od služebností, kde služebnou věcí může být prakticky každá věc. Zejména se jedná o pozemky, jež se zapisují do katastru nemovitostí, což ale není jediný používaný veřejný seznam. Takovým seznamem může být například námořní rejstřík, který, i přesto, že nese označení „*rejstřík*“, je seznamem dle § 7 odst. 1 zákona č. 61/2000 Sb. o námořní plavbě. Věcí zatíženou reálným břemenem tedy může být i obchodní loď nebo námořní jachta.

Je nutno odlišovat mezi zřízením reálného břemene a jeho vznikem. Reálné břemeno se zřizuje platným právním jednáním a vzniká až zápisem do veřejného seznamu, což platí i u služebností, pokud vzniká služebnost k věci, zapsané ve veřejném seznamu. Nejčastějším právním jednáním, jímž se reálné

175 Tamtéž., rovněž i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.06.2008, sp. zn. 22 Cdo 1304/2007

176 Tamtéž. s. 201.

břemeno zřizuje, je smlouva, ve které musí být jasně specifikováno, kdo ji uzavírá, k jaké věci a jak probíhá plnění. Reálné břemeno může být zřízeno i pořízením pro případ smrti. I v tomto případě platí, že vznikne až zapsáním do veřejného seznamu. Ke zřízení reálného břemene rovněž může dojít i rozhodnutím orgánu veřejné moci. Teoreticky ho lze zřídit i ze zákona, ovšem k přijetí takové normy zatím nedošlo.¹⁷⁷ Obecně tedy platí, že reálné břemeno lze zřídit stejnými způsoby, kterými lze zřídit služebnost, ovšem je sporné, zda-li tak lze učinit vydržením.¹⁷⁸

Zákonodárce zjevně předpokládá, že reálné břemeno vznikne pouze na určitou dobu, vzhledem k použitým slovním spojením v § 1303 ObčZ „*Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.*“¹⁷⁹ V následujícím ustanovení nicméně připouští zřízení časově neomezeného břemene. Takové břemeno lze zřídit pouze jako vykupitelné, což znamená zproštění se povinnosti něco konat, pokud povinná osoba splní ve smlouvě stanovené podmínky pro vykoupení.

Zánik reálných břemen není v občanském zákoníku explicitně upraven, nicméně podle § 1308 ObčZ platí, že se pro zánik obdobně použijí ustanovení o zániku služebností. Reálná břemena tedy mohou zaniknout například uplynutím doby, na kterou byla zřízena, dohodou, v případě břemena *in personam* smrtí nebo změnou osoby, zánikem zatížené věci či zánikem panující věci, ze zákona či vykoupením. Formálně ovšem reálné břemeno zaniká až výmazem z veřejného seznamu.

3.8.3. Zástavní a podzástavní právo

Zástavní právo je jedním ze zajišťovacích institutů, jejichž podstata spočívá v tom, že pokud dlužník nesplnil svou povinnost vyplývající z pohledávky, má věřitel možnost se uspokojit i jiným způsobem.

V případě zástavního práva postihne vlastník svoji věc zástavním právem, čímž se z věci stane zástava a slouží k eventuálnímu splnění pohledávky. Pokud

177 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 202.

178 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 202.

179 § 1303 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

dlužník svoji povinnost řádně a včas nesplní, má věřitel právo zástavu zpeněžit a uspokojit se z výtěžku do sjednané výše. Není-li výše sjednána, uspokojí se do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy. Vzhledem k tomu, že se jedná o zajišťovací institut, má s ostatními zajišťovacími instituty leccos společného, ale existují zde i nezanedbatelné rozdíly. Mezi takové instituty patří zejména *ručení a zajišťovací převod práva*.

Rozdíl mezi ručením a zástavním právem spočívá v tom, že v případě ručení, zde vystupuje, kromě dlužníka a věřitele ještě jedna osoba, která se nazývá ručitel. Ten na sebe převádí povinnost splnit dluh, pokud tak neučiní dlužník. V zásadě platí, že ručením lze postihnout celý majetek ručitele, na rozdíl od zástavního práva, kde lze postihnout jen zástavu do výše její hodnoty.¹⁸⁰

Podstatou zajišťovacího převodu práva je, že dlužník své vlastnické právo k určité věci převede na věřitele. V tomto případě se jedná jen o dočasné převedení, které je vázáno na podmínku splnění dluhu. Pokud dluh bude splněn, dlužník své vlastnické právo nabyde zpět, jinak si vlastnické právo ponechá věřitel. U zástavního práva se převod vlastnického práva neuplatní. Zástava zůstává celou dobu ve vlastnictví dlužníka.¹⁸¹

Předmětem zástavního práva (zástavou) může být jakákoliv věc, která je způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů majetkové povahy, tedy hmotná či nehmotná, movitá či nemovitá. Pokud je zástavní právo zřízeno k nemovité věci, používá se běžně označení *hypotéka*. Požadovanou vlastností věci je obchodovatelnost. Některé věci mohou být vyloučeny speciálním právním předpisem například zapsané označení původu podle zákona o ochraně spotřebitele. Způsobilou zástavou nemůže být ani bankovní účet. Zástavou může být věc hromadná a závod nebo i různá práva, jako například pohledávka. Některá práva jsou vyloučena ze zastavení zákonem. Jedná se kupříkladu o nárok na důchod a nárok na výplatu důchodu podle zákona o důchodovém pojištění.¹⁸²

Omezení vlastnického práva spočívá v případě zástavního práva v tom, že dlužník musí strpět případné zpeněžení zástavy k uspokojení pohledávky.

180 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 209.

181 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 209.

182 Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Wolters Kluwer ČR. sv. 3 s. 896.

V případě, že se jedná o ruční zástavu, tedy že věc je fakticky odevzdána zástavnímu věřiteli, je dlužník omezen i v užívání věci (*ius utendi*) a fakticky ji držet (*ius possidendi*). Zůstává mu tedy jen holé vlastnictví. Dalším zásahem do vlastnického práva je fakt, že dlužník je povinen s věcí zacházet tak, aby nedošlo k jejímu zničení, poškození (*ius abutendi*) či jiné skutečnosti, která by ohrozila její eventuální zpeněžení.

Zástavní právo lze charakterizovat následujícími základními zásadami. První zásadou je *akcesorita*, což znamená, že zástavní právo je závislé na existenci hlavního závazku nebo předpokladu jeho existence, pokud se jedná o zajištění budoucí či podmíněné pohledávky. Pokud pohledávka nevznikne, netrvá nebo zanikne, nemůže existovat ani zástavní právo. Další zásadou je *subsidiarita*. Zpeněžení zástavy, a tudíž uspokojení zástavního věřitele je možné až v případě, kdy dlužník řádně a včas nesplní zajištěnou pohledávku. Třetí zásadou je *specialita*. Znamená, že předmětem zástavního práva (zástavou) může být jen individuálně určená věc a ne jen její část, jako například pouze střecha domu.¹⁸³ Dále předmětem zástavního práva nemůže být věc náležející do vlastnictví věřitele, což odráží i fakt, že zástavní právo je věcným právem k věci cizí.

Vymezení subjektů zástavního práva může být v některých případech poněkud složitější, neboť na základě zásady akcesority zde existují dva různé právní vztahy, a to vztah obligační, který se týká pohledávky a vztah zástavní. V obou vztazích vystupuje vždy dlužník a věřitel, ale nemusí se jednat o totožné osoby. V prvním vztahu zde figuruje obligační věřitel, který má pohledávku vůči obligačnímu dlužníkovi, jenž má povinnost obligačního věřitele uspokojit. V druhém vztahu vystupuje zástavní věřitel, tedy osoba v jejíž prospěch bylo zástavní právo zřízeno. Zástavní věřitel a obligační věřitel je tatáž osoba. Na druhé straně pak vystupuje zástavní dlužník, což je vždy vlastník zástavy. Zřejmě obecně platí, že obligační dlužník a zástavní dlužník je jednou osobou, ale není to pravidlo. Zejména se tak stane v případě, kdy zástavní dlužník převede svou věc na jinou osobu, čímž dojde k rozpojení osoby obligačního dlužníka a zástavního dlužníka a původní zástavní dlužník jím již není. Zástavní právo tím ovšem nezaniká a věřitel má stále právo na zpeněžení zástavy a své uspokojení.

¹⁸³ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 210.

V některých případech se v zástavních vztazích může objevit osoba zástavce, což je osoba, která zastavila věc, ale zároveň není zástavním věřitelem, tedy vlastníkem věci.¹⁸⁴ Lze tak učinit jen se souhlasem vlastníka věci, nebo i bez souhlasu, pokud zástavní věřitel věc přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit. Podle § 1344 ObčZ v případě, že zástavce zastavil cizí movitou věc v zastavárenském závodu a nejedná-li se o věc mu svěřenou vlastníkem věci, má vlastník právo na vydání věci, pokud prokáže, že věc ztratil nebo věc pozbyl činem povahy úmyslného trestného činu.¹⁸⁵

Převod (např. prodej, darování) nebo přechod (např. dědictví, odúmrť) vlastnického práva k zástavě není v průběhu trvání zástavního práva vyloučen. Změna vlastníka věci totiž nemá vliv na existenci zástavního práva podle § 1106 a 1108 ObčZ. Z nového vlastníka věci se tedy stává zástavní dlužník. I toto pravidlo má ovšem jisté výjimky. Z nového vlastníka se zástavní dlužník nestává v případě, kdy zástavní právo není zapsáno ve veřejném seznamu či v rejstříku zástav a současně je nový vlastník v dobré víře, že uvedená věc není zástavou. Další výjimkou jsou případy, kdy k nabytí vlastnického práva dojde v důsledku odnětí vlastnického práva jiné osobě ve vyvlastňovacím řízení či přiklepen v dražbě při soudním výkonu rozhodnutí.¹⁸⁶

Ve smyslu zásady akcesority lze zástavní právo zřídit jen za předpokladu, že zde existuje pohledávka, která je poté zástavním právem zajištěna. Zástavní právo může být zřízeno několika právními tituly. Smlouvou, rozhodnutím orgánu veřejné moci, jinou právní skutečností stanovenou zákonem, například závětí a také ze zákona. Zřízení zástavního práva ovšem vždy neznamená zároveň vznik zástavního práva. V některých případech je vyžadováno, aby ke vzniku existovala dodatečná skutečnost tzv. *modus*. Tím je zapsání zástavního práva do veřejného seznamu, pokud je i zástava zapsána v takovém seznamu.¹⁸⁷ Nejčastěji je tímto seznamem katastr nemovitostí, pokud se jedná o nemovitost. V případě, že

184 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 211.

185 § 1343 a § 1344 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

186 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 215.

187 SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 215.

zastavená nemovitá věc není ve veřejném seznamu zapsaná, nebo se jedná o závod, vzniká zástavní právo zápisem do rejstříku zástav.¹⁸⁸

K věci movité může zástavní právo vzniknout odevzdáním věci zástavnímu věřiteli, což lze nahradit označením věci jako zastavené. Dalšími možnostmi vzniku jsou odevzdání věci osobě odlišné od dlužníka i věřitele, která má věc pro oba opatrovat, a nebo zápisem do rejstříku zástav.¹⁸⁹

Zástavní právo může, v případech vymezených zákonem, vzniknout i rozhodnutím soudu, respektive jeho vykonatelností, ledaže je stanovena doba pozdější. Jedná se zejména o zřízení soudcovského zástavního práva podle § 338b a násl. OSŘ či zřízení exekutorského zástavního práva podle § 73a exekučního řádu č. 120/2001 Sb.¹⁹⁰

Právním titulem vzniku zástavního práva může být i zákon. Relevantními ustanoveními jsou v občanském zákoníku § 2344, který zakotvuje zákonné zástavní právo zajišťující pohledávky pachtýře vůči propachtovateli; § 2481, který zakotvuje zákonné zástavní právo zasílatele k zásilce, a nebo § 2571 zakotvující zástavní právo dopravce k dopravované zásilce. Ve smyslu § 3073 ObčZ je nutné respektovat i závazky vzniklé před účinností aktuálního občanského zákoníku. Kupříkladu se jedná o zástavní právo pronajímatele k věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci podle § 672 OZ.¹⁹¹

Zástavní právo podléhá promlčení. Následkem marného promlčení lhůty k uplatnění práva u soudu je zástavní právo promlčeno. Vzhledem k tomu, že pro zástavní právo neplatí žádná speciální úprava promlčení, uplatní se obecná ustanovení o promlčení podle § 609 a násl. ObčZ.¹⁹² Subjektivní lhůta činí 3 roky, objektivní 10 let. V případě, že je právo zapsáno do veřejného seznamu, promlčí se za 10 let. Vzhledem k zásadě akcesority, se zástavní právo nemůže promlčet dříve než zajištěná pohledávka a také platí, že se zástavní právo nepromlčí dokud má, v případě ruční zástavy, věřitel zástavu u sebe, popř. ji má u sebe jiná osoba,

188 § 1319 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

189 § 1317 a § 1318 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

190 SPÁČIL, Jiří. Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 217.

191 Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. Wolters Kluwer ČR. sv. 3 s. 905.

192 SPÁČIL, Jiří. Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 221.

kteřá ji opatruje.¹⁹³ Nicméně, jakmile je věc vrácena vlastníkovi věci, zaniká zástavní právo, v důsledku čehož vlastně ani nemůže dojít k promlčení.

Vzhledem k zásadě akcesority je zánik zástavního práva rozdělen do dvou kategorií. Do první kategorie se řadí případy, kdy zástavní právo zanikne z důvodu, že zanikla zajištěná pohledávka, zejména splněním, započtením nebo uplynutím času. Do druhé kategorie spadají případy, kdy zanikne zástavní právo samotné, ale pohledávka stále trvá.

- v důsledku zániku zástavy,
- pokud se zástavní věřitel vzdá zástavního práva,
- pokud zástavní věřitel vrátí zástavu zástavnímu dlužníkovi či zástavci,
- pokud dlužník či zástavce složí zástavnímu věřiteli cenu zástavy,
- pokud uplyne doba, na kterou bylo zástavní právo sjednáno.¹⁹⁴

Zánik zástavního práva může nastat i v případě, kdy jiná osoba nabyde k zástavě vlastnické právo, přičemž byla v dobré víře, že věc není zástavním právem zatížena. Pokud je zástavní právo zapsané ve veřejném seznamu či v rejstříku zástav, zástavní právo takto nezanikne. Dalšími dvěma možnostmi, kdy právo zaniká, jsou případy, kdy je zástava či její část převedena a pokud buď zástavní smlouva stanoví, že věc lze převést bez zatížení zástavním právem, nebo v rámci běžného obchodního styku při podnikání zcizitele.¹⁹⁵

Kromě tohoto může zástavní právo zaniknout i dohodou zástavního dlužníka a zástavního věřitele, odstoupením od smlouvy či v důsledku realizace zástavního práva, tedy zpeněžením. V těchto případech zástavní právo formálně zaniká až výmazem z veřejného seznamu či rejstříku zástav, kdy má výmaz konstitutivní účinky. V předešlých případech zániku má výmaz „pouze“ deklaratorní účinky, tudíž není pro zánik práva nutný, avšak podle § 1378 ObčZ se jedná o *závadu vážnoucí na zástavě*.¹⁹⁶

Podobně jako je zástavní právo závislé na existenci hlavního závazku, je i podzástavní právo obdobně závislé na existenci zástavního práva. Jedná se

193 § 615 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

194 § 1377 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

195 § 1377 odst. 2, 3 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

196 SPÁČIL, Jiří. Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 222.

o zvláštní případ, kdy je novější pohledávka zajištěna jinou starší pohledávkou, již svědčí zástavní právo k zástavě. Ze starší pohledávky se tedy stane tzv. *primární zástava* a u původní zástavy se použije označení *podzástava*.

Podstatou tohoto institutu je, že pokud nedojde k plnění vyplývající z hlavního závazku, je podzástavní věřitel oprávněn se uspokojit jak z primární zástavy, tak popřípadě i z podzástavy. K zastavení pohledávky není nutný souhlas zástavního dlužníka. Na úpravu podzástavního práva se přiměřeně použijí ustanovení o zástavním právu. V praxi není institut podzástavního práva příliš využíván.¹⁹⁷

3.8.4. Zadržovací právo

Zadržovací (*retenční*) právo, stejně jako zástavní právo, plní zajišťovací funkci, popřípadě i funkci uhrazovací. Princip zadržovacího práva spočívá v tom, že existuje splatná pohledávka, kterou ale dlužník neuhradil. Věřitel, který chce sám sobě zajistit uspokojení, se zmocní věci náležející dlužníkovi. Za normálních okolností by byl povinen ji vydat, ale zadržovací právo tuto povinnost eliminuje. Věřitel (*zadržovatel*), má tedy právo si tuto věc ponechat ve své moci do doby, než mu vlastník věci poskytne požadované plnění, případně tuto věc může zpeněžit. Zadržovacím právem lze v některých případech zajistit i nesplatnou pohledávku. Lze tak učinit pokud dlužník nezajistil svůj dluh jinak, ač tak učinit měl podle smlouvy či zákona; dále v případě, že dlužník prohlásí, že dluh nesplní nebo se stane zřejmým, že dluh nebude splacen následkem nepředvídatelné okolnosti.

Rozdíly mezi zadržovacím právem a zástavním tkví v tom, že zástavní právo se většinou zřizuje smlouvou, kdežto zadržovací vzniká převážně jednostranným právním jednáním věřitele, až na případy, kdy zadržovací právo vzniká jako *zákoné zadržovací právo*. Jednostranným jednáním je myšleno fyzické zmocnění se věci. Dlužník to v době činu nemusí vědět. Dalším rozdílem je v předmětu těchto práv. Předmětem zástavního práva může být prakticky jakákoliv obchodovatelná věc, kdežto předmětem zadržovacího práva může být

¹⁹⁷ SPÁČIL, Jiří. Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 224.

pouze věc movitá, vzhledem k tomu, že je zde nutné se věci zmocnit. Třetím rozdílem je přednostní uspokojení zadržovatele před jinými věřiteli, a to i před zástavním věřitelem, v případě zpeněžení zadržené věci.

Zadržovací právo je nutné také odlišovat od pouhého odepření plnění podle § 1911 a § 1912 ObčZ, které se uplatňuje jen v případě vzájemného plnění z pohledávek. V případě zadržovacího práva může věřitel zadržet i věc, kterou mu dlužník předal na základě jiného právního jednání.¹⁹⁸

Jak je zmíněno výše, předmětem zadržovacího práva může být jen věc movitá a zároveň se musí jednat o věc nenáležící věřiteli, tedy věc cizí. Zadržanou věcí může být i věc nehmotného charakteru, nicméně v praxi zřejmě ve většině případů dochází k zadržení věci hmotné.¹⁹⁹ Věcí způsobilou k zadržení není dle judikatury technický průkaz silničního motorového vozidla²⁰⁰ či účetní doklad, jenž není schopen naplnit uhrazovací funkci zadržovacího práva, neboť nemá užitnou hodnotu a nelze ho zpeněžit.²⁰¹

Obdobně jako v případě zástavního práva, v zadržovacím právu figurují dvě základní zásady. Těmi jsou *akcesorita* a *subsidiarita*. Princip akcesority spočívá v tom, že zadržovací právo je závislé na existenci pohledávky. Pokud pohledávka zanikne, zaniká i zadržovací právo. Subsidiarita spočívá v tom, že zadržovací právo je primárně zajišťovací. Tedy dlužníka motivuje k tomu, aby dodatečně splnil pohledávku. Až v případě, kdy ke splnění nedojde, lze přistoupit ke zpeněžení zadržené věci, čímž zadržovací právo splní svoji subsidiární uhrazovací funkci.²⁰²

Zadržovací právo vzniká zadržením věci. Jedná se o právní jednání, jímž zadržovatel vyjadřuje svou vůli věc zadržet. Podle § 1397 ObčZ má zadržovatel povinnost dlužníka o zadržení vyrozumět. Platí, že právní forma vyrozumění následuje právní formu smlouvy, pokud pohledávka vznikla ze smlouvy. Tedy pokud má smlouva písemnou formu, musí mít i vyrozumění písemnou formu. K úspěšnému vzniku zadržovacího práva je ale nutné splnění několika podmínek,

198 SPÁČIL, Jirí. Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 225.

199 Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. Wolters Kluwer ČR. sv. 3 s. 1069, 1070.

200 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.04.2007, sp. zn. 21 Cdo 694/2006.

201 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09.03.2017, sp. zn. 21 Cdo 4172/2016.

202 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.09.2006, sp. zn. 21 Cdo 2265/2005.

kteře jsou zmíněny výše. Zadržovací právo nevznikne i v případě, kdy se věc dostane do moci zadržovatele neprávem, ve smyslu § 1396 ObčZ: „*Zadržet cizí věc nesmí ten, kdo ji má u sebe neprávem, zejména zmocnil-li se jí násilně nebo lstí. ...ani ten, komu bylo uloženo, aby s ní naložil způsobem neslučitelným s výkonem zadržovacího práva; to neplatí, měl-li věc u sebe v době zahájení insolvenčního řízení, ve kterém se řeší úpadek nebo hrozící úpadek dlužníka.*“²⁰³ Z toho plyne, že pro vznik zadržovacího práva je nutný určitý právní titul, který zadržovateli umožňuje věc zadržet a také podmínka dobré víry zadržovatele.

V průběhu doby, kdy dochází k výkonu zadržovacího práva je zadržovatel povinen o věc pečovat jako řádný hospodář, v souvislosti s čímž má právo požadovat po dlužníkovi náhradu nákladů jako řádný držitel. Věc může užívat, ale pouze se souhlasem dlužníka a způsobem pro něj neškodným. Plyne-li z věci prospěch, započte se na náhradu nákladů, není-li ujednáno jinak.²⁰⁴

Zadržovací právo teoreticky lze promlčet, nicméně fakticky k promlčení nemůže dojít. Podle § 615 odst. 3 ObčZ v souvislosti s § 615 odst. 2 ObčZ platí, že zadržovací právo se nepromlčí, dokud má zadržovatel věc u sebe. Podle § 1399 písm. c) ObčZ zadržovací právo zaniká, dostane-li se věc trvale z moci věřitele. Jak je řečeno výše, k promlčení tedy fakticky nemůže dojít.

Ve smyslu principu akcesority zaniká zadržovací právo zánikem zajištěného dluhu. Právo zaniká i zánikem zadržené věci. Jak je řečeno výše, právo zaniká i v případě, dostane-li se věc trvale z moci věřitele. Stejného výsledku lze dosáhnout i dohodou mezi dlužníkem a věřitelem nebo v případě, že se práva věřitel vzdá či dlužník složí k rukám věřitele dostatečnou jistinu.²⁰⁵

3.8.5. Předkupní právo

O omezení vlastnického práva by se dalo uvažovat i v případě předkupního práva. To spočívá v tom, že vlastník věci (*dlužník*) má povinnosti nabídnout ke koupi věc druhé osobě (*předkupníkovi*), za předpokladu, že se jí chystá prodat třetí osobě (*koupěchtivému*). Pokud je to součástí dohody, nemusí se toto vztahovat pouze na koupi, ale i na jiné způsoby zcizení.

203 § 1396 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

204 § 1397 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

205 § 1399 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

Omezení vlastnického práva v tomto případě spočívá v omezení práva vlastníka s věcí nakládat (*ius disponendi*). Nejedná se o takové omezení, že vlastník věc nemůže převést, ale je velmi omezen v okruhu osob, v jejichž prospěch tak může učinit.

Předkupní právo lze zřídit dvěma způsoby. Buď jako závazkové právo, nebo jako věcné právo. Pokud je zřízeno jako závazkové právo, nezavazuje nijak koupěchtivého. Pokud tedy dojde k prodeji, může předkupník požadovat náhradu škody, či jiné smluvní sankce, pouze po dlužníkovi.²⁰⁶ Pokud je předkupní právo zřízeno jako právo věcné, zavazuje i koupěchtivého. Opravňuje předkupníka domáhat se po novém vlastníkovi věci, aby mu věc za úplatu převedl.

3.8.6. Zákaz zcizení a zatížení věci

Ve smlouvě je možno zřídit zákaz zcizení věci, což kupříkladu znamená, že se vlastníkovi věci (dlužníkovi) zakáže její prodej. Pokud je zřízen zákaz zatížení věci, znamená to, že vlastník nemůže věc zatížit věcným právem k věci cizí. Tedy že k ní nemůže zřídit služebnost, zástavní právo, právo stavby aj. Pokud je tento zákaz porušen, může druhá strana (*věřitel*) uplatnit nárok na náhradu škody, smluvní pokutu aj., záleží, jak je ve smlouvě ujednáno. Obecně takový zákaz působí jen mezi stranami (*inter partes*), ale v případě, že je zákaz zřízen jako věcné právo, působí i vůči třetím osobám. Pokud se zřizuje zákaz k věci zapsané ve veřejném seznamu, zapisuje se do veřejného seznamu zákaz zcizení nebo zatížení také. Vzhledem k tomu, o jak závažný zásah do vlastnického práva se jedná, je tento zákaz platný pouze, pokud je zřízen na přiměřenou a určitou dobu.²⁰⁷ Zákon v § 1761 ObčZ demonstrativně uvádí dobu trvání svěřenského fondu, svěřenského nástupnictví nebo zastoupení.

206 SPÁČIL, Jiří. Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 233.

207 SPÁČIL, Jiří. Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. s. 235.

4. Vyvlastnění a omezení vlastnického práva ve veřejném právu

Vyvlastnění a omezení vlastnického práva vystupuje jako zcela výjimečný zásah do tohoto ústavně garantovaného základního práva.²⁰⁸ Generální klauzule k vyvlastnění a omezení vlastnického práva se nachází v ústavním pořádku České republiky, konkrétně v Listině základních práv a svobod v čl. 11 odst. 4: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“²⁰⁹

V souladu s hierarchií právních norem je ústavní úprava dále doplněna zákonnou právní úpravou v občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, kde v § 1038-1039 stanoví základní předpoklady, kdy může k vyvlastnění či omezení vlastnických práv dojít. „*Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit. Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.*“²¹⁰ Úprava v občanském zákoníku se tedy téměř shoduje s úpravou v Listině.

Úprava v občanském zákoníku se může jevit poněkud nadbytečně, vzhledem k tomu, že bližší úprava se zde již nevyskytuje, a pro praktické využití je třeba využít značně rozšířenou obecnou právní úpravu v zákoně o vyvlastnění,²¹¹ jenž je součástí správního práva. Vyvlastňovací zákon obsahuje na jedné straně hmotněprávní úpravu, kde rozšiřuje podmínky vyvlastnění stanovené v Listině či stanoví práva třetích osob, a na druhé straně obsahuje i procesněprávní úpravu vyvlastňovacího řízení. Jak plyne z jeho názvu, vyvlastňovací zákon upravuje pouze vyvlastnění nemovitých věcí, nelze jej tedy použít na odnětí či omezení vlastnického práva k movité věci. V § 2 VyvlZ je definováno, co se rozumí vyvlastněním. Zákon zde užívá legislativní zkratku, kdy je vyvlastněním myšleno jak odnětí vlastnického práva, tak i jeho „*pouhé*“ omezení.

208 DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. s. 36.

209 Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

210 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

211 Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

Kromě vyvlastňovacího zákona existují i jiné právní předpisy, které obsahují právní úpravu vyvlastnění. Takovým právní předpisem je tzv. liniový zákon,²¹² jehož úkolem je urychlit proces vyvlastnění v některých zákonem stanovených případech. Zákon o vyvlastnění se zde použije pouze subsidiárně. Má za úkol i pozitivně motivovat k dobrovolnému převodu vlastnických práv, zejména tím, že náhrada za nemovitost je vyšší než podle zákona o vyvlastnění.²¹³ Zákon tedy velmi zdařile kompenzuje utrpěný zásah do vlastnického práva.

Specifickou úpravu vyvlastnění obsahuje zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR. V § 45 a násl. obsahuje úpravu vyvlastnění ve zkráceném řízení za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu. Oproti vyvlastňovacímu zákonu obsahuje i úpravu vyvlastnění movitých věcí. Mimo stav ohrožení státu nebo válečný stav se tato úprava nevyužije. Pokud by to bylo nutné pro zajištění obrany státu, lze využít expropriační titul ve stavebním zákoně, konkrétně v § 170 odst. 1 písm. c).

4.1. Vymezení pojmů

4.1.1. Vyvlastnění

Podle J. Hanáka může být majetek vyvlastněn čtyřmi způsoby.

- odnětím vlastnického práva k věci,
- zřízením věcného břemene k věci (omezení vlastnického práva),
- odnětím práva odpovídajícího věcnému břemeni,
- omezením práva odpovídajícího věcnému břemeni.²¹⁴

4.1.2. Vyvlastňovaný

Vyvlastňovaným (*expropriátem*) je nejčasteji vlastník nemovitosti, ale je jím i osoba oprávněná z věcného břemene.²¹⁵ Expropriátem může být osoba soukromého práva, ale i osoba veřejného práva, tedy i stát nebo obec.²¹⁶

212 Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

213 HENDRYCH, Dušan. Správní právo: obecná část. V Praze: C.H. Beck, 2012. s. 328.

214 HANÁK, Jakub. *Zákon o vyvlastnění: praktický komentář*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2020. xi, 190 stran. Praktický komentář.

215 § 2 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění.

216 HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2012. s. 328.

4.1.3. Vyvlastnitel

Vyvlastnitelem (*expropriantem*) je ten, jenž se domáhá, aby na něj přešlo odejmuté vlastnické právo k nemovitosti, aby v jeho prospěch bylo k nemovitosti zřízeno právo odpovídající věcnému břemenu nebo aby bylo odňato či omezeno právo k nemovitosti odpovídající věcnému břemenu.²¹⁷ Expropriantem může být, stejně jako v případě expropriáta, osoba soukromého práva i osoba veřejného práva.²¹⁸

4.2. Podmínky vyvlastnění

4.2.1. Expropriační titul

Expropriačním titulem se podle § 3 odst. 1 VyvlZ rozumí „*účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem.*“ Vyvlastňovací zákon tedy expropriační tituly neobsahuje. Ty jsou taxativně vymezeny v různých speciálních zákonech. Nejčastěji používanými tituly jsou ty obsažené v § 170 StavZ. Jedná se o uskutečnění veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury, veřejné prospěšných opatření zejména za účelem snižování ohrožení přírodními katastrofami aj. Též se jedná o zřizování staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nebo zajišťování ozdravování (*asanaci*) území. Podle stavebního zákona je expropriačním titulem i vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k nemovitosti.²¹⁹

Dalšími expropriačními tituly jsou zajištění péče o kulturní památku, pokud její vlastník zanedbává povinnosti ohledně péče o ni²²⁰ či uskutečnění výstavby, opravy nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, příslušenství nebo staveb s nimi souvisejících, a nebo pokud taková stavba byla zřízena na cizím pozemku.²²¹ Též i zřízení a provozování soustav pro přenos elektřiny nebo plynu, výroben elektřiny, zásobníků plynu aj²²² nebo pokud vlastník nemovitosti brání využívání či ochraně přírodního léčivého zdroje a ochraně zdroje přírodní minerální vody.²²³

217 § 2 písm. c) zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění.

218 HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2012. s. 328.

219 § 170 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon.

220 § 15 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

221 § 17 odst. 2, 3 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích.

222 § 3 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb. energetický zákon.

223 § 33 odst. 2 zákona č. 164/2001 Sb. lázeňský zákon.

Expropriačních titulů je skutečně mnoho a jejich úprava je typickou ukázkou roztržitého právního práva.

4.2.2. Veřejný zájem

Veřejný zájem je neurčitý právní pojem, který není nikde exaktně definovaný. Jeho výklad v konkrétním případě přísluší výhradně správním orgánům, eventuálně i soudům.²²⁴

Pro účely vyvlastnění nestačí pouhá přítomnost veřejného zájmu, ale je nutné, aby tento zájem převažoval nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Je nutné, aby byl veřejný zájem ve vyvlastňovacím řízení prokázán.²²⁵ Ne každý kolektivní zájem je ovšem veřejným zájmem ve smyslu tohoto zákona. Musí se jednat o zájem obecně prospěšný.²²⁶

4.2.3. Přiměřenost zásahu

Vyvlastnění je možné provést jen v takovém rozsahu, který je v daném případě nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.²²⁷ Pokud tedy v daném případě stačí ke splnění účelu vlastnické právo pouze omezit, nelze vlastnické právo odejmout.

Zde platí výjimka, že pokud nelze nemovitost dále užívat, nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, v důsledku provedení vyvlastnění, může vyvlastňovaný požádat o rozšíření vyvlastnění, i když to není nezbytné k dosažení účelu.²²⁸

4.2.4. Subsidiarita

Vyvlastněním je možné situaci řešit pouze v případě, kdy ji nešlo řešit dohodou. Povinností vyvlastnítele je tedy předložení návrhu smlouvy o získání práv k nemovitosti. Podle § 5 odst. 1 VyvZ je tato podmínka splněna, pokud se

224 Srov. náleží Ústavního soudu ze dne 28. června 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04. Podle kterého zákonodárce aplikací pojmu „veřejný zájem“ na konkrétní případ zasáhl do kompetence výkonné moci a zároveň i omezil právo na soudní přezkum otázky existence veřejného zájmu, neboť tak bylo stanoveno zákonem a tím jsou soudy vázány.

225 § 3 odst. 1 a § 4 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění.

226 S 459-SJS/1999 in HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2012. s. 323.

227 § 4 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění.

228 § 4 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění.

vyvlastniteli nepodařilo do 90 uzavřít s vyvlastňovaným smlouvu. Lhůta počíná běžet dnem následujícím od doručení návrhu smlouvy.

K návrhu smlouvy musí vyvlastnitel předložit ještě následující dokumenty. Zaprvé znalecký posudek, ve kterém je nemovitost oceněna, jenž vyvlastnitel použil pro určení ceny navrhované ve smlouvě. Zadruhé je nutné informovat vyvlastňovaného o expropriačním titulu, tedy o konkrétním účelu vyvlastnění a upozornit ho, že pokud nedojde k dohodě, je v nejzazším případě možné dospět až k vyvlastnění. Zatřetí je nutné vyvlastňovaného poučit o jeho právu nechat si vypracovat vlastní znalecký posudek a předložit ho vyvlastňovacímu úřadu podle § 20 odst. 1 VyvZ. Pokud je předmětem smlouvy pouze část pozemku, je nutné k návrhu smlouvy předložit i geometrický plán, jímž se tato část vymezí.²²⁹

Smlouva musí obsahovat klauzuli, jež zakládá právo vyvlastněného na navrácení všech převedených práv, pokud účel vyvlastnění nebude realizován do 3 let od uzavření smlouvy.²³⁰ Toto ustanovení tedy šetří vlastnická práva vyvlastňovaného v případě, kdy vyvlastnitel není schopen realizovat slibovaný účel a navrácí tedy ideální stav, který trval před uzavřením smlouvy.

4.2.5. Náhrada

Nedílnou součástí vyvlastnění je náhrada. Ta totiž kompenzuje tento mohutný zásah do základních lidských práv a svobod.

Vyvlastňovanému náleží za vyvlastnění náhrada. Jsou možné tři základní režimy, jak je nemovitost vyvlastněna. V prvním případě dojde k odnětí vlastnického práva k nemovitosti. Náhrada se stanoví ve výši obvyklé ceny této nemovitosti. V druhém případě dojde k „pouhému“ omezení vlastnického práva k nemovitosti tím, že je zřízeno věcné břemeno. Náhrada se stanoví ve výši ceny práva odpovídající věcnému břemenu. Ve třetím případě dojde k odnětí či omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu, jenž na nemovitosti již existuje. Náhrada se stanoví stejně, jako ve druhém případě. Mimo to se nahrazují i náklady spojené se stěhováním, změnou místa podnikání a dalšími obdobnými činnostmi způsobených v důsledku vyvlastnění.

²²⁹ § 5 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění.

²³⁰ § 5 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění.

Náhrada se poskytuje v penězích, jednorázově a ve lhůtě určené v rozhodnutí o vyvlastnění.²³¹ V případě, že se vyvlastňovaný dohodne s vyvlastnitelem, lze místo peněz poskytnout i alternativní nemovitost. Rozdíl v cenách lze případně dorovnat v penězích.

Náhrada se stanoví znaleckým posudkem vyhotoveným primárně na žádost vyvlastňovaného. Se souhlasem vyvlastňovaného je vyhotoven i na žádost vyvlastnítele. Eventuálně může být vyhotoven i na žádost vyvlastňovacího úřadu. Platí ovšem, že zaplacení náhrady de lege lata přímo nesouvisí s otázkou přechodu vlastnického práva. Nicméně prodlení zaplacení náhrady delší než 30 dní je důvodem pro zrušení vyvlastnění podle § 26 odst. 1 VyvlZ, ale pouze pokud o to vyvlastňovaný požádá.²³²

4.2.6. Nezbytnost souladu s cíli a úkoly územního plánování

V § 3 odst. 2 VyvlZ je stanoveno, že za předpokladu, že se vyvlastněním sledují změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území (i umístování staveb), lze je provést, ale jen v případě, že jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 StavZ.

Takový soulad se převážně prokazuje územním rozhodnutím, územním souhlasem či popřípadě i veřejnoprávní smlouvou a je vázán na územně plánovací dokumentaci.²³³

4.3. Práva třetích osob

Obecně platí, že vyvlastněním, které spočívá v odnětí vlastnického práva, zanikají i všechna práva třetích osob, které k vyvlastněné nemovitosti existují. To se týká i účinků nařízení výkonů rozhodnutí a exekučních příkazů. Toto pravidlo se neuplatní, pokud zákon stanoví jinak.²³⁴

Zákon stanoví, že předchozí pravidlo se nepoužije na právo nájmu bytu, nebytového prostoru, stavby či pozemku. To může eventuálně zaniknout až výpovědí, pokud účel vyvlastnění brání dalšímu užívání nájmu.

²³¹ § 13 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění.

²³² HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2012. s. 327.

²³³ HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2012. s. 327.

²³⁴ § 6 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění.

Vyvlastněním nezanikají ani věcná břemena k nemovitosti, pokud veřejný zájem vyžaduje, aby dále nemovitost zatěžovala.

4.4. Vyvlastňovací řízení

K vyvlastnění je nutné, aby proběhlo vyvlastňovací řízení, jehož účelem je vydání správního aktu, jímž je *rozhodnutí o vyvlastnění*.

Řízení vede vyvlastňovací úřad, což je v zásadě obecní úřad obce s rozšířenou působností, ale může jím být i magistrát statutárního města nebo Magistrát hlavního města Prahy. Místní příslušnost vyvlastňovacího úřadu se určuje podle polohy nemovitosti.²³⁵ Vyvlastňovací řízení, jeho průběh, předpoklady a náležitosti jsou upraveny zákonem o vyvlastnění.

4.5. Jiná omezení

Veřejné právo vymezuje i jiné druhy omezení vlastnického práva, než je omezení podle vyvlastňovacího zákona. Jedná se kupříkladu o následující.

4.5.1. Ochranná pásma

Ochranné pásmo je území v určité vzdálenosti od konkrétního statku, jež má za úkol tento statek ochraňovat před nepříznivými vlivy okolí. V tomto území je tedy zakázáno provozovat určité činnosti z důvodu ochrany veřejného zájmu.

Ochranné pásmo může vzniknout ze zákona, opatřením obecné povahy, z prováděcího právního předpisu nebo i správním aktem.²³⁶

Příkladem může být ochranné pásmo zřízené kolem železniční dráhy, ochranné pásmo plynárenského zařízení či ochranné pásmo vodního zdroje.

4.5.2. Bezpečnostní pásma

Bezpečnostní pásma mají prakticky stejný právní režim jako ochranná pásma, ale jejich úkolem není ochrana určitého zařízení, nýbrž ochrana jiného majetku, zdraví a života osob v případě, že by na tomto zařízení došlo k havárii.

Příkladem je bezpečnostní pásmo plynového zařízení.²³⁷

²³⁵ § 15 a § 16 zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění.

²³⁶ KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 233.

²³⁷ § 69 zákona č. 458/2000 Sb. energetický zákon.

4.5.3. Chráněná území

Jedná se o území, kde se nacházejí určité statky nebo hodnoty, které jsou ve veřejném zájmu ochraňovány. Typicky jsou takto chráněny významné přírodní pamětihodnosti jako jsou národní parky, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace, národní přírodní památky aj. Dále se jedná o památkové rezervace či památkové zóny, kde se nacházejí různé nemovité kulturní památky nebo archeologická naleziště.²³⁸ Podobně jako na výše zmíněných územích jsou tu určité činnosti zakázány.

²³⁸ KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 234.

Závěr

Hlavním záměrem této diplomové práce bylo především poskytnutí uceleného pohledu na poměrně rozsáhlou právní úpravu zásahů do vlastnických práv. Vzhledem k tomu, že vlastnické právo se řadí mezi základní lidská práva a svobody, nachází se jeho fundamentální úprava na vrcholu pyramidy právních norem, tedy v ústavním pořádku České republiky. Generální klauzule upravující vlastnické právo a zásahy do něj je obsažena v čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Toto ustanovení určuje obecný rámec vlastnického práva a v souladu s myšlenkou, že právo jednoho člověka končí tam, kde začíná právo druhého, stanoví i meze jeho výkonu. Tedy že vlastnické právo nemůže být zneužíváno k újmě jiných osob nebo v rozporu s právním řádem České republiky. Z důvodu ochrany lidského života, zdraví a ochrany majetku je možné výkon vlastnického práva omezit, aby se zabránilo těmto negativním důsledkům.

Takto koncipovaná právní úprava je součástí základního soukromoprávního kodexu, jímž je občanský zákoník. Obsahuje zejména úpravu sousedských vztahů, kde jsou možné problémy mezi sousedy předvídaný a v mezích práva i řešeny. Zvláště důležitým institutem jsou věcná práva k cizím věcem. Zde dochází k omezení vlastnického práva vlastníka věci. Zejména se jedná o instituty, které vznikají kolizí s právy jiných osob.

Neméně důležitým příkladem omezení vlastnických práv, který také plyne z čl. 11 Listiny základních práv a svobod je vyvlastnění. Základní podmínkou vyvlastnění je existence veřejného zájmu, tedy nějaké skutečnosti, jež objektivně prospívá společnosti.

Dalším záměrem bylo i vzpomenutí na případy, kdy v průběhu dějin docházelo na Československém území k poměrně razantním zásahům do vlastnických práv. Je až s podivem, že mezi roky 1918 a 1989 skoro neexistovalo období, kdy by nedocházelo k upírání tohoto základního lidského práva.

Co se týká zhodnocení soukromoprávní právní úpravy, myslím si, že občanský zákoník, s více než třemi tisíci paragrafy, poskytuje ucelenou a velmi komplexní úpravu soukromoprávních vztahů. Nelze si nevšimnout inspirace

kodexem ABGB z roku 1811. V porovnání s předchozím občanským zákoníkem, který byl, zejména v právu sousedském, koncipován velmi stručně a velká část otázek musela být doplněna judikaturou, pokládám „nový“ občanský zákoník za krok vpřed.

Nicméně i zde existuje prostor pro možné zlepšení právní úpravy. Problematická je otázka vydržení reálných břemenem. Zákon výslovně připouští jen vydržení služebností, ale o vydržení reálných břemen mlčí. Odborná veřejnost vede debaty o tom, zda-li je to možné. Předchozí občanský zákoník věcná břemena jako celek, takže i reálná břemena, vydržet umožňoval. Myslím, že by bylo vhodné, kdyby zákonodárce tento problém vyřešil. Buď aby vyvlastnění reálných břemen výslovně povolil, nebo aby ho výslovně zakázal. Zamezilo by se tak zbytečným debatám a problémům a zvýšila by se míra právní jistoty v otázkách věcných břemen.

Veřejnoprávní úprava se mi rovněž jeví jako poměrně dostačující. Samozřejmě se zde objevuje znak typický pro veřejnoprávní úpravu, jímž je její roztržitost, což je dle mého problém, jenž nelze efektivně vyřešit a činí tedy ze studia práv skutečnou výzvu.

Pro druhý návrh *de lege ferenda* mě inspirovala právní úprava liniového zákona, podle kterého se náhrada za vyvlastnění vynásobí stanoveným koeficientem, čímž se výše náhrady zvýší. Myslím, že obdobné pravidlo by se mělo promítnout i do obecné úpravy zákona o vyvlastnění, zejména z toho důvodu, o jak závažný zásah do vlastnického práva jde.

Cizojazyčné resumé

This thesis is focused on legislation of expropriation and restrictions of ownership rights. The main objective is to provide comprehensive insight into every possible occurrence in which the restrictions of ownership rights might happen, and to assess the legislation of this particular matter. Thesis is divided into four chapters for this purpose. The first chapter is about historical perspective of interference in ownership rights at Czechoslovakian territory and it specifies some cases in which that happened. In the second chapter I defined terms such as ownership and ownership rights, because I think it is important to know for better understanding of the legislation. The main part of this thesis is in the third chapter which is aiming at civil law legislation of ownership rights restrictions. Mainly neighbourly relations and encumbrances are analysed there. I think the legislator did a good work creating this particular legal regulation. The civil code is complex work made from more than 3000 legislative provisions. The last chapter is aiming at public law legislation of expropriation in public interest, regulated mainly in the expropriation act. Aside that there are some other acts which regulate expropriation quite differently. As regards expropriation by reason of defending Czech republic in case of war conflict. There are even occurrences in which restrictions of ownership rights happen due to public law legislation such as establishing national parks, protective zones, safety zones etc.

Seznam zkratk

Sb.	Sbírka zákonů
ObčZ	Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
VyvlZ	Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
sp. zn.	spisová značka
Listina	Listina základní práv a svobod
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch - Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský

Použité zdroje

Knižní zdroje

KALKUŠOVÁ, Slávka. *Kauza Lex Schwarzenberg: otazníky kolem vyvlastnění majetku hlubocké větve Schwarzenbergů*. Vydání: první. Ostrava: Key Publishing s.r.o., 2018. 179 stran. Monografie. ISBN 978-80-7418-297-6.

KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. Vydání první. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2015, 756 s. ISBN 978-80-246-2798-4.

KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011, 114 s. ISBN 978-80-87284-25-4.

KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. 20. století.

HORÁK, Ondřej a Československo. Liechtensteinové mezi konfiskací a vyvlastněním: příspěvek k poválečným zásahům do pozemkového vlastnictví v Československu v první polovině dvacátého století. Praha: Libri, 2010. ISBN 978-80-7277-457-9. Dostupné také z: <https://ndk.cz/uuid/uuid:9b827480-3348-11e8-9dd8-005056827e51>

MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Praha: Leges, 2010. s. 413. ISBN 978-80-87212-39-4.

ELIÁŠ, Karel. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2., dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 358 s. ISBN 978-80-7478-493-4.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-325-8

SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015, 304 s. Praktik. ISBN 978-80-7502-073-4.

SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Vydání první. V Praze: C.H. Beck, 2018. xxix, 301 stran. Academia iuris. ISBN 978-80-7400-711-8.

ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 639 s. Judikatura, sv. 92. ISBN 978-80-7478-036-3.

SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 243 s. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8.

HANÁK, Jakub. *Zákon o vyvlastnění: praktický komentář*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2020. xi, 190 stran. Praktický komentář. ISBN 978-80-7598-634-4.

Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Wolters Kluwer ČR. sv. 3 s. 1328. ISBN 978-80-7478-630-3

SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1.

HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2012. s. 327. ISBN 978-80-7179-254-3.

KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-727-9.

HOETZEL, Jiří. *Československé správní právo: část všeobecná*. Praha, 1934. Vysokoškolské rukověti.

DEMEK, Jaromír. *Obecná geomorfologie: Učebnice pro přírodovědecké fakulty*. Praha: Academia, 1987. ISBN (váz.).

Články

Tereza Blažková, Lukáš Blažek: *Lex Schwarzenberg – historicko-právní pohled*. Paměť a dějiny, 2017, ročník XI, č. 1.

Petr Dvořáček: *Lex Schwarzenberg*. Paměť a dějiny, 2017, ročník XI, č. 1.

Zimmerman, V: *Pachatelé a přihlížející, Pronásledování židů v sudetské župě*. Tereziánské studie a dokumenty. Praha: Academia, 1999, undefined(1). sv. 1 Dostupné také z: <https://ndk.cz/uuid/uuid:4ba74fb0-dcbb-11e6-8010-005056827e51>

KÁRNÝ, Miroslav. *Vyřazení židů z veřejného života Protektorátu a historie „čestného árijství“*. Tereziánské studie a dokumenty. Praha: Academia, 1998, undefined. sv. 1 Dostupné také z: <https://ndk.cz/uuid/uuid:6aa05a40-ee10-11e6-96c5-5ef3fc9ae867>

Právní předpisy

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

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

Dekret presidenta republiky č. 16/1945 Sb., o potrestání nacistických zločinců, zrádců a jejich pomahačů a o mimořádných lidových soudech.

Dekret presidenta republiky č. 100/1945 Sb., o znárodnění dolů a některých průmyslových podniků.

Dekret presidenta republiky č. 101/1945 Sb., o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského.

Dekret presidenta republiky č. 102/1945 Sb., o znárodnění akciových bank.

Dekret presidenta republiky č. 103/1945 Sb., o znárodnění soukromých pojišťoven.

Zákon č. 32/1918 Sb., o obstavení velkostatků.

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

Zákon 81/1920 Sb., kterým se vydávají po rozumu §u 10 zákona ze dne 16. dubna 1919, č. 215 Sb. zák. a nař., ustanovení o přidělu zabrané půdy a upravuje se právní poměr ku přidělené půdě (zákon přidělový).

Zákon 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (zákon náhradový)

11. prováděcího nařízení k zákonu o říšském občanství z 25. listopadu 1941

Nařízení říšského protektora v Čechách a na Moravě o židovském majetku ze dne 21. června 1939. Věstník nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě, č. 6/1939, str. 45.

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

Zákon č. 121/1920 Sb. kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky.

Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

Nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užitelských vztahů.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

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

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 č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

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

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

Judikatura

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 3940/2014, ze dne 29.4.2015

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 942/2020-341 ze dne 28.5.2020

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 2066/2019, ze dne 17.12.2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3277/2014.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003.

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11.8.1998, sp. zn. 19 Co 740/97

Rozsudek Krajského soudu v Plzni, sp. zn. 10 Co 742/95

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4348/2018, uveřejněný pod číslem 45/2020 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.2.2019, sp. zn. 22 Cdo 4489/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.4.2005 sp. zn. 22 Cdo 2941/2004.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5.11.2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.08.2013, sp. zn. 22 Cdo 2357/2012
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 05.09.2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016 sp. zn. 22 Cdo 3242/2015
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.10.2016 sp. zn. 22 Cdo 3607/2016
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015
Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 28.1.2016 sp. zn. 13 Co 315/2015
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.4.2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005 in
ŠARMAN, Jan. Přehled judikatury z oblasti věcných práv. 2., aktualiz. a rozš.
vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. s. 460.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.04.2007, sp. zn. 21 Cdo 694/2006.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 09.03.2017, sp. zn. 21 Cdo 4172/2016.
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.09.2006, sp. zn. 21 Cdo 2265/2005.
Nález Ústavního soudu ze dne 28. června 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04.

Odborné práce

Jelínek, T. *Pojišťovny v českých zemích v letech 1938 - 1945. Konfiskace pojistek*. 2012. Disertační práce.

Internetové zdroje

kramerius.nkp.cz

ndk.cz

kraken.slv.cz

MATZNER, Jiří. *Právo nezbytné cesty přes sousední pozemky*. Právní prostor 2019. www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/pravo-nezbytnne-cesty-pres-sousedni-pozemky

ZÁMYSLICKÁ, Lucie. *Nucený prodej jednotky*. www.hblaw.eu/l/nuceny-prodej-jednotky-svj/

www.vcelarskeforum.cz

Ostatní

Návrh poslance Vilíma a druhů na vydání zákona o převodu vlastnictví majetku hlubocké větve Schwarzenbergů na zemi Českou.

Stanovisko Úřadu předsednictva vlády v dopise ze dne 12.3.1947, č. 10.317-III-1369/47.

Stanovisko Nejvyššího účetního a kontrolního úřadu ze dne 5.5.1947 k návrhu zákona o převodu vlastnictví majetku hlubocké větve Schwarzenbergů na zemi Českou, č. 8.395/1947-IV/a.