

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

Katedra občanského práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

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

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2021/2022

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Pavel RUML**
Osobní číslo: **R17M0270P**
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**
Studijní obor: **Právo**
Téma práce: **Vymezení, charakteristika a soustava věcných práv v občanském zákoníku**
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Historický exkurz
3. Vymezení a charakteristika věcných práv
4. Věcná práva k vlastním věcem
5. Věcná práva k cizím věcem
6. Komparace právní úpravy v České republice se zahraniční právní úpravou
7. Závěr

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

Seznam doporučené literatury:

viz příloha

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

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2021**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2022**



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



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 30. června 2021

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci na téma *Vymezení, charakteristika a soustava věcných práv v občanském zákoníku* zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Plzeň, březen 2022

Pavel Ruml

Poděkování

Děkuji váženému panu JUDr. Josefu Pelechovi, Ph.D. za cenné a užitečné rady při zpracování této diplomové práce.

Seznam použitých zkratk:

- občanský zákoník zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- obč. zák. 1964 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- obč. zák. 1950 zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- DZ důvodová zpráva
- NS Nejvyšší soud České republiky
- ÚS Ústavní soud České republiky
- zákon o civilním letectví zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- PozKom zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- zákon o ochr. známkách zákon č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách a o změně zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů, (zákon o ochranných známkách
- zákon o vynálezech zákon č. 527/1990 Sb., o vynálezech, průmyslových vzorech a zlepšovacích návrzích
- katastrální zákon zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- zákon o ochraně krajiny zákon č. 114/1992 Sb., České národní rady o ochraně přírody a krajiny
- OZO 1811 císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský
- OSŘ zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- Listina usnesení č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

- StavZ zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- zákon o vyvlastnění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- TrZ zákon č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník
- ABGB Rakouský zákon JGS Nr. 946/1811, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, ve znění pozdějších předpisů
- BGB Německý zákon BGB1. I S. 1089, Bürgerliches Gesetzbuch, ve znění pozdějších předpisů

Obsah

1	ÚVOD	1
2	HISTORICKÝ EXKURZ	2
3	VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA VĚCNÝCH PRÁV	5
3.1	ZAŘAZENÍ VĚCNÝCH PRÁV DO PRÁVNÍHO ŘÁDU ČESKÉ REPUBLIKY	5
3.2	ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA	5
3.2.1	<i>Absolutní povaha věcných práv</i>	5
3.2.2	<i>Numerus clausus věcných práv</i>	8
3.2.3	<i>Kogentní povaha věcných práv</i>	8
3.3	VEŘEJNÉ SEZNAMY	10
3.4	DRUHY VĚCNÝCH PRÁV	11
3.5	VĚCI A JEJICH ZÁKLADNÍ DĚLENÍ	12
4	VĚCNÁ PRÁVA K VLASTNÍM VĚCEM	14
4.1	DRŽBA	14
4.1.1	<i>Složky držby: corpus possessionis a animus possidendi</i>	15
4.1.2	<i>Držba vlastnického a jiného práva</i>	17
4.1.2.1	<i>Držba vlastnického práva</i>	17
4.1.2.2	<i>Držba jiného práva</i>	18
4.1.3	<i>Nabytí držby</i>	19
4.1.4	<i>Kvalifikovaná držba</i>	20
4.1.4.1	<i>Držba řádná</i>	21
4.1.4.2	<i>Držba poctivá</i>	22
4.1.4.3	<i>Držba pravá</i>	23
4.1.5	<i>Ochrana držby</i>	24
4.1.5.1	<i>Svépomoc</i>	25
4.1.5.2	<i>Possessorní žaloby</i>	26
4.1.6	<i>Zánik držby</i>	28
4.2	VLASTNICKÉ PRÁVO	29
4.2.1	<i>Obsah vlastnického práva</i>	33
4.2.2	<i>Omezení vlastnického práva</i>	35
4.2.2.1	<i>Vyvlastnění a omezení vlastnického práva</i>	36
4.2.3	<i>Omezení vlastnického práva (sousedské právo)</i>	37
4.2.3.1	<i>Imise</i>	38
4.2.3.2	<i>Podmínky vstupování na cizí pozemek a jeho užívání</i>	40
4.2.3.3	<i>Rozhrady mezi sousedními pozemky</i>	41
4.2.3.4	<i>Nezbytná cesta přes cizí pozemek</i>	42
4.2.4	<i>Ochrana vlastnického práva</i>	45
4.2.5	<i>Nabytí vlastnického práva</i>	48
4.2.6	<i>Zánik vlastnického práva</i>	49
4.2.7	<i>Spoluvlastnictví</i>	50
5	VĚCNÁ PRÁVA K CIZÍM VĚCEM	53
5.1	PRÁVO STAVBY	53
5.1.1	<i>Vznik</i>	55

5.1.2	<i>Práva a povinnosti</i>	56
5.1.3	<i>Zánik</i>	56
5.2	VĚCNÁ BŘEMENA.....	57
5.2.1	<i>Služebnosti</i>	58
5.2.1.1	<i>Nabývání a vznik služebnosti</i>	60
5.2.1.2	<i>Zánik služebnosti</i>	61
5.2.2	<i>Reálná břemena</i>	62
5.3	ZÁSTAVNÍ A PODZÁSTAVNÍ PRÁVO	63
5.3.1	<i>Předmět zástavního práva</i>	65
5.3.2	<i>Zřízení a vznik zástavního práva</i>	66
5.3.3	<i>Práva a povinnosti účastníků zástavního vztahu</i>	68
5.3.4	<i>Zánik zástavního práva</i>	69
5.3.5	<i>Podzástavní právo</i>	70
5.4	ZADRŽOVACÍ PRÁVO.....	70
5.5	VĚCNÁ PRÁVA K VĚCI CIZÍ PODLE ČTVRTÉ ČÁSTI OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU 73	
5.5.1	<i>Vedlejší ujednání při kupní smlouvě sjednaná jako věcná práva</i>	73
5.5.2	<i>Zákonné předkupní právo, zákaz zcizení a zákaz zatížení věci</i>	75
6	KOMPARACE PRÁVNÍ ÚPRAVY V ČESKÉ REPUBLICCE SE ZAHRANIČNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVOU	77
6.1	<i>ZÁKLADNÍ ATRIBUTY DRŽBY V NĚMECKU A RAKOUSKU</i>	77
6.2	<i>ZÁKLADNÍ ATRIBUTY VLASTNICKÉHO PRÁVA V NĚMECKU A RAKOUSKU</i>	80
7	ZÁVĚR.....	83
	CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ.....	85
	ZDROJE.....	86

1 Úvod

Předkládaná diplomová práce se zabývá oblastí věcných práv upravených v občanském zákoníku. Systematika věcných práv obsažená v občanském zákoníku tedy bude představovat jakousi „kostru“ této práce. Věcná práva však nalezneme i v jiných právních předpisech. Ty ale nebudou vzhledem k jejich rozsáhlosti touto prací pojednávané problematiky řešeny.

Téma této diplomové práce jsem si vybral proto, že mě problematika občanského práva hmotného, a s tím se pojící problematika věcných práv, obecně zajímá. Při psaní této diplomové práce jsem nabyt stejného dojmu, o kterém píše řada autorů odborných publikací, a to, že věcná práva jsou v laické populaci poměrně málo známá. Mnozí si neuvědomují, že věcná práva jsou každodenní součástí jejich života.

Cílem této práce je představit obecně, avšak přesto komplexně, institut věcných práv. Vzhledem k rozsahu této práce, a protože věcná práva v občanském zákoníku i se započítáním správy cizího majetku zaujímají jeho podstatnou část, se zaměřím zejména na obecné principy věcných práv, přičemž se budu zabývat i detailnějším rozbohem vybraných věcných práv.

Začátek této práce věnuji stručnému historickému vývoji. Následně se v předkládané práci zaměřím na dvě hlavní kapitoly této diplomové práce, které tvoří věcná práva k vlastním věcem (do této kapitoly je zařazena také držba, jejíž problematické zařazení bude zvlášť rozebíráno) a věcná práva k cizím věcem (v této kapitole nebudou opomenuta věcná práva k cizím věcem podle čtvrté části občanského zákoníku). Ke konci této práce bude věnována pozornost komparaci věcných práv v České republice s dalšími právními řády jiných zemí. Současně předeštřu nástin srovnání jednotlivých institutů věcných práv u nás v porovnání s Rakouskem a Německem, neboť úprava u nás se těmito dvěma zeměmi hojně inspirovala. Na konci práce neopomenu uvést návrhy *de lege ferenda*.

Vzhledem k rozsahu předkládané diplomové práce jsem se rozhodl nevěnovat prostor podkapitole týkající se správy cizího majetku, a to i přes skutečnost, že problematika správy cizího majetku byla zákonodárcem zařazena do oblasti věcných práv. Je tomu tak z důvodu, že se shoduji s názorem uvedeným ve většině monografií, které uzavírají, že by bylo vhodnější správu cizího majetku zařadit spíše do práv relativních.

2 Historický exkurz

Věcná práva mají svůj původ již v římském právu. Římští právníci nicméně neměli pro věcná práva definici. Za věcná práva byly považovány vztahy k věci, u kterých existovala určitá negativní povinnost ostatních subjektů do těchto práv nezasahovat.¹ K vymezení pojmu věcných práv tak došlo až prostřednictvím pozdějších právních škol ve středověku. Kořeny rozlišování na práva věcná a obligační však nalezneme již u klasických římských právníků. Římští právníci rozlišovali věcná práva pomocí jednotlivých typů žalob. Prvním typem žalob byla tzv. *osobní žaloba*,² kterou se vznášel nárok vůči někomu, kdo má povinnost něco dát/vykonat/poskytnout. Druhým typem žalob byla tzv. *žaloba věcná*. Věcnou žalobou se vznášel mj. nárok na to, že hmotná věc je nebo není v něčem vlastnictví, nebo že mu k této věci náleží nějaké právo, kterým mohlo být např. právo užívací nebo požívací.³

Pojem věcná práva byl následně prohlouben tehdejšími právníky v době recepcce římského práva na středověkých římskoprávních školách.⁴ Boloňský profesor Bartolus v polovině 14. století definoval věcná práva jako *přímé panství nad věcí*. K dovršení jejich vývoje došlo až během 19. století v Německu, a to především historickoprávní školou.⁵

Problematikou věcných práv se zabýval také Leopold Heyrovský, který patřil mezi přední české právníky. Podle něj je věcným právem v subjektivním smyslu *přímé panství nad věcí* a je pro ně charakteristické 1) Věcná práva vytvářejí právní povinnost všech vůči oprávněnému a působí tedy absolutně (například povinnost zdržet se výkonu rušení vlastnického práva vůči oprávněnému). 2) Tato povinnost je negativní. Teprve po porušení této povinnosti je možné vznést právní nárok. 3) Obsahem této povinnosti je přímé právní panství nad věcí, které můžeme charakterizovat jako zákaz oprávněnému působit na věc nebo alespoň zákaz působit na věc určitým způsobem. Zakázáno je také překážet oprávněnému v jeho působení

¹ SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011, 350 s. ISBN 978-7380-334-6. s. 1-3.

² Žaloba na někoho, kdo je obligačně zavázán, a to buď ze smlouvy, nebo z deliktu.

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

⁴ Patřily sem školy italské (škola glosátorů při Boloňské univerzitě a škola komentátorů), školy francouzské a školy německé. (PELECH, J. *Zástavní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 192 s. ISBN 978-80-7380-466-4. s. 47).

⁵ PELECH, J. *Zástavní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 192 s. ISBN 978-80-7380-466-4. s. 47.

na věc, a to zpravidla vůči všem ostatním. 4) Předmětem vlastnického práva může být pouze individuálně určená věc.⁶

Významným milníkem pro věcná práva byl bezpochyby OZO 1811, který v ustanovení § 307 tohoto zákona definoval věcná práva jako: „*Práva, která náležejí osobě k věci, nehledíc k určitým osobám, nazývají se práva věcná. Práva, která vznikají k věci jen proti určitým osobám přímo ze zákona nebo ze zavazujícího jednání, slují osobní práva k věcem.*“ Současně byla v OZO 1811 definována i práva závazková, která tvořila protipól k věcným právům.⁷ Z mého pohledu byl OZO 1811 velmi významný především převzetím institutů po vzoru římského práva. K institutům věcných práv, které mají své kořeny již v antice, přiřadil institut věcných břemen, který je svým původem středověký.

Dalším důležitým zlomem pro úpravu věcných práv je obč. zák. 1950, který upustil od definice věcných práv. Za doby platnosti tohoto zákoníku podrobil Viktor Knapp tehdejší pojetí věcných práv kritice. Dále také navázal na kritiku Františka Weyra a doplnil ji, přičemž současně dovodil, že pod pojmem věcná práva se skrývají dva druhy práv, kterými jsou právo vlastnické a věcná práva k věci cizí. Knapp uzavřel, že vlastnické právo je právo absolutní a naproti tomu stojící věcná práva k věci cizí jsou právy relativními. Tento významný právník dále dovodil, že věcná práva k věci cizí působí *erga omnes*. Byl ale názoru, že jen z důvodu, že u věcných práv k věci cizí a existenci jejich absolutní stránky nelze vyvozovat souvztažnost s právem vlastnickým, které je výlučně absolutním právem.⁸

Obč. zák. 1964 ve svém původním znění upustil od zvláštní úpravy věcných práv, neboť tehdejší vládnoucí garnitura deklarovala neexistenci společenských podmínek, které by vynucovaly jejich úpravu. Dalším důvodem bylo, že právnímu vědomí pracujících odporuje rozdělení právního vztahu na osobní a věcnou složku.⁹ Obč. zák. 1964 tak obsahoval osobní vlastnictví, socialistické vlastnictví a

⁶ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Bratislava: Nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1927, 656 s. s. 210. Dostupné také z: <http://www.digitalniknihovna.cz/mzk/uuid/uuid:8432766c-f13a-4219-8c7a-2cf35d72abc3>.

⁷ Tento stav nebyl přijímán všeobecně, neboť František Weyr odmítl rozlišování na věcná a závazková práva s poukazem na chybějící „*tertium comparationis*“, které prý jen zdánlivě představuje pojem právního vztahu, a to vztahu dvou subjektů u obligačního práva a vztahu člověka k věci u práva věcného. (SPÁČIL, J. *K vymezení pojmu „věcná práva“ a o problematice věcných břemen*. Časopis pro právní vědu a praxi, 2006, roč. 14, č. 1, ISSN 1805- 2789).

⁸ KNAPP, V. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*, Praha, 1959, s. 314. s. 111-113 a 250-2017.

⁹ SPÁČIL, J. *K vymezení pojmu „věcná práva“ a o problematice věcných břemen*. Časopis pro právní vědu a praxi, 2006, roč. 14, č. 1, ISSN 1805- 2789.

spoluvlastnictví. V obč. zák. 1964 byly současně vytvořeny právní instituty neznámé tradiční civilistice a některé známé právní instituty nebyly upraveny vůbec. Například místo nájmu, pachtu a věcných břemen, vznikl systém úplatných a bezúplatných užívacích břemen. Zástavní právo nebylo vůbec upraveno s odkazem na jeho buržoazní charakter. Sousedské právo se také nedočkalo úpravy z důvodu jeho údajné nepotřebnosti pro vyspělou socialistickou společnost.¹⁰

Následnými novelami obč. zák. 1964 docházelo ke zlepšení. Novelou v roce 1982 došlo například ke zkvalitnění právní úpravy týkající se držby, vydržení nebo zástavního práva. Nejvýznamnějších změn doznal však obč. zák. 1964 v důsledku sametové revoluce v roce 1989, neb nově nastolené společenské poměry si vyžadovaly jejich promítnutí také do jejich právní úpravy. Z tohoto důvodu bylo např. zrušeno socialistické vlastnictví, a naopak došlo posílení osobního vlastnictví.

¹⁰ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Svazek I.* Praha: Linde, 2008, 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7. s. 15.

3 Vymezení a charakteristika věcných práv

3.1 Zařazení věcných práv do právního řádu České republiky

Věcná práva jsou součástí soustavy občanského práva a jsou upravena v občanském zákoníku. Některá věcná břemena jsou upravena i ve zvláštních zákonech, kterými jsou například zákon o civilním letectví nebo PozKom, ty ovšem nebudou předmětem této práce. Věcná práva patří mezi absolutní majetková práva, konkrétně do části třetí, hlavy druhé občanského zákoníku. Tato část třetí občanského zákoníku nese název *absolutní majetková práva*. Věcná práva v občanském zákoníku nalezneme v § 979 až 1399. Občanský zákoník umožňuje sjednat jako věcná práva také některá práva, která jsou upravena v části čtvrté občanského zákoníku (např. předkupní právo, výhrada zpětné koupě). Část třetí, hlava druhá, díl šestý občanského zákoníku, nesoucí název *správa cizího majetku*, zákonodárce zařadil mezi věcná práva, ačkoliv převládá názor, že tento díl patří spíše k právům závazkovým.¹¹

3.2 Absolutní majetková práva

3.2.1 Absolutní povaha věcných práv

Absolutnost věcných práv spočívá v tom, že působí vůči každému (*erga omnes*),¹² pokud zákon nestanoví v konkrétním případě jinak podle § 976 občanského zákoníku. Působí tedy vůči neomezenému a blíže neurčitému okruhu adresátů, přičemž v nich vyvolává povinnost. Tato povinnost spočívá především v nekonání (*non facere*).¹³ Jinými slovy nikdo nesmí narušit bezprostřední panství oprávněné osoby nad individuálně určenou věcí. Dále se absolutnost věcných práv projevuje tím, že v případě narušení absolutního práva, je subjekt, který do práva zasáhl, povinen obnovit původní stav.¹⁴

¹¹ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 3-9.

¹² Jedním z hlavních rozdílů mezi právy věcnými a právy relativní je ten, že věcná práva působí vůči každému (*erga omnes*), zatímco práva relativní působí pouze mezi stranami (*inter partes*). Například vlastník věci bezprostředně panuje nad věcí a všechny ostatní osoby jsou povinny tento stav respektovat a nekonat proti němu. Jestliže by tyto osoby přesto konaly, je vlastník věci oprávněn se dožadovat ochrany u soudu. Opakem jsou práva závazková, kdy vztah vznikne například smlouvou. Smluvní vztah tedy vznikne pouze mezi smluvními stranami (*inter partes*). Je tedy zcela jasné, že to, co si ujednají smluvní strany, nemá vliv na ostatní osoby.

Srov. náleží ÚS ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000.

¹³ Povinnost může spočívat i v konání, ačkoliv je tomu méně často. Příkladem mohou být reálná břemena.

¹⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 1.

Základní znak věcných práv tedy spočívá v tom, že konkrétní osoba, které svědčí toto právo, má možnost vykonávat bezprostřední panství nad individuálně určenou věcí.¹⁵ Ačkoliv se jedná o bezprostřední právní panství nad věcí, tak je oprávněná osoba ve vůli limitována nejen zákonem,¹⁶ ale také právy ostatních osob. Příkladem, kdy je panství nad věcí limitováno zákonem, může být ustanovení § 5 zákona č. 133/1985 Sb., České národní rady o požární ochraně, kde se uvádí, že: „Právnícké osoby a podnikající fyzické osoby nesmí vypalovat porosty.“ Z tohoto vyplývá, že vlastník pozemku, mimo jiné, nesmí vypalovat porosty, a to ani na svém vlastním pozemku.

To, že jsou věcná práva absolutní, neznamena, že disponují neomezenou ochranou a volností disponování. Naprostá volnost při výkonu těchto práv bývá výjimečná. Oprávněná osoba totiž při výkonu svých práv by mohla omezovat osoby jiné, a kdybychom jedné osobě přisoudili toto právo v neomezené míře, mělo by to za následek omezení práv ostatních osob. Mezi další omezení absolutních práv řadíme taktéž ochranu veřejného zájmu. Je tedy nezbytné, aby právo našlo střední cestu výkonu práva mezi oprávněnou osobou a ostatními osobami.¹⁷

V jaké míře má oprávněná osoba možnost nakládat s věcí záleží také na tom, jestli se jedná o *právní panství všeobecné* nebo o *právní panství zvláštní*. Jedná-li se o panství všeobecné, oprávněnou osobou je vlastník a může s věcí nakládat libovolně (v mezích zákona). Jestliže se jedná o panství zvláštní, tedy například o věcné právo k věci cizí, tak osoba oprávněná nemůže s věcí nakládat podle svojí vůle, ale pouze partikulárně (např. právo pastvy na cizím pozemku).¹⁸

Věcné právo je tedy pevně spjata s věcí. V odborné literatuře se používá termín, že věcné právo lpí na věci.¹⁹ To ve svém důsledku znamená, že při převodu vlastnického práva na další osobu spolu s věcí přechází na nabyvatele také věcné právo k věci. Budeme-li tedy převádět vlastnické právo k pozemku, ke kterému má třetí osoba právo přechodu přes pozemek, při převodu vlastnického práva na

¹⁵ V tom spočívá jeden z rozdílů mezi věcnými právy a právy závazkovými (obligačními). Zatímco u věcných práv je předmět pouze existující věc, která nemůže být vymezena druhově. U práv závazkových je možné předmět plnění vymezit jen druhově.

¹⁶ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80- 7478-335-9. s. 19.

¹⁷ HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva.* 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80- 7380-718-4. s. 191-192.

¹⁸ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80- 7478-335-9. s. 19.

¹⁹ Srov. DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80- 7478-335-9. s. 20.,

PILÍK, V. *Pojetí a soustava věcných práv v občanském zákoníku.* Ad Notam, 2016, č. 4, ISSN 1211-0558.

nabyvatele zůstává právo přechodu neoddělitelně spjata s věcí a přechází také na nabyvatele. Osoba oprávněná má tedy i nadále možnost chodit přes pozemek.²⁰

Absolutní právo (na rozdíl od práva relativního) dává oprávněné osobě právo bezprostředního panství nad individuálně určenou věcí, čímž má možnost uspokojovat své potřeby a nepotřebuje k tomu součinnost jakékoliv další osoby.²¹

Existují práva (právo vlastnické, právo na ochranu osobnosti), která mohou existovat pouze jako práva absolutní, a to dokonce nezávisle na tom, co stanoví zákon. V mnoha případech totiž ze samotné povahy věci plyne, že se jedná o právo absolutní. V těchto případech tedy nezáleží na zákonodárci.²²

Hranice mezi právy absolutními a relativními není neoddělitelná, ale je zapotřebí si uvědomit, že se obě množiny prolínají. S tím počítá i občanský zákoník. DZ k § 1011 občanského zákoníku uvádí: „*Pohledávku má věřitel vůči dlužníkovi. Tento právní poměr se řídí pouze obligačním právem, které ustanovuje, jak pohledávka vzniká a jakým způsobem a kdy je dlužník povinen věřiteli plnit na vyrovnání jeho pohledávky svůj dluh. O splnění své pohledávky může věřitel žalovat pouze dlužníka. Pohledávka je však také: totiž jako určitý majetkový statek - a, podle záměru osnovy, také jako věc v právním smyslu (nehmotná) - rovněž součástí věřitelova majetku a jmění, a tedy i předmět jeho vlastnictví. Proto je věřitel vůči zásahům třetích osob chráněn možností podat vlastnickou žalobu a takovým zásahům se bránit.*“. Z toho vyplývá, že i relativní majetková práva mají svou absolutní stránku a nelze je tedy vnímat odděleně.

Stejně tak se řada odborníků shoduje v názoru, že i věcná práva k věci cizí jsou z části relativní. Vznikají tu totiž dva vztahy, a to vztah mezi vlastníkem zatížené věci a osobou oprávněnou k výkonu určitého práva k věci cizí. Osoba oprávněná k výkonu práva má vztah *erga omnes*, že nikdo nesmí narušovat její bezprostřední panství nad věcí, a zároveň vztah *inter partes* vůči vlastníkovi zatížené věci.²³

²⁰ Takového stavu je možné docílit i pomocí práva závazkového (obligačního). Je zde ale podstatný rozdíl. V případě zřízení práva obligačního toto právo nelpí na věci. To znamená, že při změně jakékoliv ze smluvních stran závazku, věcné právo zaniká.

²¹ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80- 7478-335-9. s. 19-20.

²² SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář.* 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 4.

²³ FIALA, J. a ŠVESTKA, J. *Několik úvah nad pojetím právního vztahu.* Právník, 1968, roč. 107, č. 8, s. 665–682.

Ačkoliv obč. zák. 1964 pojem „*absolutní právo*“ nepoužíval, v odborné literatuře se běžně vyskytoval.²⁴ Na důležitost rozlišování na práva absolutní a relativní navázal taktéž ve svých rozhodnutích NS.²⁵ Současně se i občanský zákoník snaží o liberalizaci soukromého života zákonem, který si žádá důsledného zákonného rozlišování na práva absolutní a relativní.²⁶

3.2.2 Numerus clausus věcných práv

Výčet věcných práv v občanském zákoníku je taxativní a úplný (*numerus clausus*). V § 977 občanského zákoníku je uvedeno, že: „*Jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou absolutní.*“ Existuje tedy taxativní a úplný výčet absolutních majetkových práv.²⁷ Tento *numerus clausus* je nutné chápat jako *numerus clausus* typů, který znamená, že jako věcná práva není možné sjednat nebo založit rozhodnutím jiná práva než ta, u kterých to explicitně umožní zákon. Z tohoto vyplývá, že je možné například zřídit služebnost jiným než zákonem stanoveným způsobem, přičemž je však bezpodmínečně nutné, aby tato služebnost měla vlastnosti upravené v § 1257 a násl. občanského zákoníku.²⁸

3.2.3 Kogentní povaha věcných práv

Dalším důležitým znakem věcných práv je jejich *kogentnost*, která vyplývá z § 978 občanského zákoníku. Kogentní právní normou se rozumí taková právní norma, která neumožňuje adresátům, aby si určili subjektivní práva a povinnosti odlišně od dispozice normy.²⁹ O nutnosti začlenění kogentní právní normy do občanského zákoníku k absolutním majetkovým právům se hovoří i v DZ k § 976 až 978 tohoto zákona. Podle DZ se navrhuje stanovit, že od věcných práv a práva dědického se lze odchýlit s účinky vůči třetím osobám jen, připouští-li to zákon. Vhodnost začlenění tohoto ustanovení do občanského zákoníku je dána i

²⁴ Srov. FIALA, J., KINDL, M. et al. *Občanské právo hmotné*. 2. vydání, Plzeň: Aleš Čeněk, 2009. 650 s. ISBN 978-80-73-80-228-8. s. 355-360.

²⁵ Např. rozsudek NS soudu ze dne 25. 5. 2007, č. j. 4 As 71/2005-52.

²⁶ DZ k ustanovení § 976 až 978.

²⁷ Zde spočívá další rozdíl mezi věcnými právy a právy závazkovými. Zatímco u věcných práv je, jak uvádím výše, jejich výčet taxativní, u závazkových práv tomu tak není. V § 1746 odst. 2 občanského zákoníku je uvedeno, že: „*Strany mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště jako typ smlouvy upravena.*“. Z toho vyplývá, že osoby soukromého práva mohou mezi sebou uzavřít jakýkoliv závazek. Mají tedy v toto smyslu neomezenou autonomii vůle, avšak uzavření tohoto závazku nesmí odporovat zákonu.

²⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 7.

²⁹ GERLOCH, A. *Kogentní právní norma*. In: HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

skutečností, že již před nabytím platnosti a účinnosti občanského zákoníku teorie a praxe toto pravidlo uznávala.³⁰

Absolutní majetková práva, a tedy i práva věcná, jsou svojí kogentní povahou specifická. Ona specifičnost je dána tím, že občanský zákoník jinak užívá obecného pravidla dispozitivnosti, resp. dispozitivní povahy ustanovení občanského zákoníku. Toto obecné pravidlo nalezneme v § 1 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona. Dalšími zakázanými ujednáními jsou podle předmětného ustanovení občanského zákoníku ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek či právo týkající se postavení osob, a to včetně práva na ochranu osobnosti. Z uvedeného plyne, že tam, kde občanský zákoník výslovně nestanoví něco jiného, má konkrétní ustanovení dispozitivní povahu (za předpokladu respektování zakázaných ujednání). Jelikož ovšem absolutní majetková práva působí *erga omnes*, je do občanského zákoníku včleněno kogentní ustanovení k absolutním majetkovým právům. Od ustanovení třetí části občanského zákoníku je možné se odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon.³¹ Z toho vyvozují závěr, že nemožnost odchýlit se ujednáním s účinky vůči třetím osobám je za účelem zachování právní jistoty třetích osob.

Přesto ustanovení § 978 občanského zákoníku tak, jak je uvedeno v předchozím odstavci, není kogentní v pravém slova smyslu, protože strany se mohou od ustanovení části třetí občanského zákoníku odchýlit, ať jim to zákon výslovně dovoluje či nikoliv. Jedinou situací, kde se strany nemohou od znění zákona odchýlit, je v případě, že jim takovou odchylku zákon přímo zakazuje. Pokud se však i přesto strany od těchto ustanovení odchýlí, nemá to účinky vůči třetím osobám. Dohoda, kterou se tedy strany odchýlí od třetí části občanského zákoníku, je tedy závazná pouze mezi smluvními stranami (*inter partes*). Aby byla závazná i vůči třetím osobám (*erga omnes*), musí sjednání takové odlišnosti přímo umožnit zákon (např. v § 1484 odst. 1 občanského zákoníku).³²

³⁰ DZ k ustanovené § 976 až 978 občanského zákoníku.

³¹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 5.

³² ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva, (§ 976-1474). Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-10-8]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

3.3 Veřejné seznamy

Některá věcná práva se zapisují do veřejných seznamů (např. katastru nemovitostí), proto se veřejným seznamům budu níže v krátkosti věnovat. Podle DZ k § 980 občanského zákoníku je veřejný seznam souhrnné označení pro všechny veřejné evidence, které mohou být v právních předpisech označeny jakkoliv (katastr nemovitostí, patentový rejstřík). Naproti tomu veřejný rejstřík je souhrnný název veřejných evidencí osob. Přídavné jméno veřejný znamená, že tyto evidence jsou veřejně přístupné. To bývá označováno jako tzv. *formální publicita* veřejných seznamů, ze které vyplývá, že kdokoliv (nemusí mít právní zájem) do nich může nahlížet, aniž by musel překonat jakékoliv formální překážky.

Z § 980 občanského zákoníku mimo jiné plyne, že: „*je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje*“. To je v souladu se zásadou *ignorantia legis non excusat*. Toto ustanovení současně obsahuje dvě vyvratitelné právní domněnky. Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem a bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

Jestliže je věcné právo k věci cizí zapsané do veřejného seznamu, má toto právo přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné. Pojem zjevné znamená, že věcné právo nemusí být do veřejného seznamu zapsáno explicitně, musí však z údajů ve veřejném seznamu uvedených takové právo jasně plynout.³³

V neposlední řadě je třeba zmínit princip *materiální publicity* veřejných seznamů, který dodává právní jistotu třetím osobám. Nalezneme ho v § 984 občanského zákoníku. Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu a v dobré víře (*bona fides*) od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra je posuzována k okamžiku, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.

³³ HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4. s. 192-193.

3.4 Druhy věcných práv

Věcná práva lze druhově rozlišovat na 1) věcná práva k vlastním věcem a 2) věcná práva k cizím věcem. Do první z těchto skupin se řadí a) držba (*possessio*),³⁴ která je upravena v § 987 a násl. občanského zákoníku, b) vlastnické právo (*ius proprietatis*), které nalezneme v § 1011 a násl. občanského zákoníku. Pro úplnost dodávám, že v rámci vlastnického práva sem patří také spoluvlastnictví.

Držbu je možné dělit na držbu vlastnickou a na držbu jiného práva (nevlastnickou). Další dělení držby může spočívat v ochraně držitele proti neoprávněným zásahům v tzv. petitorním soudním řízení. Podle tohoto kritéria je možné dělit držbu na řádnou, poctivou a pravou a na jejich opozita, tedy držbu nikoliv řádnou, nepoctivou a nepravou.

Druhou hlavní skupinu tvoří věcná práva k cizím věcem. Do tohoto souboru patří 1) právo stavby (§ 1240 a násl. občanského zákoníku), 2) věcná břemena (§ 1257 a násl. občanského zákoníku), která můžeme rozdělit na reálná břemena a služebnosti, 3) zástavní a podzástavní právo (§ 1309 a násl. občanského zákoníku), 4) zadržovací právo (§ 1395 a násl. občanského zákoníku).

Kromě již uvedených věcných práv k cizím věcem podle třetí části občanského zákoníku existují také věcná práva k cizím věcem podle čtvrté části občanského zákoníku, pokud byla sjednána jako věcná. Tyto je možné rozlišit na 1) vedlejší ujednání při kupní smlouvě sjedná jako právo věcné (a sice předkupní právo smluvní, výhradu vlastnického práva, výhradu zpětné koupě, výhradu zpětného prodeje, koupě na zkoušku a v neposlední řadě výhradu lepšího kupce) a 2) předkupní právo zákonné, zákaz zcizení a zákaz zatížení věci.

Zákonodárce zařadil do části třetí, hlavy druhé, nesoucí název věcná práva také správu cizího majetku, a to konkrétně pak do šestého oddílu občanského zákoníku. Zákonodárce tedy zařadil správu cizího majetku mezi absolutní majetková práva, a to nejspíše kvůli právní úpravě dopadající na svěrenecký fond.³⁵

³⁴ Zařazení držby do věcných práv je sporné, jelikož existují právní názory, že držba je subjektivní právo a tedy patří do věcných práv k věci vlastní. Naproti tomu nalezneme také názory, že držba je pouhý faktický stav chráněný právem a do věcných práv tedy nepatří. Faktem však zůstává, že v občanském zákoníku je držba upravena pod věcnými právy.

³⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 267.

3.5 Věci a jejich základní dělení

Věcná práva (*iura in rem*) jsou práva, která se vztahují k věcem. Některé právní řády označují věcná práva jako práva reálná, tedy reálně existující. Předmětem věcných práv je pak věc v právním smyslu.³⁶

Občanský zákoník definuje věc v § 489 tohoto zákona jako „*vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí*“. Z uvedené definice je jasné, že pojem věc znamená v právu často něco jiného než v běžné řeči. V § 489 občanského zákoníku je explicitně psáno, že se jedná o věci v právním smyslu. Věc není to, co nesplňuje znak užitečnosti, tedy neslouží k potřebě lidí, kdy tento pojem je třeba brát značně široce.³⁷ Negativním vymezením věci pak je, že věcí není věc, pokud ji nelze odlišit od jiných věcí, živé zvíře, lidské tělo ani jeho části a věci neovladatelné.³⁸ Rozlišení toho, co je věcí v právním smyslu a co není, je často ponecháno na úsudku soudu.³⁹

Věci je možné dělit různými způsoby. Prvním z nich je dělení věcí na hmotné a nehmotné. Věci hmotné jsou ovladatelné a samostatné kusy hmoty. Právní úprava dopadající na věci hmotně ovladatelné se současně *přiměřeně* užije na ovladatelné přírodní síly. Věci nehmotné jsou věci bez hmotné podstaty, nejsou tedy fyzicky zachytitelné. V občanském zákoníku je inkorporováno jen několik druhů nehmotných věcí, zbytek je upraven zvláštními zákony (např. zákon o vynálezech, zákon o ochr. známkách).⁴⁰

Druhý způsob dělení věcí je na movité a nemovité. Výčet nemovitých věcí je taxativní a jsou jimi 1) pozemky, 2) stavby spojené se zemí pevným základem vzniklé do 31. 12. 2013, 3) podzemní stavby se samostatným účelovým určením, 4) dočasné stavby, zařízení, inženýrské sítě, 5) věcná práva k nemovitým věcem a 6) práva, která za nemovité prohlásí zákon. Všechny ostatní věci neuvedené v tomto výčtu jsou věci movité.⁴¹

³⁶ HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4. s. 191.,

ZUZLÍKOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*, Praha: Linde Praha, a. s., 2014, 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5. s. 11.

³⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 11.

³⁸ LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 1727.

³⁹ Např. lom není samostatnou věcí, je pouze místem, kde dochází k dobývání ložiska nerostů. (Rozsudek NS ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdon 265/96).

⁴⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. 13-14.

⁴¹ DAVID, O., DEVEROVÁ, L., DOLANSKÁ BĀNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., FIALA, J., FRINTA, O., HOLČAPEK, T., HURDÍK, J., KINDL, T., MACKOVÁ, A., PAULY, J.,

Dalším myslitelným způsobem dělení věcí je na věci zastupitelné a nezastupitelné. Věci zastupitelné jsou movité věci, které mohou být nahrazeny jinou věcí téhož druhu. Ostatní věci jsou věci nezastupitelné.⁴²

Čtvrtý způsob dělení věcí je na věci zužitelné a nezužitelné. Zužitelné věci jsou movité věci, kdy jejich běžné použití spočívá v jejich spotřebování, zpracování nebo zcizení. Ostatní věci jsou nezužitelné.⁴³

Věci lze taktéž dělit na věci zapisované a nezapisované do veřejného seznamu. Do veřejného seznamu se zapisují pouze věci, o kterých to stanoví zvláštní zákon (např. katastrální zákon). Většina věcí jako kolo, kniha, automobil⁴⁴ se nikam nezapisuje. Rozdíl je také v nabytí vlastnického práva, protože vlastnické právo k nemovitým věcem nelze nabýt dříve, než tato nemovitá věc bude zapsána do katastru nemovitostí.⁴⁵ Naproti tomu vlastnické právo k věci nezapisované do veřejného seznamu se nabývá okamžikem účinnosti právního jednání (případně k datu stranami dohodnutému), kterým se předmětná věc převádí.

Poslední dělení věcí, které v této práci zmíním, jsou věci hromadné. Věci hromadné jsou souborem samostatných věcí. Může se jednat o věci hmotné i nehmotné (např. informace). Významným druhem věci hromadné je obchodní závod (§ 502 občanského zákoníku), přičemž obchodním závodem se rozumí organizovaný soubor jmění vytvořený podnikatelem.

PAVLÍK, P., PELIKÁN, R. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-10-7]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁴² NOVOTNÝ, P., NOVOTNÁ, M., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*, 2. akt. vydání, Praha: Grada Publishing, a.s., 2017, 168 s. ISBN 978-80-271-9947-1. s. 7.

⁴³ Ustanovení § 500 občanského zákoníku

⁴⁴ Rejstřík veřejných vozidel není veřejným seznamem, protože není veřejně přístupný. (Rozsudek NS ze dne 20. 9. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5330/2015).

⁴⁵ Usnesení NS ze dne 22. 11. 2017, sp. zn. 30 Cdo 1408/2017 a Rozsudek NS ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008.

4 Věcná práva k vlastním věcem

V této kapitole se budu zabývat první skupinou věcných práv, tedy věcným právům k vlastním věcem. Jak bylo uvedeno výše, do této skupiny spadá držba a vlastnické právo. Pro věcná práva k věci vlastní je charakteristické, že se jedná o přímé právní panství nad individuálně určenou věcí. Charakteristickým znakem je taktéž skutečnost, že osoby vykonávající přímé panství nad věcí nepotřebují součinnost žádné další osoby k výkonu svého práva.⁴⁶

4.1 Držba

Držba je v občanském zákoníku upravena v § 987 až 1010. Občanský zákoník definici držby neobsahuje. Uvádí však legální definice držitele, kterým je ten, kdo vykonává právo pro sebe. Držbou se tedy rozumí kumulativní spojení složky 1) vykonávání určitého práva a 2) vykonávání tohoto práva pro sebe.

Držba může být jednak součástí vlastnického práva, a to jako jedno z oprávnění vlastníka, kterým je věc držet. Držba ale také může existovat od vlastnického práva odděleně, v tom případě se jedná o držbu jiného práva tzv. *nevlastnickou*.

Není však zcela jasné, co to držba vlastně je. Spory o charakter držby se vedly již v dobách římského práva, když se ani klasičtí římscí právníci Paulus a Papinianus neshodli na charakteru držby. Paulus označoval držbu jako faktický stav, avšak Papinianus tvrdil, že držba úzce souvisí s právem.⁴⁷ Tento spor přetrval až do současnosti. Někteří autoři se domnívají, že držba je právem,⁴⁸ někteří autoři jsou názoru, že držba je faktický stav chráněný právem.⁴⁹ Podle mého názoru je i občanský zákoník ohledně charakteru držby nerozhodný, protože držba je zařazena mezi věcná práva. Současně ale v občanském zákoníku nalezneme nástroje vytvořené přímo na ochranu držby, což indikuje k tomu, že držba je faktický stav

⁴⁶ Srov. s kapitolou věcná práva k cizím věcem.

⁴⁷ KŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ, P., ŠEJDL, J., FALADA, D. *Římské právo v občanském zákoníku. Komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium, 2017, 304 s. ISBN 978-80-87284-65-0. s. 51.

⁴⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání*, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 66 a násl., ZUZLÍKOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*, Praha: Linde Praha, a. s., 2014, 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5. s. 15.

⁴⁹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-335-9. s. 19., RANDA, A., SPÁČIL, J. ed. I. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. 581 s. ISBN 978-80-7357-389-8.

chráněný právem. Subjektivním právem bude jistě držba, které občanský zákoník v § 1043 poskytuje tzv. petitorní ochranu. Osobně se ale kloním spíše k názoru, že jakákoliv chráněná držba je subjektivním právem. Kvalifikovaná držba je jistě silnějším právem než držba prostá, která je chráněna držebními žalobami.

Hlavním účelem institutu držby je chránit poslední pokojný stav, dokud není autoritativně rozhodnuto, že tento faktický stav je v rozporu s právním stavem (např. držitel není vlastníkem a jeho držba není řádná, poctivá a pravá).

Potřeba chránit poslední pokojný stav vznikla již ve starověku viz str. 15 ovšem ne ve stejném pojetí, jako je tomu v občanském zákoníku. Elementární rozdíl mezi držbou (*possessio*) dnes a v římském právu je ten, že v římském právu bylo možné držet pouze věci hmotné, zatímco občanský zákoník označuje držbu za výkon práva. Z tohoto konstruktů občanského zákoníku je tedy možné uzavřít, že lze držet i věci nehmotné.⁵⁰

4.1.1 Složky držby: corpus possessionis a animus possidendi

Občanský zákoník v § 987 nedefinuje držbu, ale definuje držitele, kterým je ten, kdo vykonává právo pro sebe.⁵¹ Toto ustanovení současně také částečně definuje detentora. Detentor je ten, kdo právo vykonává, ovšem ne pro sebe.⁵²

Z § 987 občanského zákoníku dále vyplývají dva základní předpoklady. Aby se jednalo o držbu, musí být oba splněny kumulativně.⁵³ Prvním z nich je, že držitel musí *právo vykonávat*. Jedná se o *faktické panství (corpus possessionis)* nad věcí⁵⁴ (někdy v odborné literatuře také vyjádřeno jako *faktické ovládání věci*). Držitel musí tedy věc skutečně ovládat nebo *mít alespoň možnost ovládat*,⁵⁵ mít ji

⁵⁰ KŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ, P., ŠEJDL, J., FALADA, D. *Římské právo v občanském zákoníku. Komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium, 2017, 304 s. ISBN 978-80-87284-65-0. s. 50-51.

⁵¹ Zákonné vymezení držby jako výkonu práva není možné brát doslova, protože když držitel právo nenáleží, tak právo vykonávat nemůže, neboť právo neexistuje, ale přesto se chová takovým způsobem, který odpovídá výkonu takového práva. (SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 11).

⁵² KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 65.

⁵³ Požadavek naplnění obou základních předpokladů byl pro držbu základním předpokladem i v obč. zák. 1964, i když nebyl v tehdejší právní úpravě explicitně upraven. Tento nedostatek byl však zhojen judikaturní praxí NS (srov. rozsudek NS ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 728/2000).

⁵⁴ Názor, že faktické panství nad věcí hmotnou vykonává ten, kdo věc fyzicky ovládá, není zcela správný. Tato podmínka je totiž značně nedostatečná, neboť jsou věci nemovité, které fyzicky držet není možné, a také většinou není fyzicky možné držet všechny věci, které má dotyčná osoba ve svém vlastnictví. (SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 81-84).

⁵⁵ Obrat *mít alespoň možnost ovládat* by, podle mého názoru, měl být doplněn ještě o skutečnost, že je nutné předmětné právo vykonat alespoň jednou, a tedy nestačí pouhá možnost předmětné právo

tzv. ve své moci.⁵⁶ Držitel nemusí vykonávat držbu osobně, ale může toto faktické panství nad věcí vykonávat jiná osoba než držitel.⁵⁷

Pro právní pojetí držby ovšem nestačí jakýkoliv faktický stav. Aby se jednalo o držbu, musí se jednat pouze o takový faktický stav, který může být předmětem právních vztahů. Jestliže je totiž nějaký faktický stav z právních vztahů vyloučen, nemůže být předmětem držby. Příkladem můžou být věci vyloučené z právního obchodu (*res extra commercium*), které nemohou být předmětem držby, jako je tomu v zákoně o ochraně přírody a krajiny. Zde je kupříkladu uvedeno, že jeskyně nemohou být předmětem vlastnictví. Vzhledem k tomu, že jeskyně nemohou být předmětem věcných práv, nemohou být tedy ani předmětem držby.⁵⁸

S ohledem na výše uvedené je podstatné zmínit závěr NS prezentovaný v rozsudku ze dne 12. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2302/2000, který uvádí, že: „*Držitel pozemku zůstává jeho držitelem, přestože jej nechal ležet ladem, pokud se držby pozemku nechopí někdo jiný.*“. Z tohoto rozsudku vyplývá, že podstata složky *corpus possessionis* nespočívá pouze ve fyzickém ovládnutí. Složkou *corpus possessionis* disponuje ten, kdo vstupuje ohledně věci do společenských vztahů, které jsou v obecné rovině považovány za projev právní moci nad věcí. Jedná se tedy o nakládání s věcí. Jestliže tedy držitel po několik let nevstoupí na pozemek, který má v držbě, neznamená to, že přestává být držitelem. Jeho vůlí je pozemek nevyužívat. Jinými slovy jeho disponování s věcí spočívá v jejím nevyužívání. Držitel je v tomto případě držitelem až do té doby, než se držby ujme někdo jiný.

Kromě složky *corpus possessionis* musí držba splňovat také složku držení vůlí (*animus possidendi*). Tato složka je obsažena v § 987 občanského zákoníku pod slovním spojením „*pro se*“. Tato subjektivní složka znamená, že osoba

ovládat, pokud takové právo nebylo nikdy vykonáváno. V souladu s komentářovou literaturou nestačí pouhá možnost výkonu práva, ale je nutné, aby právo bylo fakticky vykonáváno s tím, že u některých věcí, jejichž povaha to připouští, stačí pouze jediný nerušený výkon práva. (Srov. SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 81-84).

Dovolují si však zajít ještě dál a konstatovat, že dikce § 987 občanského zákoníku, který stanovuje, že: „*Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro se.*“ není podle mého názoru zcela přesná, neboť sloveso vykonává, jako sloveso nedokonavé, indikuje na opakovatelnou činnost, zatímco z komentářové a jiné odborné literatury plyne, že je někdy možné k vydržení právo vykonat pouze jedinkrát. Jsem tedy toho názoru, že do § 987 občanského zákoníku by se lépe hodilo sloveso dokonavé, tedy sloveso *vykoná*.

⁵⁶ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-335-9. s. 101.

⁵⁷ Rozsudek NS ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 728/2000.

⁵⁸ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 65.

Srov. současně lze držet jen takové právo, které připouští trvalý nebo opakovatelný výkon (např. právo nájemní) a nesmí se jednat o právo osobní (např. právo na život).

vykonává právo pro sebe a svým jménem. Vnitřní nevyjádřená vůle není dostačující, neb držitel musí svou vůli dát najevo, byť postačuje vyjádření konkludentně.

Animus possidendi bývá většinou současně s nabytím faktického panství nad věcí (chopím se věci, která je ničí v úmyslu ji mít pro sebe).⁵⁹ Je ovšem také možné, že *animus possidendi* bude faktickému panství nad věcí předcházet. Příkladem může být líčení pasti na zvěř či házení peněz do automatu za účelem koupě zboží.⁶⁰

4.1.2 Držba vlastnického a jiného práva

Držba může být součástí vlastnického práva nebo jiného práva, existuje tedy od vlastnického práva odděleně. Běžně bývá vlastník a držitel ta samá osoba, ale vždy tomu tak být nemusí. Ustanovení § 987 občanského zákoníku předpokládá obě situace.

Zaprvé se jedná o situaci, kdy vlastník a držitel jsou osobou totožnou. Následně o této držbě hovoříme jako o držbě vlastnické, která je součástí vlastnického práva. Jedná se o jedno z dílčích oprávnění vlastnického práva, kterým je věc držet.⁶¹

Druhou situací, se kterou předmětné ustanovení počítá, je případ, kdy držitel je osoba rozdílná od vlastníka. Tato držba bývá označována jako držba jiného práva nebo také jako držba nevlastnická. Držba jiného práva se tedy zakládá ve faktickém výkonu subjektivního práva. Výkon práva může držiteli svědčit, ale může nastat také situace, že držiteli jeho právo nesvědčí (například drženou věc odcizí).⁶²

4.1.2.1 Držba vlastnického práva

Držitelem vlastnického práva je ten, kdo se „*věci ujal, aby ji měl jako vlastník*“. Držitel tedy disponuje oběma složkami držby, když se předmětné držby ujal (*corpus possessionis*) a ujal se ji pro sebe (*animus possidendi*). Zákonné slovní spojení „*věci ujal, aby ji měl jako vlastník*“ znamená, že držitel vlastnického práva

⁵⁹ Srov. nájemce, který se nikdy nemůže stát držitelem vlastnického práva. Nájemce věc sice fakticky ovládá, ale nemá v úmyslu ji mít pro sebe.

⁶⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 81.

⁶¹ PLECITY, V., SALAČ J., BAJURA J. *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, 408 s. ISBN 978-807552-703-5. s. 215.

⁶² SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 32.

nemusí mít vůli stát se vlastníkem. Musí ovšem držbu vykonávat pro sebe⁶³ a věc fakticky ovládat.⁶⁴

Sporná je otázka, co může být předmětem držby vlastnického práva. Tento problém nastal s účinností občanského zákoníku, protože věci v právním smyslu nejsou jen věci hmotné, ale také věci nehmotné. O této sporné otázce bude pojednáno dále v textu práce.⁶⁵

4.1.2.2 Držba jiného práva

Držba jiného práva tvoří dvojici k držbě vlastnického práva. Jak jsem již zmínil výše, držba v sobě zahrnuje jak držbu vlastnickou, tak držbu jiného práva. Z toho důvodu je držba slovo nadřazené jak pro držbu vlastnického práva, tak pro držbu jiného práva.

Občanský zákoník říká, že vše, co může být předmětem držby, je také předmětem vlastnictví. Definicí vlastnictví *de lege lata* obsahuje ustanovení § 1011, kde se píše, že: „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“ Pokud by tedy předmětem vlastnické držby byly věci hmotné i nehmotné, na základě výše uvedeného by již nezbyl prostor pro předmět držby jiného práva. To většinu autorů vede k tomu, že předmětem držby vlastnického práva mohou být pouze věci hmotné, a tím pádem předmětem držby jiného práva budou věci nehmotné.⁶⁶

V případě držby jiného práva, než je právo vlastnické, mohou nastat dvě odlišné situace. První z nich je, že držitel je v dobré víře a domnívá se, že mu právo náleží, zatímco tomu tak ve skutečnosti není. Druhá situace nastane v případě, když držitel není v dobré víře (tedy držitel ví, že vykonává právo, které mu nenáleží).

V případě, že se držitel ocitne v první zmíněné situaci, je držitel v omylu, který může být skutkový nebo právní. Držitel tedy vykonává právo, o kterém si myslí, že mu svědčí, ale ve skutečnosti mu nesvědčí. Držitel se může dostat do omylu například, pokud kupní smlouva bude pro nějakou svou vadu absolutně neplatná, tudíž na základě smlouvy nedošlo k převodu vlastnického práva.⁶⁷

⁶³ Ten, kdo nevykonává držbu pro sebe, je detentor.

⁶⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 32-33.

⁶⁵ Tamtéž.

⁶⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 32-33.

⁶⁷ PLECITÝ, V., SALAČ J., BAJURA J. *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, 408 s. ISBN 978-807552-703-5. s. 215.

Je-li držitel ve druhé situaci, tak vykonává právo, které mu nesvědčí. Příkladem pro tento příklad může být zloděj, který si uvědomuje, že mu k odcizené věci vlastnické právo nesvědčí a svědčit ani nemůže.⁶⁸ Zloděj však i přesto splňuje obě složky držby, tedy má faktické panství nad věcí a právo vykonává pro sebe. S věcí navíc nakládá jako se svou vlastní a má vůli tento stav udržet. Držitel si tedy může být vědom, že mu právo nenáleží, avšak i přesto je držitelem, protože držba se nemusí opírat o žádný právní důvod.

Jak v situaci, kdy je držitel v dobré víře, tak v situaci, kdy si je držitel vědom, že mu vykonávané právo nesvědčí, přiznává zákon držiteli určitou ochranu. Ochrana je jednotlivým držitelům poskytována v odlišné míře, neboť jestliže si je držitel vědom, že mu vykonávané právo nesvědčí, tak jeho držba není řádná, poctivá ani pravá. Tento držitel následně požívá ochrany svého práva držby pouze do té doby, než se prokáže, že mu právo nenáleží.

Smyslem držby totiž je chránit poslední pokojný stav, dokud není autoritativně rozhodnuto, že faktický stav neodpovídá stavu právnímu. Tím se do právní úpravy držby promítla obecná právní zásada klidným nehýbat (*quieta non movere*), neboť právo vždy upřednostňuje ustálený stav před jeho změnou.⁶⁹

4.1.3 Nabytí držby

Nabytí držby je upraveno v občanském zákoníku v § 990, přičemž zákon rozlišuje dva způsoby nabytí držby, a to bezprostřední nebo odvozené. Bezprostředně se držitel ujme držby, pokud se ji ujme svou mocí (ujme se věci ničí, věc odcizí, věc vytvoří nebo začne jezdit přes cizí pozemek). V tomto případě nabyde držbu v takovém rozsahu, v jakém se držby skutečně ujal.

Držbu je také možné nabýt odvozeně. To znamená, že dosavadní držitel převede držbu na nového držitele, nebo že se nový držitel ujme držby jako právní nástupce dosavadního držitele. Nový držitel nabyde držbu v takovém rozsahu, v jakém ji měl původní držitel a v jakém ji na nového držitele převedl.

Z DZ k § 990 občanského zákoníku vyplývá, že odvozeně nabýt držbu je možné jak převodem, tak přechodem. Rozdíl zde spočívá v tom, že jestliže dochází k nabytí držby přechodem, tak dochází k přechodu vlastnického práva na základě právní události (např. smrt). K přechodu tedy dochází nezávisle na vůli

⁶⁸ Tamtéž.

⁶⁹ PLECITÝ, V., SALAČ J., BAJURA J. *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, 408 s. ISBN 978-807552-703-5. s. 215-216.

dosavadního držitele. Mluvíme-li o převodu držby, k té dochází dvoustranným právním jednáním, kdy jedna osoba se souhlasem druhé osoby na ni převede držbu. Nejedná se tedy o právní událost, ale o právní jednání.

Počátek nabytí držby se spojuje s okamžikem, kdy osoba začne vykonávat právo a začne předmětné právo vykonávat pro sebe. Ovšem tento moment se může lišit. Můžeme ho rozlišit podle toho, zda se jedná o držbu vlastnického práva nebo jiného práva.

Jestliže se jedná o držbu vlastnického práva, tak okamžikem nabytí držby bude moment, kdy právo vykoná pro sebe. V tento okamžik se z něj stane držitel.

Jiné, než vlastnické právo (může jím být například právo cesty), se nabývá okamžikem, ve kterém se někdo začne chovat způsobem, jako by byl oprávněný pro výkon tohoto práva, zatímco osoba povinná z tohoto práva (z práva cesty), nepodnikne žádné kroky, kterými by oprávněné osobě v její aktivitě zabraňovala.⁷⁰

4.1.4 Kvalifikovaná držba

Kvalifikovaná držba je taková držba, která je řádná, poctivá a pravá. Držba se takto dělí, neboť pojem držba zahrnuje více situací. Držitelem může být v první řadě vlastník, držitelem však může být také osoba, která spoléhá v dobré víře, že je vlastníkem, nebo jím může být, jak je uvedeno výše, i zloděj. Všechny tyto situace musí zákonná úprava pokrýt, z toho důvodu občanský zákoník držbu dělí na držbu řádnou, poctivou a pravou, a současně na jejich opozita, tedy držbu nikoliv řádnou, nepoctivou a nepravou.⁷¹

Z DZ k § 991 až 994 plyne, že právní úprava v obč. zák. 1964 nereflektuje všechny tři situace zmíněné v předchozím odstavci, a z toho důvodu se občanský zákoník vrací k úpravě OZO 1811 a zavádí držbu 1) řádnou/nikoliv řádnou, 2) poctivou/nepoctivou, 3) pravou/nepravou. Odlišit, o jakou držbu se jedná, je důležité, má-li dojít k vydržení (§ 1089 a násl. občanského zákoníku), a také jaká míra ochrany je poskytována jednotlivým držitelům. Je totiž logické, že zloděj bude požívat mnohem menší míru ochrany držby než vlastník. Zloděj také nemůže vydržet vlastnické právo, neboť jednal nepoctivě.

⁷⁰ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80- 7478-335-9. s. 101.

⁷¹ ELIÁŠ, K. *Věcná práva v NOZ – Držba.* [online] [pravniprostor.cz](https://www.pravniprostor.cz). 18. 3. 2014. [cit. 6. 11. 2021]. Dostupné z <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vecna-prava-v-noz-cast-i-drzba>.

O kvalifikovanou držbu se tedy bude jednat pouze, pokud držitel splní všechny tři aspekty držby, tedy bude se jednat o držbu řádnou, poctivou a pravou. Občanský zákoník současně stanoví vyvratitelnou právní domněnku v § 994, že držba je řádná, poctivá a pravá. Tato presumpce, že držba je kvalifikovaná, má stěžejní význam, neboť obrací důkazní břemeno. Důkazní břemeno nese totiž ten, kdo držbu zpochybňuje. Až do nabytí účinnosti občanského zákoníku bylo na držiteli, aby prokázal skutečnosti, ze kterých by šlo usuzovat, že jednal v dobré víře.⁷²

4.1.4.1 Držba řádná

O držbu řádnou se jedná, pokud se zakládá na platném právním důvodu (titulu), který je způsobilým k nabytí vlastnického práva. Tímto právním důvodem bývá zpravidla, nikoliv však výlučně, právní jednání. Držba nebude řádná, pokud vznikne na základě právního jednání, které bude absolutně neplatné. Je tomu tak z důvodu, že držba nevznikla na základě řádného právního důvodu. Ovšem bude-li právní jednání relativně neplatné,⁷³ potom je možné mluvit o držbě řádné, dokud není neplatnost řádně uplatněna. Jestliže je neplatnost uplatněna, není už možné hovořit o držbě pravé (většinou nelze hovořit už ani o držbě poctivé, neboť je tím zpochybněna i dobrá víra).⁷⁴ Zákon v případě řádné držby stanovuje podmínku, že právní jednání, na základě kterého držba vznikla, musí být platné a o účinnosti předmětného právního jednání mlčí. Judikatura NS nicméně v tomto ohledu dospěla k závěru, že nepostačuje, aby jednání bylo pouze platné, ale musí být také účinné.⁷⁵

Způsoby nabytí řádné držby stanoví občanský zákoník v § 991. Řádná držba může být nabyta třemi rozdílnými způsoby, a sice 1) pokud se držitel ujme držby bezprostředně, aniž by rušil cizí držbu (např. půjde o věc, která nikomu nepatřila nebo půjde o nově vyrobenou věc), 2) v případě, že se držitel ujme držby zprostředkovaně, a to na základě platného právního důvodu, jak je uvedeno výše,

⁷² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 31. 8. 1987, sp. zn. 3 Cz 42/1987.

⁷³ Na relativně neplatné právní jednání je třeba hledět jako na platné, dokud jeho neplatnost není řádně uplatněna (např. u soudu).

⁷⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 94.

⁷⁵ ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva, (§ 976-1474). Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-10-8]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X., Srov. rozsudek NS ze dne 29. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4173/2010

tak pokud by bylo právní jednání relativně neplatné, tak se bude jednat o držbu řádnou až do dovolání se neplatnosti předmětné držby, 3) jestliže se držitel ujme držby na základě konstitutivního výroku⁷⁶ orgánu veřejné moci (např. soudu).

4.1.4.2 Držba poctivá

Poctivý držitel je v první řadě takový, kterému vykonávané právo skutečně náleží. Poctivým držitelem může být ale i ten, kdo si z přesvědčivého důvodu myslí, že vykonává právo, které mu náleží, zatímco mu ve skutečnosti nenáleží. V takovém případě má držitel mylné přesvědčení, že je subjektem práva, je tedy v omylu, a to buď skutkovém, nebo právním. Přesto, že je držitel v omylu, může se jednat o držbu poctivou, ale nutná podmínka je, aby omyl byl omluvitelný.⁷⁷

Pro poctivou držbu je stěženi rozlišit, jestli se jedná o omyl omluvitelný či nikoliv. Z toho důvodu vznikla poměrně široká judikatura, která říká, kdy je omyl omluvitelný a kdy ne. NS uvádí, že omyl je omluvitelný, pokud držitel při běžné opatrnosti, kterou po něm lze s ohledem na okolnosti konkrétního případu požadovat, nemohl mít důvodné pochybnosti o tom, že mu držené právo svědčí.⁷⁸

Na základě výše uvedeného je možné dovodit, že pojem poctivost neznamená v případě poctivé držby totéž, jako pojem poctivost v obecné řeči. V obecné řeči bychom poctivost měli chápat jako vnitřní morální přesvědčení držitele, že držba je poctivá, zatímco pojem poctivost u držby je třeba chápat širěji. Držitel nejenže musí naplnit své subjektivní přesvědčení, že je v dobré víře, ale také musí projevit běžnou opatrnost, kterou je možné po něm s ohledem na okolnosti případu požadovat.⁷⁹

Vzhledem k tomu, že považují za velmi důležité rozlišit, kdy je omyl omluvitelný a držitel je tedy v dobré víře, a kdy naopak omyl není omluvitelný a držitel v dobré víře není, uvádím rozsudek NS ze dne 31. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1240/2004, který řeší obvyklou opatrnost držitele. Ze skutkového stavu v předmětné věci plyne, že se tento spor týkal faktického postavení plotu na hranici pozemku, přičemž se druhý subjekt sporu domníval, že tato faktická pozice je v rozporu se stavem právním. Jedná se tedy o typickou situaci, kdy plot nebyl

⁷⁶ Konstitutivní výrok je takový výrok, který zakládá, ruší nebo mění práva a povinnosti a účinky nastávají *ex nunc*.

⁷⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 36-37.

⁷⁸ Rozsudek NS ze dne 16. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1417/2001.

⁷⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 96.

postaven na hranci pozemku, kde lze plot logicky očekávat, ale došlo k „připlocení“ části sousedního pozemku. V judikátu je uvedeno, že nevybočuje z mezí obvyklé opatrnosti, jestliže držitelé měli za to, že plot je přesně na hranici pozemku.⁸⁰ Držba pozemku bez „připlocené“ části bude zcela jistě řádná, poctivá a pravá, jelikož je uskutečněna na základě platného právního důvodu a v dobré víře. Oproti tomu držba „připlocené“ části bude poctivá, nikoliv však řádná, protože zde chybí platný právní důvod (a proto zde hovoříme toliko o putativním titulu, tj. titulu domnělém).

Na základě judikátu uvedeného výše, bylo demonstrováno, že je možné být držitelem i větší výměry pozemku, než bylo ve skutečnosti nabyto do vlastnictví na základě právního jednání. V této souvislosti zmíním také rozsudek NS ze dne 8. 4. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1261/2007. V tomto rozhodnutí dospěl NS k závěru, že v mimořádných případech nelze vyloučit ani dobrou víru držitele k pozemku v případě, že se fakticky užívaná plocha předmětného pozemku od plochy pozemku nabytého právním jednáním liší, resp. je větší o více než 50 % výměry skutečně nabytého pozemku (např. kupující nabyl do vlastnictví pozemek o výměře 1 ha, avšak fakticky užívá pozemek o velikosti 1,6 ha).⁸¹

Když jsem již výše demonstroval situace, ve kterých může být držitel v dobré víře, považuji také za důležité uvést, kdy dobrá víra držitele zaniká. Z rozsudku NS ze dne 9. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1253/99 plyne, že dobrá víra zaniká k okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které u něj objektivně musely vyvolat pochybnosti o tom, že mu věc po právu patří. Jestliže zanikne dobrá víra, stane se z poctivého držitele k tomuto momentu držitel nepoctivý. V § 995 občanského zákoníku se uvádí, že poctivý držitel se považuje za nepoctivého nejpozději od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba. Doručení žaloby je tedy nejzazší okamžik, do jakého je možné na držitele hledět jako na poctivého.

4.1.4.3 Držba pravá

Pravá držba je upravena v § 993 občanského zákoníku. Z předmětného ustanovení plyne, že o pravou držbu se jedná do té doby, dokud se neprokáže, že: *„se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou.“*

⁸⁰ ŠARMAN, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. 2. akt. a rozšířené vydání, Praha: Wolters Kluwer, 2013, 640 s. ISBN 978-80-7478-036-3. s. 226-227.

⁸¹ ŠARMAN, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. 2. akt. a rozšířené vydání, Praha: Wolters Kluwer, 2013, 640 s. ISBN 978-80-7478-036-3. s. 225.

K pochopení toho, co je držbou pravou, a tím také k pochopení držby nepravé, je třeba vyložit následující pojmy: 1) *svémocné vetření* v držbu, 2) *držba nabytá potajmu nebo lstí*, 3) *držba nabytá tím*, že: „někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou“.⁸²

Svémocné vetření v držbu znamená, že se někdo ujal držby, a to nezávisle na vůli dosavadního držitele. K tomu mohlo dojít v případě, že bylo vůli takového nového držitele držbu nabýt, a současně tak učinil za použití síly, nebo musel překonat překážku, nebo jednal zřetelně proti vůli původního držitele.⁸³

O držbu nabytou potajmu nebo lstí se jedná v případě, kdy držitel nabyde držbu právním jednáním, které úmyslně zatají před dosavadním držitelem. Taková držba nebude kvalifikována jakožto pravá ani v případě, že tento nový držitel držitele původního informuje zpětně o provedení předmětného právního jednání.

Třetím případem je usilování o proměnu v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen *výprosou*. K tomu je nutné vyložit pojem výprosa. O výprosou se jedná, jestliže vlastník nebo držitel přenechá věc výprosníkovi, a to bezplatně, bez ujednání doby trvání výprosy a bez ujednání účelu výprosy. Výprosník je pravým držitelem práva, ale jen do té doby, dokud mu není toto právo vlastníkem či původním držitelem odňato. V případě, že držitel usiluje o proměnu výprosy v trvalý stav (tedy má vůli si věc poskytnutou výprosou přivlastnit), jedná se o držbu nepravou.⁸⁴

4.1.5 Ochrana držby

Mluvíme-li o ochraně držby, je nutné znovu otevřít otázku, zda je držba právem, nebo se jedná o faktický stav chráněný právem. Kdybychom totiž považovali držbu za subjektivní právo, bylo by na její ochranu možné použít všechny prostředky, které je možné použít na ochranu subjektivních práv. Jestliže by však držba byla faktickým stavem chráněným právem, nebylo by možné na její ochranu použít prostředky sloužící k ochraně subjektivních práv.⁸⁵

Občanský zákoník se s touto problematikou vypořádal tak, že vytvořil zvláštní nástroje k ochraně držby. Tato skutečnost svědčí o tom, že držba je občanským zákoníkem považována za faktický stav chráněný právem.

⁸² SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 106-107.

⁸³ Tamtéž.

⁸⁴ Tamtéž.

⁸⁵ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskali věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 73.

V občanském zákoníku jsou inkorporovány § 1043 a § 1044, které slouží k účelu ochrany domnělého vlastnického práva. Podle § 1043 občanského zákoníku kvalifikovanému držiteli, pokud je kvalifikovaný ke dni nabytí držby (přičemž pozdější odpadnutí některého z aspektů kvalifikované držby není překážkou), náleží stejná žalobní ochrana, jako vlastníkov⁸⁶. V této souvislosti opětovně upozorňuji na vyvratitelnou právní domněnku, že držba je řádná, poctivá a pravá, která obrací důkazní břemeno.

Kromě již zmíněných zvláštních nástrojů pro ochranu držby je důležité ustanovení § 1003 občanského zákoníku, kde je stanoveno, že: „*Držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.*“ Držbu nesmí rušit dokonce ani vlastník v případě, že jím vlastněnou věc v konkrétním čase nedrží (tedy nevykonává právo držby).

Držitel je, podle zákona, chráněn nejen proti vypuzení z držby, ale také proti jiným neoprávněným zásahům, které držbu narušují. Držitel se může proti neoprávněným zásahům bránit buď u soudu, nebo za určitých okolností svépomocí.⁸⁷ Rozdíl mezi vypuzením z držby a jejím rušením je v intenzitě narušování práva držby. Vypuzení z držby dosahuje vyšší intenzity než „pouhé“ rušení držby. Vypuzení z držby je buď svémocné a fyzické odnětí detence věci, nebo svémocné překažení výkonu práva držby.⁸⁸

4.1.5.1 Svépomoc

V první řadě je třeba uvést, že ke svépomoci by v ideálním případě vůbec nemělo docházet. Jsou ovšem situace, ve kterých se svépomoc jeví účelně, a proto tento institut existuje. Svépomocí se rozumí možnost ohroženého, aby vlastními silami odvrátil bezprostředně hrozící neoprávněný zásah jiné osoby do svého práva.⁸⁹

Dle § 1006 občanského zákoníku se držitel může svémocnému rušení držby vzepřít a věci, která mu byla odňata při rušebním činu se znovu zmocnit,

⁸⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 252-254.

⁸⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 42.

⁸⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 129.

⁸⁹ HURDÍK, J. *Svépomoc*. In: HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

nepřekročí-li tím meze nutné obrany. Držitel může svépomoc užít tedy nejen proti rušení z držby, ale také se může věci znovu zmocnit.

V souvislosti se zmocněním se věci je důležité se zabývat otázkou, v jakém časovém horizontu může držitel získat věc zpět, aby se stále jednalo o svépomoc. V předmětném paragrafu je uvedeno, že držitel se může věci zmocnit při rušebním činu. Proto je zřejmé, že svépomoc může držitel užít současně v momentu, kdy se mu někdo snaží násilím věc odebrat. Je také zřejmé, že svépomoc není možné užít několik týdnů po odcizení věci, když je odcizená věc viděna v zastavárně, a to přesto, že osoba vidící odcizenou věc může své vlastnické právo k věci dokázat.

Svépomoc je možné užít pouze při činu, který držbu narušuje, nebo bezprostředně po něm. Je-li totiž svépomoc užita při činu nebo bezprostředně po něm, jedná se o jeden skutek, jeden rušební čin. Zákon v tomto případě umožňuje v rámci tohoto jednoho skutku držiteli věc opět odejmout, nepřekročí-li tím držitel meze nutné obrany.⁹⁰

Výše uvedené podmínky nejsou jediné, za kterých je možné svépomoc užít. Aby byla svépomoc v souladu se zákonem, smí držitel užít svépomoc jen tehdy, pokud by zásah veřejné moci přišel pozdě.⁹¹

4.1.5.2 Possessorní žaloby

Žaloby na ochranu držby (tzv. *possessorní žaloby*) byly vytvořeny jako zvláštní nástroj k ochraně držby. V občanském zákoníku právní úpravu těchto žalob nalezneme v § 1003 a násl. Jedná se o žaloby, které poskytují rychlou (soud musí rozhodnout ve věci do 15 dnů od zahájení řízení⁹²), avšak pouze dočasnou, ochranu držiteli.⁹³ O dočasnou ochranu se jedná proto, že rozhodnutí ve věci samé nemá za následek překážku věci rozhodnuté (*rei iudicatae*). Není tedy vyloučeno, že může vzniknout pozdější spor o subjektivní právo. Současně toto rozhodnutí nezakládá ani překážku už zahájeného řízení (tzv. *překážka litispendence*).⁹⁴

Jak pro žalobu na ochranu z rušené držby, tak pro žalobu na ochranu proti vypuzení z držby, se vztahují prekluzivní lhůty uvedené v § 1008 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení soud žalobu zamítne, pokud nebude zachována

⁹⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 122-123.

⁹¹ Ustanovení § 14 občanského zákoníku.

⁹² Ustanovení § 177 odst. 1 OSŘ.

⁹³ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 65.

⁹⁴ Srov. žaloby petitorní. Žaloby petitorní poskytují ochranu subjektivním právům.

lhůta pro její podání. Lhůta subjektivní je šest týdnů od doby, kdy se žalobce dozvěděl o svém právu a osobě, která držbu ruší. Lhůta objektivní činí jeden rok a počíná běžet od rušebního činu, neboť tehdy žalobce mohl uplatnit své právo poprvé. V obou případech se jedná o hmotněprávní lhůty. Zmeškaní těchto lhůt však nebrání tomu, aby žalobce podal žalobu z jiného právního důvodu. Tím může být například podání petitorní žaloby.

Possessorní žaloby můžeme rozdělit do třech kategorií 1) žaloby na ochranu proti rušení držby, 2) žaloby na ochranu proti odnětí držby a 3) žalobu na ochranu držby ohrožené prováděním stavby, která je speciálním typem.

Žaloba na ochranu z rušené držby je koncipována proti svémocnému⁹⁵ rušení držby, které nedosahuje takové intenzity, aby mělo za následek vypuzení z držby. Například ji držitel může užít, pokud rušitel používá držitelovu věc, brání držiteli v užívání věci nebo odpírá plnění jednotlivých dávek,⁹⁶ a to aniž by držitele vypudil.⁹⁷

Jak jsem již naznačil výše, řízení o ochraně držby může probíhat souběžně s řízením na ochranu vlastnictví. Podání *possessorní* žaloby totiž nezakládá překážku litispendence a může být tak podána žaloba *petitorní*. Stejně tak žaloba *petitorní* nezakládá překážku litispendence pro žalobu *possessorní*. Překážka litispendence nenastane, neboť každé řízení je vedeno o jiném meritu věci. V řízení na ochranu držby je cílem obnovení posledního pokojného stavu, zatímco cílem *petitorní* žaloby je ochrana subjektivního práva. Je dokonce možné, že výsledek obou řízení bude odlišný. Příkladem může být situace, kdy držitel uspěje se žalobou z rušené držby proti vlastníkovi, ale vlastník věci uspěje s vlastnickou žalobou na vydání věci.⁹⁸ Žalobce, který podá žalobu pozdě, nebo se mu nepodaří prokázat, že byl držitelem, bude v *possessorním* řízení neúspěšný. Žalobce ale může dosáhnout úspěchu v řízení *petitorním*. V tomto řízení pro úspěch ve věci již nemusí prokazovat rušenou držbu, ale zásah do jeho práva.⁹⁹

⁹⁵ Svémocný je každý zásah do držby, a to v jakékoliv formě, s výjimkou zásahu, který dovoluje právo. (SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 118-123).

⁹⁶ Srov. odepření všech dávek, by již znamenalo vypuzení z držby.

⁹⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 46.

⁹⁸ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 84.

⁹⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 119.

Žaloba na ochranu proti vypuzení z držby směřuje proti svémocnému přerušení výkonu držebního práva, které má za následek vypuzení z držby. Jedná se tedy o intenzivnější zásah, neboť dochází k svémocnému překažení výkonu držebního práva.

O vypuzení z držby vlastnického práva k věci hmotné, které bude nejčastějším případem, se jedná, když se někdo držby zmocní násilím, lstí, tajně nebo zneužitím výprosy. O vypuzení z držby se jedná také v případě, pokud se jí vypuditel po vypuzení sám neujme. Může dojít také k vypuzení z držby jiného než vlastnického práva, například když druhá strana odepře plnit to, co doposud plnila, kdokoliv zabráni výkonu práva, nebo nedbá povinnosti zdržet se nějakého konání.¹⁰⁰

Vzhledem k tomu, že účelem těchto žalob je pouze ochrana držby nebo obnovení původního stavu, žalobce, aby byl v žalobě úspěšný, musí prokázat existenci poslední držby a její svémocné rušení. Jedná se totiž o ochranu posledního faktického stavu.¹⁰¹

Poslední *possesorní* žalobou je žaloba na ochranu držby ohrožené prováděním stavby. Jedná o speciální typ držební žaloby, jelikož se nejedná o svémocný zásah do práva držby, ale pouze o její ohrožení, které vzniká v důsledku povolené činnosti. Tato žaloba přichází v úvahu tehdy, jestliže dojde k ohrožení držitele v držbě nemovité věci prováděním stavby nebo se důvodně obává ohrožení imisemi (§1013 občanského zákoníku). Touto žalobou je možné se domáhat zákazu provádění stavby.¹⁰² Podání této žaloby zákon podmiňuje účastenstvím ve správním řízení, v němž žalobce uplatnil tytéž námítky.

4.1.6 Zánik držby

Občanský zákoník v § 1009 připouští tři možné způsoby zániku držby 1) držitel se držby vzdá, ztratí tedy držitelskou vůli a projeví to navenek (složka *animi*), 2) držitel ztratí trvale možnost vykonávat obsah práva, které vykonával doposud (složka *corpore*), nebo 3) je-li z ní držitel vypuzen a neuchová si ji *svépomocí* nebo *possesorní* žalobou.

¹⁰⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 129-131.

¹⁰¹ Srov. žaloby petitorní, kde se jedná o ochranu subjektivních práv.

¹⁰² SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 46., § 1004 občanského zákoníku.

Držitel se může vzdát práva držby dvěma způsoby. První z nich je předání držby jiné osobě. V tomto případě držbu začne se souhlasem dosavadního držitele vykonávat někdo jiný. Druhý způsob vzdání se práva držby je, že držitel opustí věc hmotnou či se vzdá práva. Držitel tedy projeví vůli, že již nechce držbu vykonávat, aniž by dal souhlas k výkonu držby držiteli novému (např. držitel nechá hmotnou věc u popelnice).¹⁰³

Zánik držby rozlišujeme na zánik absolutní a relativní. O absolutní zánik držby se jedná, jestliže věc zanikne, či držitel věc zahodí. Relativně držba zaniká vždy, když přejde do cizí držby.¹⁰⁴

Kromě již zmíněných případů, kdy držba zaniká, neopomenou ani případy, kdy držba nezaniká. Držba nezaniká, nevykonává-li držitel držbu,¹⁰⁵ současně držba nezaniká ani smrtí či zánikem držitele.¹⁰⁶ V případě, že držitel nevykonává držbu, je stále držitelem a pobývá držební ochrany. Že držba nezaniká smrtí, se chápe tak, že držba nezaniká z důvodu přechodu na zůstavitelovy právní nástupce. Držba tedy nadále trvá i po smrti držitele.

4.2 Vlastnické právo

Vlastnické právo je věcné právo k věci vlastní. Jedná se tedy o přímé panství nad věcí, podle kterého vlastník může s věcí nakládat libovolně¹⁰⁷ a jiné osoby z nakládání vyloučit. Vzhledem k tomu, že se jedná o věcné právo k věci vlastní, vlastník s věcí nakládá přímo a nepotřebuje součinnost nikoho jiného. Vlastnické právo svědčí tomu, kdo zákonem uznaným způsobem vlastnické právo nabyt, a nenastala skutečnost, se kterou zákon spojuje zánik vlastnického práva.

Význam vlastnického práva můžeme dovodit i z toho, že je součástí ústavního pořádku. Vlastnické právo nalezneme v čl. 11 Listiny. Jedná se o jedno z ústavně garantovaných lidských práv, přičemž je tato garance nezbytná pro tržní ekonomiku, protože se jedná se o ekonomickou motivaci jednotlivce.¹⁰⁸

¹⁰³ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 132-135.

¹⁰⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 132-135.

¹⁰⁵ Viz. již zmíněný rozsudek NS ze dne 12. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2302/2000, který říká, že držba nezaniká, nechá-li držitel ležet pozemek ladem.

¹⁰⁶ § 1009 odst. 2 občanského zákoníku.

¹⁰⁷ I nakládání s vlastnickým právem přináší jistá omezení, tomu se budu věnovat v podkapitole omezení vlastnického práva.

¹⁰⁸ HUSSEINI, F., BARTOŇ, M., KOKEŠ, M., KOPA, M. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání (1. aktualizace). [Systém beck-online]. Praha: C. H. Beck, 2021 [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/index.seam>.

Změnou oproti obč. zák. 1964 je, že občanský zákoník rozlišuje mezi pojmy „vlastnické právo“ a „vlastnictví“. Termín „vlastnické právo“ značí subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, kterým je „vlastnictví“. Osnova občanského zákoníku tedy nezaměňuje/nesměšuje termíny „vlastnické právo“ a „vlastnictví“, jak činila stará právní úprava. „Vlastnictví“ je tedy souhrn majetkových kusů, ke kterým má konkrétní osoba „vlastnické právo“.¹⁰⁹

Toto dělení se však nevyskytuje ve všech odborných právních publikacích. Dělení podle občanského zákoníku nalezneme například u autorů Spáčil, Dvořák, Srbová a Rozehnal. V některých publikacích toto dělení nenalezneme. Mezi tyto autory, kteří nerozlišují pojmy vlastnické právo a vlastnictví, patří například Bajura, Bělohávek. Většina autorů odborných právních publikací respektuje systematiku zákona a z toho důvodu rozlišují vlastnické právo a vlastnictví.

V některých odborných právních monografiích jsem se však setkal i s kritikou tohoto dělení. Kritika dělení vlastnického práva a vlastnictví tak, jak ji rozlišuje občanský zákoník, spočívá ve shodnosti této definice s vymezením majetku, respektive jměním v § 495 občanského zákoníku. Tato kritika se zdá být oprávněnou, neb není účelné mít ve stejném zákoně dvě odlišné označení pro tentýž pojem.¹¹⁰

Osobně nesdílím stejný názor, že jmění je v občanském zákoníku totéž co vlastnictví. Podle mého názoru je pojem vlastnictví nadřazený pojmu jmění. Oba tyto pojmy v sobě sice zahrnují jak věci hmotné, tak nehmotné, současně však v sobě také zahrnují oprávnění jak z absolutního majetkového poměru, tak z poměru relativního (pohledávka). Rozdíl ovšem nastane v případě osobnostních práv. Podle DZ k § 1011 občanského zákoníku: „*Osnova nepřístupuje na scholastiku, podle níž nehmotné předměty, byť jde o předměty průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, objektem vlastnického práva nejsou a nemají vlastníka, nýbrž pouhého majitele.*“ Vlastnictvím tedy mohou být např. patenty, vynálezy, průmyslové vzory nebo ochranné známky, avšak tyto předměty vlastnictví nemohou být majetkem, protože tyto statky nelze za majetek považovat z jejich povahy věci. Na základě výše uvedeného jsem dospěl k závěru, že tato kritika je neopodstatněná.

¹⁰⁹ DZ k ustanovení § 1012 občanského zákoníku.

¹¹⁰ ZUZLÍKOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*, Praha: Linde Praha, a. s., 2014, 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5. s. 23.

Současně se také setkáváme s kritikou širokého zákonného vymezení pojmu vlastnictví, jelikož zahrnuje věci hmotné i nehmotné.¹¹¹ Komentářová literatura se staví k širokému vymezení vlastnictví skepticky, neboť ustanovení třetího dílu, části třetí občanského zákoníku je možné aplikovat v zásadě jen na věci hmotné.¹¹² Vzhledem k širokému vymezení vlastnictví se v odborné literatuře setkáváme s rozdělením pojmu vlastnické právo v užším a širším smyslu, přičemž v užším smyslu zahrnuje pouze věci hmotné a v širším smyslu zahrnuje jak věci hmotné, tak věci nehmotné. Nicméně hlavní autor občanského zákoníku Karel Eliáš k tomu uvedl následující: „*Ve světě, kde hlavním základem bohatství nejsou polnosti a domy, ale informace, investiční nástroje, pohledávky, know how, patenty, ochranné známky, licence, autorská díla apod., je úzké pojetí vlastnictví málo adekvátní ekonomické a sociální realitě.*“¹¹³

Občanský zákoník neobsahuje definici vlastnického práva de lege lata úmyslně.¹¹⁴ Definice vlastnického práva je velmi obtížná, neboť jedním z problémů je, že vlastníkem může být i ten, kdo žádné z charakteristických vlastnických práv nemá, jelikož mu je nepřiznává zákon. Jedná se o tzv. holé vlastnictví.¹¹⁵ S ohledem na předchozí výklad se nepokouším podat žádnou definici vlastnického práva, pouze bych rád charakterizoval, co vlastnické právo je. Vlastnické právo je: „*právo ovládat věc svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci; vlastnické právo je tedy přímým právním panstvím konkrétně určené osoby (resp. v případě spoluvlastnictví více osob) nad určitou věcí. Vlastnické právo nemůže svědčit neurčitému okruhu osob, přičemž působí erga omnes*“.¹¹⁶

K vymezení pojmu vlastnického práva je vhodné užít jeho charakteristických rysů, kterými jsou 1) trvalost, 2) elasticita, 3) úplnost, 4)

¹¹¹ STUNA, S., ŠVESTKA, J. *K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2011, č. 10. s 366-373.

¹¹² SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 136-148.,

ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva, (§ 976-1474). Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-10-15]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹¹³ ELIÁŠ, K. *Stálost vlastnického práva a jeho poměry*. Právní rádce, 2009, č. 4.

¹¹⁴ DZ k § 1012 občanského zákoníku.

¹¹⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 51.

¹¹⁶ ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva, (§ 976-1474). Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-10-17]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

nezávislost a 5) jednotnost, které nám vzhledem k obtížnosti definice pomáhají charakterizovat vlastnické právo. Existují i další rysy vlastnického práva, ale tyto jsou podstatné a nesporné.¹¹⁷ Vlastnické právo není podmíněno součtem těchto charakteristických rysů a pozbytím některého/více z těchto rysů nemá za následek zánik vlastnického práva. Vlastník, který pozbyde všech svých vlastnických oprávnění, je stále vlastníkem, ale jeho vlastnictví je tzv. *holé*. To ostatně vyplývá z jednoho charakteristického rysu, kterým je trvalost. *Trvalost* vlastnického práva znamená, že vlastnické právo může zaniknout jen ze zákonných důvodů.¹¹⁸ Současně existuje také domněnka vlastnictví, kdy se má za to, že každý si chce své vlastnictví uchovat.¹¹⁹

Elasticita se projevuje v souvislosti s omezením vlastnického práva. Jestliže omezím své vlastnické právo (např. pronajímatel pronajme nájemci pozemek), tak po skončení nájemní smlouvy se vlastníkově opět vlastnické právo „rozšíří“ do své původní podoby. Jinými slovy pomine-li omezení, tak se vlastnické právo obnovuje v plném rozsahu. Elasticita se tedy projevuje v zužování a rozšiřování obsahu vlastnického práva.¹²⁰

Úplnost vlastnického práva znamená, že vlastníkem se svým vlastnickým právem může nakládat volně. Může tedy se svou věcí nakládat či nenakládat, může věc někomu vypůjčit či jiné osobě z nakládání s věcí vyloučit.

Další charakteristická vlastnost vlastnického práva je *nezávislost*.¹²¹ Nezávislost se projevuje tak, že vlastníkem nakládá s vlastnickým právem přímo svou mocí a nepotřebuje součinnost žádné další osoby. Moc vlastníka je nezávislá na moci kohokoliv jiného, neznamená to ovšem absolutní volnost, jak budu demonstrovat dále.

Posledním nesporným charakteristickým rysem je *jednotnost* vlastnického práva, která se projevuje spětím jeho pozitivní a negativní stránky. Pozitivní stránku vlastnického práva tvoří právo vlastníka působit na věc jakýmkoliv způsobem (slovy zákona „*libovolně nakládat*“). Negativní stránka vlastnického práva znamená, že vlastníkem má většinou právo zabránit každému, aby na jeho věc

¹¹⁷ DZ k § 1012 občanského zákoníku.

¹¹⁸ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 96.

¹¹⁹ § 1051 občanského zákoníku.

¹²⁰ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-335-9. s. 32-33.

¹²¹ Srov. rozdíl od držby.

nepůsobil (slovy zákona „jiné osoby z toho (myšleno vlastnického práva) vyloučil“).¹²²

4.2.1 Obsah vlastnického práva

Obsahem vlastnického práva vlastníka jsou práva a povinnosti. Vlastnické právo tedy nepřináší jen práva, ale také povinnosti, což ostatně vyplývá již z čl. 11 odst. 3 Listiny, kde se uvádí, že vlastnictví zavazuje. Povinností se rozumí omezení vlastnického práva, a to i přesto, že z charakteristických rysů vlastnického práva plyne, že je neomezené.¹²³ O této problematice bude pojednáno v kapitole 4.2.2. *omezení vlastnického práva.*

Občanský zákoník úmyslně nepřejímá dikci § 123 obč. zák. 1964, ve kterém je obsah vlastnického práva vymezen tak, že: „*Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním.*“ Hlavním důvodem jsou vady tohoto ustanovení. Problémem je, že výčet oprávnění vlastníka v předmětném ustanovení se jeví jako taxativní, což není pravda, protože vlastník disponuje dalšími oprávněními, jako například věc spotřebovat. Předmětné ustanovení legální definicí vlastnického práva dává najevo, že vlastnické právo je součtem všech těchto dílčích oprávnění vlastníka.¹²⁴ To samozřejmě není pravda, protože existuje také tzv. *holé vlastnictví.*

Obecně lze uvést, že vlastník má v současném právním řádu možnost neomezeného nakládání s věcí. Možnost nakládání s věcí je však neodmyslitelně spojena s oprávněními k předmětné věci, které vlastník věci požívá. Těmito oprávněními jsou *zejména* právo věc držet, užívat, požívat její plody a užítky a disponovat s ní. Toto pojetí vlastnického práva, jakožto souboru dílčích práv, vychází již z dob římského práva.¹²⁵

Oprávnění věc *držet* uvádím jako první, neboť toto právo je předpokladem pro výkon dalších vlastnických práv. Pro oprávnění věc držet není nutný předpoklad žádného konání. Toto právo se zakládá na udržení nerušeného stavu. Řadíme sem také tzv. *tabulární držbu*, tj. stav, kdy je vlastnické právo zapsané

¹²² DZ k § 1012 občanského zákoníku a ustanovení § 1012 občanského zákoníku.

¹²³ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 52.

¹²⁴ DZ k § 1012 občanského zákoníku.

¹²⁵ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 92.

v katastru nemovitostí.¹²⁶ Dalším z vlastnických oprávnění je oprávnění věc *užívat*. Dané oprávnění se zakládá nejen na tom, že vlastník využívá věc, ale taktéž, že vlastník může věc úmyslně nevyužívat, nechat zkazit či ji dokonce zničit. Vlastník také může právním jednáním přenechat užívání věci jiné osobě a stále je vlastníkem. Vlastník tedy vykonává vlastnické právo užíváním i neužíváním.^{127, 128}

Další z vlastnických oprávnění je *požívat* z věci její plody a užitky. K vysvětlení obsahu tohoto oprávnění je v první řadě nutné vysvětlit pojem plod a užitek věci. Plodem je něco, co věc poskytuje pravidelně ze své přirozené povahy, a to s přičiněním člověka i bez něj. Užitkem je to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy.¹²⁹ Pojmem nadřazený slovu plod je pojem přírůstek. Dokud je přírůstek spojen s plodonosnou věcí, není přírůstek samostatnou věcí. Samostatnou věcí se stane, až jeho oddělením (*separaci*) od věci hlavní. V tento moment k němu také vzniká vlastnické právo vlastníkovu hlavní věci.¹³⁰

Přírůstky se dále dělí na *přirozené* a *umělé*. Přirozeným přírůstkem jsou: „*plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván*“ a tyto plody náleží vlastníkovu pozemku.¹³¹

Poslední z podstatných vlastnických oprávnění je oprávnění s věcí *disponovat* (nakládat), které znamená právo vlastníka věci s ní nakládat jakýmkoliv způsobem podle jeho libosti.¹³² Toto právo vlastníka věci je v kapitalistické společnosti zásadní, protože toto oprávnění umožňuje vlastníkovu využívat věci i jinak než pro svoji vlastní potřebu. Umožňuje mu právním jednáním (jednostranným, dvoustranným či vícestranným) disponovat se svou věcí. Vlastník také může věc zcizit jinému (například dvoustranným právním jednáním, kterým může být smlouva). Nakládáním s věcí se také rozumí oprávnění vlastníka věc zničit či věc opustit.¹³³

¹²⁶ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskali věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 93.

¹²⁷ Srov. již zmíněný rozsudek NS soudu ze dne 12. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2302/2000.

¹²⁸ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskali věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 93.

¹²⁹ § 491 občanského zákoníku.

¹³⁰ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskali věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 93.

¹³¹ Ustanovení § 1066 občanského zákoníku.

¹³² Toto právo ovšem není neomezené, jak budu demonstrovat v podkapitole nazvané omezení vlastnického práva.

¹³³ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskali věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 96-97.

4.2.2 Omezení vlastnického práva

Vlastník smí nakládat s věcí podle vlastní vůle, v případě, že tomu tak není, jedná se o omezení vlastnického práva. Omezení vlastnického práva tedy spočívá v povinnostech. Z toho lze vyvodit první způsob dělení omezení vlastnického práva, a to na *pozitivní* a *negativní*. Ve většině případů se bude jednat o omezení negativní. To znamená, že povinnost vlastníka bude spočívat v nekonání. Vlastník bude muset něco opomenout (*omittere*) nebo něco strpět (*pati*). Méně časté bude omezení pozitivní, které ukládá vlastníkovi povinnost, aby sám něco konal. Vlastník tedy bude povinen něco někomu dát (*dare*) nebo něco pro někoho udělat (*facere*). Příklad pozitivního omezení vlastníka nalezneme v § 1026 občanského zákoníku. V předmětném ustanovení je stanovena povinnost vlastníka udržovat rozhrady v dobrém stavu, a dokonce je za určitých podmínek vlastník povinen rozhrady znovu vybudovat.

Další způsob, jak lze rozlišit omezení vlastnického práva, je na základě původce omezení. Můžeme tedy rozlišovat omezení přímo ze zákona (sousedské právo), omezení na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci (zřízení práva nezbytné cesty) a omezení, která vznikla právním jednáním vlastníka (zřízení služebnosti k pozemku).¹³⁴

Omezení vlastnického práva je současně upraveno v Listině. V článku 11 odst. 3 Listiny je psáno, že: „*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.*“. V čl. 11 odst. 4 listiny je stanoveno, že vyvlastnění či nucené omezení vlastnického práva, je možné za kumulativního splnění třech podmínek, kterými jsou 1) ve veřejném zájmu, 2) na základě zákona a 3) za náhradu.

Z Listiny tedy plyne, že vlastník věci může být ve výkonu svých vlastnických práv omezen, dokonce může jedno nebo více vlastnických oprávnění úplně pozbýt. Jestliže pozbyde všechna vlastnická oprávnění, jedná se o tzv. *holé vlastnictví*. Jak už ze samotného pojmu holé vlastnictví vyplývá, vlastník věci je stále vlastníkem, a to i přesto, že pozbyl všechna vlastnická oprávnění.

Jak plyne nejen z Listiny, ale také třeba z Všeobecné deklarace lidských práv z roku 1948, vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv. Při

¹³⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 54-55.

výkonu vlastnického práva se ovšem může vykonavatel dostat do kolize s jiným základním lidským právem. Právem v kolizi může být například vlastnické právo jednoho subjektu s vlastnickým právem subjektu jiného. Jestliže ke kolizi dojde, musí se stanovit podmínky pro to, které ze základních lidských práv má prioritu.

Má-li dojít k omezení jednoho základního lidského práva nebo svobody ve prospěch jiného, jsou stanoveny podmínky, při jejichž splnění má přednost jedno základní právo nebo svoboda před jiným. Tyto podmínky jsou dvě s tím, že první podmínkou je vzájemné poměrování obou v kolizi stojících lidských práv (tzv. třístupňový test proporcionality) a druhou podmínkou je využít veškeré možnosti minimalizace zásahu do druhého práva. Třístupňový test proporcionality spočívá ve třech měřítkách, která budou mezi sebou vzájemně porovnávána. První je kritérium vhodnosti, zde je třeba odpovědět na otázku, jestli institut, kterým dojde k omezení konkrétního lidského práva, umožní dosáhnout sledovaného cíle, kterým je ochrana jiného základního práva. Druhým kritériem je kritérium potřebnosti, to spočívá v porovnání legislativního prostředku, kterým dojde k omezení základního lidského práva s jinými prostředky, kterými je možné dosáhnout stejného cíle bez toho, aby zasahovali do lidských práv a svobod. Třetím kritériem je komparace závažnosti obou základních práv, které jsou spolu v kolizi.¹³⁵

K problematice kolize dvou vedle sebe stojících základních lidských práv, kdy na jedné straně je právo vlastníka a na straně druhé je jiné základní lidské právo se vyjádřil také NS. V rozsudku ze dne 15. 2. 2005, sp. zn. 22 Cdo 863/2004, se NS věnoval problematice, kdy vedle sebe stálo právo spoluvlastníka užívat věc ve společném vlastnictví s právem na ochranu obydlí a soukromí druhého spoluvlastníka. Bylo tedy zapotřebí zvážit, kterému z těchto práv dát přednost na úkor druhého práva. NS konstatoval, že právu na ochranu obydlí a soukromí je třeba v zásadě dávat přednost před právem spoluvlastníka na užívání věci ve společném vlastnictví.

4.2.2.1 Vyvlastnění a omezení vlastnického práva

Jedním z institutů omezení vlastnického práva je *vyvlastnění* nebo *omezení vlastnického práva*. Právní úpravu vyvlastnění a omezení vlastnického práva nalezneme v ustanovení § 1037 až 1039 občanského zákoníku.

¹³⁵ Nález ÚS ze dne 12. 10. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 4/1994.

Důležité je rozlišovat mezi vyvlastněním a omezením vlastnického práva. Vyvlastnění je krajní možnost omezení vlastnického práva, jedná se o nucený *přechod* vlastnického práva z vyvlastněného na vyvlastnitel, uskutečněný na základě správního rozhodnutí.¹³⁶ Vyvlastnění je větší zásah do vlastnického práva než jeho omezení, protože v případě vyvlastnění vlastnické právo k věci vyvlastněnému zaniká, naproti tomu při omezení vlastnické právo vlastníkovi nezaniká, „pouze“ dochází k jeho omezení.

Velmi výrazně se u vyvlastnění či nuceného omezení vlastnického práva projevuje zásada subsidiarity. Vyvlastnění je tak až krajní možností omezení vlastnického práva, nejprve by se vždy měly zvážit prostředky mírnějšího zásahu do předmětného práva. Lze tedy konstatovat, že vyvlastnění probíhá v souladu se zásadou *ultima ratio*.

Vyvlastnit nebo omezit vlastnické právo je možné pouze za kumulativního splnění následujících podmínek 1) ve veřejném zájmu, 2) účelu není možné dosáhnout jinak (princip subsidiarity), 3) na základě zákona a 4) za náhradu. Vyvlastnění a omezení vlastnického práva je upraveno zejména v jiných právních předpisech, např. StavZ nebo zákon o vyvlastnění.

Mezi omezení vlastnického práva pak řadíme taktéž institut nezbytného použití cizí věci, který je možné užít pouze ve stavu nouze¹³⁷ nebo v naléhavém veřejném zájmu,¹³⁸ přičemž věc vlastníka smí být použita pouze po nezbytnou dobu a v nezbytné míře, a to pouze, pokud účelu není možné dosáhnout jinak. Za použití věci náleží jejímu vlastníkovi náhrada.¹³⁹

Vedle institutu nezbytného použití cizí věci obsahuje občanský zákoník omezení či vyvlastnění vlastnického práva úředním rozhodnutím. Hlavní rozdíl oproti institutu nezbytného použití cizí věci je, že se tak neděje ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu. Děje se tak toliko na základě úředního rozhodnutí.

4.2.3 Omezení vlastnického práva (sousedské právo)

Vzhledem k obsáhlosti výkladu sousedského práva mu bude věnována samostatná podkapitola. Občanský zákoník pod rubrikou „*omezení vlastnického*

¹³⁶ KOPECKÝ, M. *Správní právo: obecná část*. Praha: C.H. Beck, 2019, 536 s. ISBN 97880-7400-727-9. s. 226.

¹³⁷ Jedná se o přímé ohrožení zákonem chráněného zájmu. Typickým příkladem jsou živelné katastrofy, kterými jsou například povodně či požáry.

¹³⁸ Tím bude ochrana společnosti např. při teroristickém útoku.

¹³⁹ DZ k 1037 až 1039 občanského zákoníku uvádí, že předešlá úprava se recipuje z § 128 obč. zák. 1964, to že náhrada není v občanském zákoníku je nejspíše opomenutí.

práva“ upravuje vztahy mezi vlastníky a třetími osobami, zpravidla při užívání nemovité věci. Normy upravující tyto vztahy jsou důležité, má-li se posoudit otázka, jestli vlastnickému právu, které při svém výkonu přesahuje hranice vlastnickova pozemku, má být poskytnuta ochrana, nebo zda naopak poskytnout ochranu vlastníkovu sousedního pozemku, který je při výkonu svého vlastnického práva rušen.

Sousedské právo je upraveno v § 1013 a násl. občanského zákoníku. Ustanovení § 1013 občanského zákoníku navazuje na § 1012 věty druhé tohoto zákona a představuje tzv. generální klauzuli, která stanovuje, že vlastníkovu se zakazuje rušit práva jiných osob nad míru přiměřenou místním poměrům.¹⁴⁰

Sousedé si současně mohou svá sousedská práva upravit odlišně od zákona dohodou. Tato dohoda má ovšem právní účinky vůči singulárnímu právnímu nástupci (případnému budoucímu vlastníkovu předmětné věci) pouze tehdy, stanoví-li tak zákon.¹⁴¹

4.2.3.1 Imise

Imise jsou upraveny v § 1013 a násl. občanského zákoníku. Imise jsou rušivé elementy, které vznikají užíváním nemovité věci a své následky mají na nemovité věci jiného vlastníka. Není nutné, aby pozemek jiného vlastníka bezprostředně sousedil s pozemkem, kde vznikají rušivé imise. Imise ovšem musí prokazatelně negativně ovlivňovat jiné osoby nebo věci jiného vlastníka. Imise tedy nebrání užívání pozemku jinému vlastníkovu, ale obtěžují ho nebo mu mohou působit i škodu.¹⁴²

Imise rozlišujeme na imise *přímé* a *nepřímé*. Imisemi přímými jsou takové, které vznikají bezprostředně/záměrně. Jedná se tedy o přímé vnášení rušivých elementů na nemovitou věc jiného vlastníka. Imise přímé jsou zakázány a je jedno, v jaké míře tyto imise vznikají. Situace, kdy je soused povinen snášet přímé imise, je v případě, že přímé imise jsou založeny na zvláštním právním důvodu. Zvláštním právním důvodem může například být věcné břemeno.¹⁴³ Důvodem, proč jsou přímé imise zakázány, je ten, že vlastník jednoho pozemku přímo svádí rušivé

¹⁴⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 148-168.

¹⁴¹ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 63.

¹⁴² KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 110.

¹⁴³ Ustanovení § 1013 občanského zákoníku.

elementy (např. vodu, prach, kouř, pach) na sousední pozemek, čímž vlastně využívá sousední pozemek jako svůj vlastní.¹⁴⁴

S přímými imisemi souvisí § 1016 občanského zákoníku. V odstavci druhém a třetím tohoto paragrafu je upravena zvláštní forma svépomoci, která vlastníka sousedního pozemku opravňuje k tomu, aby odstranil kořeny nebo větve stromu, ze kterého přesahují na jeho pozemek, a to šetrným způsobem a ve vhodnou roční dobu. Může tak ovšem učinit až poté, co vyzve vlastníka pozemku, kde strom roste, a ten tak v přiměřené době neučiní. Vlastníkovi sousedního pozemku však kořeny či větve musejí způsobovat škodu nebo obtíže, které přesahují zájem na zachování stromu. Proti zneužití tohoto institutu slouží např. § 8 občanského zákoníku, který stanovuje, že: „*Zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.*“¹⁴⁵ V případě, že se tedy bude jednat jen o nepatrný zásah do práv souseda, sousedovo vlastnické právo nebude požívat právní ochrany.

Imisemi nepřímými jsou pak takové rušivé elementy, které nevznikají záměrně, nýbrž se jedná o vedlejší následek užívání pozemku. Nemusí působit na vlastníkově pozemku, ale nutná podmínka je, že mají svůj dopad na sousedově pozemku. Rozdíl oproti imisím přímým spočívá právě v tom, že vlastník pozemku při výkonu svých vlastnických práv nemá v úmyslu rušit svého souseda negativními elementy, pouze tyto rušivé elementy vzešly z jeho činnosti (např. kouř a zápach při grilování).¹⁴⁶

Je nezbytné taktéž uvést, že imise nepřímé mohou mít svou příčinu také v neužívání pozemku, resp. v zanedbání péče o pozemek.¹⁴⁷ Jestliže se vlastník nebude o svůj pozemek starat, v důsledku čehož se na jeho pozemku například přemnoží hlodavci, kteří budou vnikat na pozemek sousedův, jedná se o nepřímou imisi.

Imise nepřímé jsou však zakázány pouze, pokud vnikají na cizí pozemek v míře, která není přiměřená místním poměrům, a podstatně omezují užívání sousedního pozemku.¹⁴⁸ Nejdříve je nutné vysvětlit, co znamená v míře přiměřené místním poměrům. Podle NS je třeba zvážit rušivé elementy na určeném místě

¹⁴⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 64.

¹⁴⁵ Rozsudek NS ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1881/2017.

¹⁴⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 66.

¹⁴⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 148-168.

¹⁴⁸ Ustanovení § 1013 občanského zákoníku. Pozn. výčet imisí v tomto paragrafu je pouze demonstrativní.

s přihlédnutím k jiným podobným lokalitám. Tím je myšleno porovnat vesnici s vesnicí, město s městem či zemědělský pozemek se zemědělským pozemkem.

Míra přiměřená poměrům tedy nemusí být stanovena jen s ohledem na místní poměry, ale bude nutné ji zkoumat taktéž s ohledem na druh určité činnosti. Pokud někdo bude na vesnici rušit své sousedy hlasitou hudbou z audio zařízení a půjde o obtěžování nad míru obvyklou v dané lokalitě, nebudou v předmětném sporu zkoumány pouze hlukové poměry v dané lokalitě, ale přihlédne se i k hlukovým poměrům v lokalitě obdobné, tedy například k obdobné vesnici.¹⁴⁹

Soudní ochrany před rušivými elementy je možné se tedy dovolat, jen pokud vnikají na sousední pozemek v míře nepřiměřené místním poměrům. Všichni jsou povinni snášet imise, které vznikají obvyklým užíváním pozemku.

Speciálním typem nepřímých imisí jsou pak imise, které vznikají ze závodu nebo podobného zařízení, jehož provoz byl úředně schválen. Úpravu těchto imisí nalezneme v § 1013 odst. 2 občanského zákoníku. Tyto imise se označují také jako privilegované imise, neboť v případě, že imise pocházejí ze závodu, který byl úředně schválen, nárok na zdržení se imisí bývá zpravidla vyloučen.¹⁵⁰ Privilegované imise jsou ovšem pouze ty imise, které jsou typické pro daný provoz a v míře, pro jakou byly úředně schváleny. Mezi privilegované imise nemohou patřit imise přímé.¹⁵¹

4.2.3.2 Podmínky vstupování na cizí pozemek a jeho užívání

Další omezení vlastnického práva v oblasti sousedských vztahů vyplývá z podmínek vstupování na cizí pozemek a jeho užívání. Právní úpravu těchto podmínek nalezneme v § 1021 až 1023 občanského zákoníku.¹⁵² Podle § 1021 občanského zákoníku je vlastník pozemku povinen umožnit sousedovi vstup na svůj pozemek, ovšem pouze po nezbytnou dobu a v nezbytné míře, která je k údržbě či hospodaření na sousedním pozemku potřeba.

Soused může také vstupovat na vlastníkův pozemek za účelem stavění či bourání. V této situaci se jedná o rozsáhlejší stavební práce než v situaci, kdy soused vstupuje na pozemek za účelem údržby nebo hospodaření. Tyto stavební

¹⁴⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. 148-168.

¹⁵⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 68.

¹⁵¹ Rozsudek NS ze dne 29. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4847/2016.

¹⁵² PLECITÝ, V., SALAČ J., BAJURA J. *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, 408 s. ISBN 978-807552-703-5. s. 179-180.

práce jsou také trvalejšího charakteru.¹⁵³ Stejně jako v situaci, kdy soused vstupuje na pozemek za účelem údržby nebo hospodaření, tak může učinit pouze v případě, že účelu není možné dosáhnout jinak. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší omezení vlastnického práva, je tato situace úplatná. Pro úplnost dodávám, že vstupu na cizí pozemek není možné vyhovět, převyšuje-li zájem souseda na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací.¹⁵⁴

Soused za určitých podmínek může nejen vstupovat na pozemek vlastníka sousedního pozemku, ale může také užívat prostoru nad nebo pod pozemkem. K tomuto užívání musí mít soused důležitý důvod, a současně vlastník sousedního pozemku nesmí mít rozumný důvod mu v tom bránit.¹⁵⁵

Závěrem bych rád dodal, že podmínky pro vstup na cizí pozemek neupravuje pouze občanský zákoník, ale také jiné právní předpisy. Převážně se jedná o vstup pro úřední osoby. Tento vstup je například upraven v § 172 StavZ nebo v zákoně o ochraně krajiny.¹⁵⁶

4.2.3.3 Rozhrady mezi sousedními pozemky

Právní úpravu rozhrad nalezneme § 1024 a násl. občanského zákoníku. Rozhrady mohou být umělé (plot, zeď) nebo přirozené (mez, přírodní strouha) indikátory, kde leží hranice mezi pozemky.¹⁵⁷ Rozhrady leží současně na obou pozemcích,¹⁵⁸ které spolu sousedí.

Občanský zákoník pracuje s vyvratitelnou právní domněnkou, že rozhrady jsou společné, když není jasné, komu patří. Současně pracuje s odchylnou úpravou spoluvlastnictví, neboť stanovuje, že každý ze spoluvlastníků nemá právo k celé rozhradě (např. zdi), ale má pouze právo ji užívat do její poloviny. Užíváním je myšleno, že např. ve zdi může zřizovat výklenky, a to za předpokladu, že neohrozí stabilitu zdi.¹⁵⁹ Náklady na údržbu rozhrady nese každý ze spoluvlastníků poměrně.¹⁶⁰

¹⁵³ Usnesení NS ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4480/2015.

¹⁵⁴ Ustanovení § 1022 občanského zákoníku.

¹⁵⁵ Ustanovení § 1023 občanského zákoníku.

¹⁵⁶ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80- 7478-335-9. s. 40.

¹⁵⁷ DZ k § 1024 až 1028 občanského zákoníku.

¹⁵⁸ Srov., kdyby zeď mezi sousedícími pozemky, ležela pouze na jednom pozemku, nejedná se o rozhradu, tato zeď je součástí pozemku, na kterém byla postavena dle § 506 občanského zákoníku.

¹⁵⁹ DZ k § 1024 až 1028 občanského zákoníku.

¹⁶⁰ Ustanovení § 1025 občanského zákoníku.

V souvislosti s rozhradami dochází často k pozitivnímu omezení¹⁶¹ vlastnického práva. Pro pozitivní omezení vlastnického práva jsou typická ustanovení § 1026 a § 1027 občanského zákoníku. První z těchto ustanovení ukládá povinnost vlastníkovu udržovat rozhradu v dobrém stavu, jestliže jejím poškozením by hrozila sousedovi škoda. Předmětné ustanovení neukládá vlastníkovu povinnost znovu postavit rozpadlou zeď, s výjimkou hrozící situace, že se hranice mezi sousedními pozemky stane nezřetelná. Ve druhém z těchto ustanovení je povinnost vlastníka oplotit svůj pozemek, kterou mu může uložit soud na návrh souseda, a to po zjištění stanoviska stavebního úřadu, jestliže je oplocení potřebné pro zajištění nerušeného výkonu vlastnického práva souseda, a současně oplocení nesmí bránit účelnému užívání dalších pozemků. Vlastník pozemku nemá ze zákona povinnost svůj pozemek oplotit, tato povinnost bývá nařízena, pokud ruší svého souseda při výkonu jeho vlastnického práva (např. jestliže dochází k vnikání zvířat, z pozemku, kde jsou chována, na sousední pozemky).¹⁶²

4.2.3.4 Nezbytná cesta přes cizí pozemek

Tento institut byl v obč. zák. 1964 upraven nedostatečně, občanský zákoník se úpravou tohoto institutu inspiroval u rakouské, německé a québecké úpravy, tato problematika je upravena v § 1029 a násl. občanského zákoníku.¹⁶³

Institut nezbytné cesty je svou povahou výjimečný, slouží k omezení výkonu vlastnického práva jednoho vlastníka v soukromém zájmu vlastníka jiného. Judikatura už v době platnosti obč. zák. 1964 dovodila, že nezbytná cesta je zřizována také ve veřejném zájmu, protože ve veřejném zájmu je, aby vlastníci staveb řádně vykonávali své vlastnické právo a stavby užívali, ale také pro to, aby se o stavbu řádně starali. Jinými slovy je takové omezení v souladu s ustanovením čl. 11 odst. 4 Listiny, které stanoví podmínky pro vyvlastnění či nucené omezení vlastnického práva, jelikož se i v těchto případech bude jednat o omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu.¹⁶⁴ Na tyto závěry navázal i ÚS, který konstatoval veřejný zájem na údržbě a řádném užívání staveb.¹⁶⁵

¹⁶¹ Srov. většina omezení vlastnického práva je negativních.

¹⁶² SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. 186-190.

¹⁶³ DZ k § 1029 až 1036 občanského zákoníku.

¹⁶⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 197-204.

¹⁶⁵ Nález ÚS ze dne 17. 7. 2019, sp. zn. III. ÚS 2408/18.

Aby bylo možné zřídit právo nezbytné cesty, musí dojít ke splnění několika podmínek. Podle § 1029 občanského zákoníku je nutná existence nemovité věci, na které není možné řádně hospodařit nebo ji užívat řádným způsobem, a fakt, že nemovitost není spojena dostatečným způsobem s veřejnou cestou.

Aby bylo možné předmětný institut zřídit, vlastník nemovité věci musí být rozdílný od vlastníka přilehlého pozemku a přístup vlastníka nemovité věci není možné zajistit jinak.¹⁶⁶ Přilehlý pozemek je třeba chápat širěji, nejedná se pouze o bezprostředně přilehlý pozemek k pozemku vlastníka nemovitosti, ale jedná se o všechny pozemky, které jsou třeba ke zřízení cesty.¹⁶⁷

V situaci, kdy existuje více způsobů, jak nezbytnou cestu zřídit, se musí vybrat ten, který bude pro vlastníka pozemku, na kterém má být zřízena nezbytná cesta, nejméně zatěžující.¹⁶⁸ Za předpokladu, že vlastník zatíženého pozemku nebude mít žádný relevantní zájem na ochraně svého pozemku a nebude mu tedy záležet na tom, která z možných cest bude přiznána jako cesta nezbytná, v takovém případě má vlastník nemovitosti bez přístupové cesty právo žádat o to, aby nezbytná cesta byla zřízena pro něj nejvýhodnější.¹⁶⁹ Je také nutné se zabývat otázkou, zda není vhodnější zřídit cestu přes pozemek jiného vlastníka. V občanském zákoníku ani v jiném zákoně nejsou kritéria k posouzení, která z možných variant zřízení cesty je méně zatěžující. Judikatura dospěla k tomu, že základními kritérii budou 1) výměra té části pozemku, na kterém má být zřízena nezbytná cesta, 2) způsob jakým vlastník zatěžovaný pozemek užívá, 3) v jakém rozsahu bude vlastník zatěžovaného pozemku omezen, a také, 4) jestli už cesta fyzicky existuje.¹⁷⁰

V řízení¹⁷¹ o právu nezbytné cesty soud není vázán návrhem žalobce, ve kterých místech má být cesta zřízena. Soud tedy může cestu vymezit i v jiných místech na pozemku žalovaného, a to i přesto, že se žalobce domáhal vymezení nezbytné cesty v jiných místech pozemku. Je ale vázán účastníky řízení, takže nemůže zřídit nezbytnou cestu přes pozemek někoho jiného, než je žalovaný.

¹⁶⁶ Rozsudek NS ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008.

¹⁶⁷ Usnesení NS ze dne 21. 6. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1321/2009.

¹⁶⁸ Samotný pojem „nezbytná cesta“ indikuje na to, že by cesta měla být jen v takovém rozsahu, jaký je nezbytný pro její účel.

¹⁶⁹ ČÁP, Z., DVORÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva, (§ 976-1474). Komentář.* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-10-8]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹⁷⁰ Rozsudek NS ze dne 20. 3. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2711/2011.

¹⁷¹ Řízení podle § 153 odst. 2 OSŘ.

V případě, že soud dojde k závěru, že by bylo vhodnější zřídit cestu přes jiný pozemek než přes pozemek žalovaného, soud žalobu zamítne.¹⁷²

Pokud k nepřístupnému pozemku je možné zřídit cestu přes les, kde by se musely značně kácet stromy, nebo druhou možností by bylo zřídit cestu přes louku, musí soud zvážit co je důležitější, zda zachování stromů v lese a jeho užitečnosti či možnost sekat louku a sušit seno. Soud by měl dospět k názoru, že zpravidla větší užitečnost představuje les, když také kácení stromů v lese bude ve většině případů představovat větší zásah. Jestliže tedy bude vlastník nepřístupného pozemku žalovat vlastníka lesa, který je od vlastníka louky odlišný, soud žalobu zamítne.¹⁷³

Způsob vypořádání účastníků vyplývá z právního předpisu. Za zřízení nezbytné cesty přísluší vlastníkovu dotčeného pozemku náhrada. Tato náhrada vyplývá z ustanovení § 1030 občanského zákoníku, kde je uvedeno, že vlastníkovu dotčeného pozemku (popřípadě jiným dotčeným osobám) přísluší právo na úplatu a odčinění újmy a také právo na jistotu, která musí být přiměřená škodě, která může vzniknout na dotčeném pozemku.

V § 1032 občanského zákoníku pak nalezneme podmínky pro zřízení práva nezbytné cesty formulované negativně: „*Soud nepovolí nezbytnou cestu, 1) převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty, 2) způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo 3) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.*“. Současné není možné povolit právo nezbytné cesty přes prostor, který je uzavřený za účelem, znemožnění přístupu cizích osob (např. dvůr¹⁷⁴) nebo přes pozemek, kde zřízení nezbytné cesty brání veřejný zájem (např. se na pozemku nachází stanice pro hendikepované živočichy¹⁷⁵).

Problematická je současně otázka, zda je možné zřídit nezbytnou cestu přes budovu. NS dovodil, že budova je uzavřeným prostorem, proto není možné zřídit nezbytnou cestu podle § 1032 odst. 2.¹⁷⁶ Dále NS dovodil, že soud nemůže zřídit nezbytnou cestu přes prostor, který tvoří uzavřený prostor s budovou, jelikož by tím bylo příliš zasaženo do vlastnického práva a soukromí.¹⁷⁷ Povolení nezbytné cesty,

¹⁷² SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 195.

¹⁷³ Tamtéž.

¹⁷⁴ Srov., jestliže je pozemek oplocen nejedná se o uzavřený prostor. V tomto případě by totiž oplocení pro vlastníka oploceného pozemku znamenalo odpadnutí rizika, že přes jeho pozemek bude nezbytná cesta zřízena.

¹⁷⁵ Usnesení NS ze dne 10. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5235/2014.

¹⁷⁶ Usnesení NS ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015.

¹⁷⁷ Usnesení NS ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1171/2016.

by se ale tedy mohlo jevit proveditelné například v případě trvale otevřeného průchodu.¹⁷⁸

Existují také další případy, kdy by cesta být zřízena neměla. Bude-li cesta zřizována jako umělá (nová),¹⁷⁹ měl by si soud vyžádat stanovisko stavebního úřadu. Jestliže budou zákonné důvody k nevydání stavebního oprávnění, tak by měl soud zpravidla žalobu na nezbytnou cestu zamítnout.¹⁸⁰

Pro úplnost dodávám, že právo nezbytné cesty bývá zpravidla zřízené jako služebnost, výjimečně ji soud může zřídit jako obligační právo. Je tomu tak za účelem právní jistoty žalobce.¹⁸¹ Ke zřízení nezbytné cesty formou obligačního práva soud přistoupí jen ve zvláštních okolnostech a za předpokladu, že to nezmaří účel zřízení nezbytné cesty.¹⁸²

Právo nezbytné cesty bývá zřizováno bez časového omezení. Jestliže ale pominou příčiny pro její zřízení a nejsou další důvody pro její zachování, tak soud na návrh dotčeného vlastníka nezbytnou cestu zruší,¹⁸³ přičemž se úplata nevrací a jistina se vypořádá.¹⁸⁴

4.2.4 Ochrana vlastnického práva

Vlastnické právo je základní subjektivní právo a je mu poskytována ochrana v právním řádu České republiky. Ochrana vlastnického práva je zakotvena v ústavním pořádku České republiky, konkrétně v čl. 11 odst. 1¹⁸⁵ a čl. 36 Listiny. V článku 11 odst. 1 Listiny je stanoveno, že: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“. Článek 36 Listiny garantuje možnost domáhat se svého práva (tedy i práva vlastnického) před nestranným a nezávislým soudem.

Vlastnické právo je dle občanského zákoníku chráněno soudní (petitorní) ochranou, která má svůj základ v § 12 občanského zákoníku a svépomocí ustanovení § 14 téhož zákona. Svépomoc je krajní možnost, jak se domoci svých subjektivních práv. Jedná se o prostředek výjimečný a vykonán může být jen na

¹⁷⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 208-213.

¹⁷⁹ V tomto případě může vlastník dotčeného pozemku požadovat po žadateli převzetí do svého vlastnictví tu část pozemku, která je nezbytná pro zřízení nezbytné cesty.

¹⁸⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 208-213.

¹⁸¹ Rozsudek NS ze dne 29. 10. 2014, sp. zn. 22 Cdo 999/2014.

¹⁸² Rozsudek NS ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 651/2018.

¹⁸³ Ustanovení § 1034 občanského zákoníku.

¹⁸⁴ Ustanovení § 1035 občanského zákoníku.

¹⁸⁵ Vlastnické právo je také chráněno v čl. 11. odst. 4 Listiny viz předchozí výklad.

základě zákonných předpokladů.¹⁸⁶ Soudní ochranu vlastnického práva poskytují vlastnické žaloby, kterými jsou 1) žaloba na vydání věci (*actio rei vindicatio*), upravená v § 1040 občanského zákoníku a 2) žaloba zápůrčí (*actio negatoria*), upravená v § 1042 občanského zákoníku. K těmto žalobám je přiřazena žaloba z domnělého vlastnictví, označována jako *publiciánská*, upravená v § 1043 občanského zákoníku.¹⁸⁷

Žaloby *reivindikační* a *negatorní* jsou tzv. *pravé vlastnické žaloby*. Jedná se o žaloby na plnění (např. na vydání věci či vyklizení nemovitosti, nebo na zdržení se neoprávněných zásahů). Tyto žaloby však nejsou jedinými žalobami, kterými se může vlastník domoci svého vlastnického práva v konkrétním případě.¹⁸⁸

Jestliže na tom má vlastník naléhavý právní zájem, může se svého práva domáhat žalobou na určení (*publiciánskou*). Zde je rozdíl, že jde pouze o procesní nárok.¹⁸⁹ V praxi bývá tato žaloba často používána například v případě odstranění rozporu mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí.¹⁹⁰

Žalobou *reivindikační* se žalobce může domáhat vydání věci movité nebo na vyklizení věci nemovité. Aktivní legitimaci k žalobě má vlastník / kterýkoliv ze spoluvlastníků. Žalovaným pak může být detentor/držitel. Tato žaloba je koncipována proti někomu, kdo věc bez právního důvodu zadržuje. Žalobce musí věc popsat takovými znaky, kterými ji lze rozeznat od jiných věcí téhož druhu. Jestliže se bude jednat o movitou věc, kterou nebude možné popsat jejími znaky, aby došlo k jejímu rozlišení, může se žalobce domáhat žalobou na vydání pouze tehdy, lze-li seždat jeho vlastnické právo a nedostatek dobré víry osoby, po které je vydání věci požadováno.¹⁹¹ Bude se jednat zejména o cenné papíry na doručitele či peníze, které byly smíseny s jinými věcmi téhož druhu. V soudním řízení musí pro úspěch ve věci žalobce prokázat, že je vlastníkem věci, a že předmětnou věc žalovaný zadržuje. Žalobce nemusí dokazovat, že žalovaný věc zadržuje

¹⁸⁶ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskali věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 106.

¹⁸⁷ DZ k §1037 až 1039 občanského zákoníku.

¹⁸⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 102.

¹⁸⁹ Srov. u žaloby reivindikační a negatorní, se jedná o hmotněprávní nárok.

¹⁹⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 102.

¹⁹¹ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskali věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 106-108.

neoprávněně, neboť jestliže žalovaný tvrdí, že mu právo k věci svědčí, je na něm, aby tuto skutečnost prokázal.¹⁹²

Žalobou *negatorní* se žalobce může domáhat ochrany proti každému, kdo do jeho vlastnického práva neprávem zasahuje nebo je jinak ruší jiným způsobem, než že věc zadržuje.¹⁹³ Aktivní legitimaci k žalobě má vlastník / kterýkoliv ze spoluvlastníků. Žalovanou je ta osoba, která neoprávněně zasahuje do jeho práva.¹⁹⁴ V soudním řízení musí žalobce pro úspěch ve věci prokázat, že je vlastníkem věci, a že ho žalobce ve výkonu jeho práva ruší jinak, než že věc zadržuje. Opět žalobce nemusí dokazovat, že se jedná o zásah neoprávněný, neboť jestliže žalovaný tvrdí, že mu právo k věci svědčí, je na něm, aby tuto skutečnost prokázal.¹⁹⁵

Občanský zákoník poskytuje také ochranu domnělého vlastnického práva, a to kvalifikovanému držiteli a oprávněnému detentorovi proti neoprávněným zásahům. Za tímto účelem slouží tzv. *publiciánská* žaloba. Publiciánská žaloba je žaloba z lepšího práva.¹⁹⁶ Co je silnější nebo slabší právní důvod (tedy ono „lepší právo“) zákon částečně stanovuje v § 1043 odst. 2 občanského zákoníku, kdy slabším právním důvodem je situace, ve které nabyt žalovaný předmětnou věc bezúplatně. Ochrana oprávněnému detentorovi je pak poskytována vůči třetím osobám, které mu věc odebrali, nebo ho ruší ve výkonu práva jiným způsobem.

Vedle pravých vlastnických žalob a žaloby publiciánské existuje také žaloba podle § 1044 občanského zákoníku. Tuto žalobu může podat ten kdo „*je oprávněn mít věc u sebe*“. Předmětnou žalobu může podat detentor, pokud mu nesvědčí domněnka vlastnického práva podle § 1044 občanského zákoníku, může tedy uplatnit právo náležející vlastníkovu na ochranu pod svým vlastním jménem.¹⁹⁷

Závěrem bych rád zdůraznil, že vlastnické právo se nepromlčuje. To ve svém důsledku znamená, že vlastník věci se smí domáhat ochrany svého vlastnického práva u soudu kdykoliv, tedy bez ohledu na promlčecí lhůtu.¹⁹⁸

¹⁹² SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 103.

¹⁹³ Např. neoprávněný přechod nebo přejezd přes pozemek, neoprávněně odebrání vody ze studny.

¹⁹⁴ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 108-109.

¹⁹⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 105-106.

¹⁹⁶ V § 1043 odst. 1 občanského zákoníku je stanoveno: „*pokud k tomu má právní důvod stejný či slabší*“.

¹⁹⁷ SPÁČIL, J. *Vlastnické žaloby v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy, 2014, č. 20 s. 687-689.

¹⁹⁸ LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 2186.

4.2.5 Nabytí vlastnického práva

Vlastníkem je ten, kdo nabyl vlastnické právo na základě zákona, a nenastala skutečnost, se kterou zákon spojuje zánik vlastnického práva. Existují různé způsoby nabytí vlastnického práva. Rozlišuje se nabytí vlastnického práva na *originární* a *derivativní*. Originárně (původně) je možné nabýt vlastnické právo ve dvou případech 1) k věci, která doposud nebyla předmětem vlastnického práva (např. nově vzniklá věc nebo věc, která nikomu nepatřila¹⁹⁹) a 2) k věci, která byla předmětem vlastnického práva někoho jiného, ale na nabyvatele přešla jiným způsobem než *převodem*.²⁰⁰ Tato věc tedy na nabyvatele přešla nezávisle na vůli dosavadního vlastníka (např. vydržením, plod ze stromu separací, rozhodnutím soudu nebo správního orgánu).²⁰¹

Derivativní nabytí vlastnického práva je, když nabyvatel své vlastnické právo odvozuje od svého právního předchůdce. Nabýt vlastnické právo derivativně lze však jen od vlastníka věci nebo od osoby, která byla oprávněna vlastnické právo *převést*.²⁰² Jak již bylo psáno, je nutné rozlišovat mezi *převodem* a *přechodem* vlastnického práva. Institut převodu a přechodu se týká právě případu derivativního nabytí, které je možné dále rozlišovat právě podle toho, došlo-li k převodu nebo přechodu. V případě převodu dochází k nabytí vlastnického práva právním jednáním, tj. nejčastěji smlouvou. K nabytí vlastnického práva tedy dochází z vůle předchozího vlastníka. Zatímco v případě přechodu vlastnického práva přechází vlastnické právo na nabyvatele bez vůle předchozího vlastníka.²⁰³

Dalším možným kritériem nabytí vlastnického práva je, zda už vlastnické právo k nabývané věci existovalo či nikoliv. Podle tohoto kritéria je možné rozlišovat na *absolutní* a *relativní* nabytí vlastnického práva. V případě absolutního nabytí se jedná o situaci, kdy vlastnické právo před nabyvatelem dosud nikdo nevykonával. Příkladem může být plod stromu, kde vlastnické právo k němu je nabyto originárně a absolutně *separací* plodu od stromu. Naproti tomu relativní

¹⁹⁹ DZ k §1045 až 1050 občanského zákoníku výslovně říká, že osnova občanského zákoníku úmyslně opouští pojem „věc ničí“ protože působí archaicky.

²⁰⁰ Je bezpodmínečně nutné rozlišovat mezi převodem a přechodem vlastnického práva, protože každý z pojmů znamená něco jiného.

²⁰¹ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 97-98.

²⁰² Vlastnické právo je možné nabýt také od neoprávněného, v tomto případě se ovšem bude jednat o nabytí originární, protože nabyvatel své vlastnické právo neodvozuje od svého předchůdce.

²⁰³ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 80.

nabytí vlastnického práva je, když nabyvatel získá vlastnické právo od dosavadního vlastníka.

A konečně je možné rozlišovat nabytí vlastnického práva podle právního důvodu nabytí. Jedná se o nabytí vlastnického práva 1) na základě zákona (které je v soukromém právu výjimečné), 2) právní skutečností závislé na lidské vůli (např. právní jednání, vytvoření nové věci, konstitutivní rozhodnutí) a 3) právní skutečností nezávislé na lidské vůli (právní události).²⁰⁴

Takto podaná problematika nabytí vlastnického práva však neobsahuje všechny způsoby nabytí vlastnického práva, které občanský zákoník uvádí. Vzhledem k obsáhlosti pojednávané problematiky se proto zaměřuji toliko na obecné principy způsobu nabytí vlastnického práva, jak je uvedeno výše.

4.2.6 Zánik vlastnického práva

Zánik vlastnického práva se váže ke skutečnosti, se kterou zákon spojuje zánik vlastnického práva. Zánik vlastnického práva je možné dělit na zánik *relativní* v případě, že vlastnické právo zaniká pouze konkrétnímu vlastníkovi, a *absolutní*, jestliže vlastnické právo zaniká všem, tedy včetně potencionálních vlastníků (např. zánik věci).

Právní skutečnosti, se kterými je spojen zánik vlastnického práva, jsou následující. 1) Právní jednání. Jedná se o vůli vlastníka věc již nadále nevlastnit. V občanském zákoníku nalezneme vyvratitelnou právní domněnku, že nevykonává-li vlastník vlastnické právo po určitou dobu, jedná se o opuštěnou věc. Občanský zákoník tyto doby konkrétně specifikuje, a sice v případě nevykonávání vlastnického práva k věci nemovité po dobu deseti let, k věci movité po dobu tří let, nebo k věci movité, která má zřejmě jen nepatrnou hodnotu se má za to, že vlastník věc opustil bez dalšího.²⁰⁵ 2) Zánik věci. Věc může zaniknout z vůle vlastníka nebo také nezávisle na jeho vůli (např. požár). 3) Smrt vlastníka. Vlastnické právo vlastníka (zůstavitele) zaniká a vzniká vlastnické právo dědicům, popřípadě státu. 4) Ztráta věci. Tato skutečnost neznamena bez dalšího zánik vlastnického práva. Zánik vlastnického práva se totiž pojí s ustanoveními o nálezů. Pokud se vlastník věci do stanovené doby nepřihlásí, pak jeho vlastnické právo zaniká. 5) Uplynutím času. Uplynutím času samotné vlastnické právo nezániká, musejí totiž být současně

²⁰⁴ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80- 7478-335-9. s. 47-48.

²⁰⁵ Ustanovení § 1050 občanského zákoníku.

splněny další podmínky vzniku vlastnického práva někoho jiného (např. vydržení).
6) Rozhodnutím příslušného orgánu. (Například již zmíněným vyvlastněním nebo podle TrZ, a to dle ustanovení § 66 trest propadnutí majetku nebo podle § 70 trest propadnutí věci.)²⁰⁶

4.2.7 Spoluvlastnictví

Jestliže společné vlastnické právo k téže věci náleží více osobám,²⁰⁷ potom jsou spoluvlastníky a jedná se o spoluvlastnictví. Právní úpravu spoluvlastnictví nalezneme v § 1115 až 1239 občanského zákoníku, přičemž tento zákon rozlišuje spoluvlastnictví, resp. podílové spoluvlastnictví, bytové spoluvlastnictví a přídatné spoluvlastnictví.

Spoluvlastnictví je možné dále rozlišit na *podílové*, které je typické (vzhledem k existenci jednotlivých podílů), a *bezpodílové* (např. společné jmění manželů). V bezpodílovém spoluvlastnictví po dobu jeho trvání jednotlivé podíly neexistují, každý ze spoluvlastníků je vlastníkem celé věci. V případě podílového spoluvlastnictví má každý ze spoluvlastníků právo k celé věci, přičemž je ale ve svém právu omezen právy ostatních spoluvlastníků.²⁰⁸ V tomto typu spoluvlastnictví se jednotliví spoluvlastníci podílejí především na vytváření společné vůle, jak bude s věcí nakládáno.

V jakém rozsahu se mohou jednotliví spoluvlastníci podílet na nakládání s věcí, je určeno jejich spoluvlastnickým podílem. Spoluvlastnický podíl tedy určuje, v jaké míře se mohou jednotliví spoluvlastníci podílet na 1) vytváření společné vůle a také 2) na právech a povinnostech, které plynou ze spoluvlastnictví.

Podílové spoluvlastnictví se dělí na druhy, a to podle povahy jednotlivých podílů. Jestliže jsou podíly zjevně patrné, jedná se o *reálné podílové spoluvlastnictví*.²⁰⁹ I když není tento druh spoluvlastnictví v občanském zákoníku výslovně upraven, lze jej implicitně dovodit z právní úpravy bytového

²⁰⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 99-100.

²⁰⁷ Minimální počet je dva, maximální počet není omezen. Naproti tomu o spoluvlastnictví se nejedná v případě, že vlastnické právo náleží jednomu subjektu, který je tvořen více osobami (družstvo).

²⁰⁸ HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80- 7380-718-4. s. 212.

²⁰⁹ Tento druh spoluvlastnictví může být například pozemek, který je rozdělený rozhradami na několik částí, aniž by došlo k rozdělení předmětného pozemku na jednotlivé parcely.

spoluvlastnictví, které s ním má společné rysy. V případě, že jsou podíly jen myšlené, jedná se o *ideální podílové spoluvlastnictví*.²¹⁰

V případě ideálního podílového spoluvlastnictví, které občanský zákoník upravuje, působí spoluvlastníci navenek jednotně jako jedna osoba a stejně tak s věcí nakládají.²¹¹

Podle § 1121 občanského zákoníku je: „*Každý ze spoluvlastníků²¹² je úplným²¹³ vlastníkem svého podílu.*“. Velikost podílu neovlivňuje pouze to, v jaké míře se může spoluvlastník podílet na společné vůli, ale také určuje, v jakém poměru se plody a užítky mezi spoluvlastníky dělí.²¹⁴ Velikost spoluvlastnického podílu se vyjadřuje procentem nebo zlomkem.

U institutu spoluvlastnictví se uplatňuje zákonné předkupní právo, které je upraveno v § 1124 občanského zákoníku. Zákonné předkupní právo se uplatní v případě, že spoluvlastnictví vzniklo takovou právní skutečností, kdy spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti ovlivnit od počátku. Převádí-li následně některý ze spoluvlastníků svůj spoluvlastnický podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu předkupní právo po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví. I po tuto dobu však platí pro převod předmětného spoluvlastnického podílu výjimka, a to v případě, že spoluvlastník převádí spoluvlastnický podíl jinému spoluvlastníkovi nebo manželovi či sourozenci. Není-li ujednáno jinak, tak mají spoluvlastníci zákonné předkupní právo poměrně podle velikosti svých podílů.²¹⁵

Současně je nezbytné konstatovat, že institut spoluvlastnictví je institutem dobrovolným, proto nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Každý ze spoluvlastníků smí kdykoliv žádat o oddělení svého spoluvlastnictví, je-li možné ho rozdělit. Z tohoto pravidla existuje výjimka, která zní, že spoluvlastník tak nesmí žádat v nevhodnou dobu nebo za účelem újmy některého ze spoluvlastníků.²¹⁶

Považuji za důležité neopomenout, že z právních jednání vůči třetím osobám (tedy mimo spoluvlastnický vztah) týkajících se společné věci jsou všichni

²¹⁰ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80- 7478-335-9. s. 74.

²¹¹ Ustanovení § 1116 občanského zákoníku.

²¹² Spoluvlastníkem je myšlen ideální podílový spoluvlastník.

²¹³ Tím se myslí, že má všechna dílčí oprávnění vlastníka s omezením podle § 1123 občanského zákoníku, kdy nakládání spoluvlastníka s jeho podílem nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků a omezením, která plynou z povahy spoluvlastnictví (např. ze zákona, protože někdy existuje zákonné předkupní právo spoluvlastníků).

²¹⁴ Ustanovení § 1120 občanského zákoníku.

²¹⁵ Ustanovení § 1124 občanského zákoníku.

²¹⁶ Ustanovení § 1140 občanského zákoníku.

spoluvlastníci oprávnění a povinni společně a nerozdílně. To znamená, že se ve spoluvlastnictví uplatňuje aktivní a pasivní solidarita.²¹⁷ Pasivní solidarita se projevuje tak, že věřitel se může domáhat splnění povinnosti po kterémkoliv spoluvlastníkovi jednotlivě nebo vůči všem spoluvlastníkům. Naproti tomu aktivní solidarita se projevuje tak, že každý ze spoluvlastníků může po dlužníkovi žádat celé plnění.

²¹⁷ PLECITÝ, V., SALAČ J., BAJURA J. *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, 408 s. ISBN 978-807552-703-5. s. 206.

5 Věcná práva k cizím věcem

Druhou velkou skupinou věcných práv jsou věcná práva k cizím věcem. V občanském zákoníku nalezneme jejich právní úpravu v § 1240 až 1399. Do této problematiky řadíme 1) právo stavby, 2) věcná břemena, 3) právo zástavní a podzástavní a 4) zadržovací právo. Dále sem patří věcná práva podle části čtvrté občanského zákoníku, kterými jsou vedlejší ujednání při kupní smlouvě, pokud byla sjednaná jako věcná, zákonné předkupní právo a zákaz zcizení či zatížení věci.

Jedná se o absolutní majetková práva, která působí *erga omnes*. Věcná práva k cizí věci patří osobě oprávněné k věci, a to bez ohledu na to, kdo je vlastníkem takové věci. Osoba požívající práva k věci cizí se nazývá oprávněnou. Dojde-li ke změně vlastnického práva k věci, osoby oprávněné se tato změna nijak nedotkne, protože práva a povinnosti z oprávnění přecházejí na nového vlastníka věci.

Oprávněný může být určen jak *individuálně*, jako je tomu např. u osobní služebnosti, tak oprávněným také může být *jakýkoliv vlastník z panující nemovitosti*, ke které se váže oprávnění.²¹⁸ Osoba, které oprávnění přísluší, nedisponuje vlastnickým právem, ale pomocí věcného práva k věci cizí získá částečné panství nad věcí.²¹⁹ To znamená, že podle druhu oprávnění získá část vlastnických práv, která by bez tohoto oprávnění náležela vlastníkovu věci. Vlastník věci je v důsledku tohoto s nakládáním s věcí v rozsahu věcného práva oprávněného vyloučen.²²⁰

5.1 Právo stavby

Právem stavby se rozumí institut, který umožňuje stavebníkovi zřídit nemovitou věc na pozemku, který není v jeho vlastnictví. Pokud by tento institut nebyl v občanském zákoníku upraven, nebylo by možné legálně postavit stavbu na cizím pozemku, jelikož by tento postup byl v rozporu se zásadou *superficies solo cedit*. Právo stavby tak představuje výjimku z této zásady, tedy ze zásady, že povrch ustupuje půdě. Touto zásadou se rozumí, že součástí pozemku je vše, co je s pozemkem pevně spojeno. Prolomení této zásady se projevuje tak, že stavba, která je zřízena řádně podle práva stavby, se stane součástí práva stavby, a nikoliv součástí pozemku (a vlastnictví k takto zřízené stavbě existuje *dočasně* odděleně

²¹⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 163.

²¹⁹ Srov. V případě vlastnictví se jedná o bezprostřední panství nad věcí.

²²⁰ HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80- 7380-718-4. s. 223.

od vlastnictví k předmětnému pozemku). Pro právo stavby je zásadní, že je předmětem vlastnictví. Jedná se o statek, který je možné převádět na další osoby, může se i dědit.²²¹

Občanský zákoník výslovně deklaruje v § 1242, že právo stavby je věc nemovitá, což také vyplývá z § 498 občanského zákoníku. Je taktéž zákonem stanoveno, že se právo stavby zapisuje do katastru nemovitostí. Z tohoto důvodu se na něj použijí principy, kterými jsou materiální a formální publicita, které jsou platné pro veřejné seznamy.²²²

Stavebník je osoba, které svědčí věcné právo stavby. Tato osoba může „*mít stavbu*“ pod povrchem nebo na povrchu a nezáleží na tom, jestli se bude jednat již o stavbu zřízenou či nezřízenou.²²³ Právo *mít stavbu* znamená, že je možné stavbu na dosud nezastavěném pozemku znovu vybudovat nebo převzít již postavenou stavbu. Pro úplnost dodávám, že právo stavby není jediný právní titul, který zakládá právo postavit stavbu na cizím pozemku. Stavbu na cizím pozemku je také možné realizovat za pomoci některých obligačních titulů, např. výprosu, výpůjčkou, nájmem či pachtem.²²⁴

Zřídit právo stavby nelze k pozemku, na kterém již vázne právo, které se přiči účelu stavby. Například se může jednat o negativní služebnost nebo věcné břemeno.²²⁵ Také není možné omezit právo stavby rozvazovací podmínkou a byla-li taková podmínka sjednána, tak se k ní podle občanského zákoníku nepřihlíží.²²⁶ Podmínka je tedy zdánlivá, což má za cíl jistě zvýšit právní jistotu stavebníka.

Pro právo stavby je charakteristická jeho dočasnost, neboť maximální délka trvání práva stavby je kogentně stanovena na 99 let v ustanovení § 1244 občanského zákoníku. Bylo-li právo stavby sjednáno na dobu kratší než 99 let, je možné právo stavby dohodou prodloužit. K prodloužení musejí dát souhlas ty osoby, které jsou vlastníky zatíženého pozemku, jakož i případně osoby, které mají k tomuto pozemku zapsaná zatížení v pořadí za předmětným právem stavby. Prodloužení je možné maximálně do doby 99 let od jeho vzniku. Posléze je možné sjednat nové

²²¹ ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10 s. 273-278.

²²² SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 165.

²²³ Ustanovení § 1240 občanského zákoníku.

²²⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 1094-1099.

²²⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 1099-1100.

²²⁶ Ustanovení § 1246 občanského zákoníku.

právo stavby.²²⁷ Právo stavby může vzniknout i na základě vydržení. Jestliže došlo k nabytí práva stavby vydržením, má se za to, že je právo stavby zřízeno na dobu 40 let. Tuto dobu může soud prodloužit nebo zkrátit, jestliže pro to existují spravedlivé důvody. Současně lze tuto dobu trvání práva stavby změnit stejným postupem, který je možné použít u změny trvání délky práva stavby, která byla zřízena právním jednáním.

Právo stavby může být zřízeno jako úplatné i bezúplatné. Úplata je vyplácena podle toho, jak byla sjednána. Úplata také může být vyplacena jednorázově nebo v opakujících se dávkách (stavební plat).²²⁸

5.1.1 Vznik

Občanský zákoník v § 1243 upravuje tři tituly nabytí práva stavby, a sice 1) smlouvou, 2) vydržením a 3) stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci. Zřízení práva stavby smlouvou vyžaduje písemnou formu podle § 560 občanského zákoníku a následné zapsání do veřejného seznamu, kterým je v tomto případě katastr nemovitostí. Při vzniku práva stavby se uplatňuje intabulační princip, právo stavby tedy vzniká až zápisem do katastru nemovitostí a zápis je tedy zápisem *konstitutivním*.

Vznik práva stavby vydržením je možný dvěma způsoby, a to 1) řádným vydržením po dobu 10 let a 2) mimořádným vydržením po dobu 20 let.²²⁹

Posledním způsobem, kterým lze nabýt práva stavby, je rozhodnutím orgánu veřejné moci. I v tomto případě podléhá právo stavby zápisu do katastru nemovitostí, avšak s tím rozdílem, že v tomto případě se jedná o zápis *deklaratorní*. Občanský zákoník podle DZ k § 1240 až 1249 způsob nabytí práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci předpokládá toliko pouze v případě vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci podle § 1145 občanského zákoníku.

Pro úplnost dodávám, že zákonná úprava umožňuje právo stavby převést na jiného, avšak jeho převoditelnost je omezena předkupním právem. Občanský zákoník stanovuje předkupní právo pro stavebníka, a sice k pozemku, a současně vlastníkovu pozemku náleží předkupní právo k právu stavby.²³⁰ Samozřejmě je možné se od tohoto zákonného ustanovení odchýlit ve smlouvě.

²²⁷ Ustanovení § 1244 a § 1245 občanského zákoníku.

²²⁸ Ustanovení § 1247 občanského zákoníku.

²²⁹ Ustanovení § 1091 odst. 2 a 1095 občanského zákoníku.

²³⁰ Ustanovení § 1254 občanského zákoníku.

Současně platí, že v případě smrti stavebníka přechází právo stavby na jeho právní nástupce (a tedy nedochází k zániku práva stavby).²³¹

5.1.2 Práva a povinnosti

S ohledem na dikci § 1250 občanského zákoníku je možné na stavebníka pohlížet jako na vlastníka práva stavby. K pozemku, který je zatížen právem stavby, má stavebník stejná práva, jako poživatel, pokud není ujednáno jinak.

Práva a povinnosti mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem můžeme dělit podle vzniku práva stavby. Je-li zřízeno právo stavby smlouvou, řídí se obsahem smlouvy. Vzniklo-li právo stavby vydržením, uplatní se vše, *co v mezích zákonných dispozic kryje dobrá víra držitele*. Zákon však i v tomto případě upřednostňuje ujednání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. A konečně došlo-li ke zřízení práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci, jsou práva a povinnosti upravena ve výroku tohoto rozhodnutí.²³²

5.1.3 Zánik

Jedním z právem předvídaných způsobů zániku práva stavby je zánik tohoto práva uplynutím doby, po kterou bylo právo stavby sjednáno. K zániku práva stavby může dojít i dříve, a to typicky dohodou mezi stavebníkem s vlastníkem pozemku, na kterém došlo ke zřízení práva stavby. Dojde-li k zániku práva stavby dohodou, užije se § 1249 občanského zákoníku. Toto ustanovení poskytuje ochranu osobám, které mají zapsané věcné právo k právu stavby v katastru nemovitostí. Z toho důvodu ani výmazem práva stavby z katastru nemovitostí nedojde k narušení věcných práv těch, kteří spoléhali, že jejich věcné právo k právu stavby bude trvat po dobu trvání práva stavby, které je zapsaná v katastru nemovitostí. Tyto osoby se však můžou samozřejmě dobrovolně svého věcného práva k právu stavby vzdát.²³³

Kromě výše zmíněných případů, právo stavby může zaniknout také vyvlastněním. Je nutné taktéž konstatovat, že fyzický zánik stavby samotné nemá žádný vliv na trvání stavebního práva, jelikož objektem vlastnictví je právo, nikoliv stavba samotná.

²³¹ Ustanovení § 1253 občanského zákoníku.

²³² ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10 s. 273-278.

²³³ ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10 s. 273-278.

Následkem zániku práva stavby bude obnovení zásady *superficies solo cedit*. V důsledku toho se vlastníkovému pozemku zvýší majtková hodnota pozemku. Z toho důvodu občanský zákoník obsahuje § 1255. Podle tohoto ustanovení přísluší stavebníkovi od vlastníka pozemku náhrada ve výši jedné poloviny hodnoty stavby, pokud si strany neujednají jinak. Lze si také ujednat zánik práva stavby bez náhrady.

5.2 Věcná břemena

Věcná břemena (jako další věcná práva k cizím věcem) opravňují k částečnému panství nad věcí. Věcná břemena zatěžují věc tím způsobem, že vlastník věci má povinnost poskytnout osobě oprávněné z věcného břemena vymezené plnění. Tím je něco oprávněné osobě dávat (*dare*), něco pro ni konat (*facere*), něco od ní strpět (*pati*) nebo něčeho se kvůli ní zdržet (*omittere*). Užitím institutu věcného břemena tak dochází k omezení vlastnického práva, jelikož vlastník přichází o oprávnění, která by vykonávat mohl, kdyby věc nebyla zatížená věcným břemenem.

Pojem „věcná břemena“ indikuje k tomu, že se jedná o institut ze skupiny věcných práv, tedy práv vázoucích na věci cizí. Konkrétněji práv vázoucích na věci cizí. Slovo „*břemeno*“ pak vyjadřuje to, že se jedná o přítěž.²³⁴

Sjednání těchto práv a povinností jako věcných břemen ale není jedinou možností, jak vzájemná práva a povinnosti upravit. Je totiž možné tyto práva a povinnosti upravit také jako obligační. Obligační smlouva ovšem bude zavazovat pouze smluvní strany, kterými budou oprávněný a povinný.

Budou-li ovšem předmětná práva a povinnosti sjednána jako věcná břemena, tak zde existuje zásadní rozdíl, že věcné břemeno zatěžuje věc. Povinnost plnit, která vznikne z věcného břemene, se proto vztahuje na každého vlastníka věci, není podstatné, že dojde ke změně vlastníků, povinnost plnění z věcného břemene na něj přejde.²³⁵ Jsou-li tato práva spjata s věcí (zpravidla věcí nemovitou), dojde k zaručení dlouhodobého užívání. Naproti tomu zajištění stejného účelu obligací by neposkytovalo oprávněnému takovou jistotu možnosti dlouhodobého užívání.

²³⁴ ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena §151n - §151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*, Praha: Linde Praha, a.s., 2012, 69 s. ISBN 978-80-7201-893-2. s. 18.

²³⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 175.

Věcná břemena je možné zřídit ve prospěch konkrétní osoby (*in personam*) nebo ve prospěch každého vlastníka věci (*in rem*). Je-li zřízeno oprávnění z věcného břemena *in rem*, přechází toto oprávnění na každého dalšího vlastníka věci, se kterou je spojeno.²³⁶ Oprávnění zřízené z věcného břemena *in rem*, bude mnohem výhodnější pro osobu oprávněnou, respektive pro její právní nástupce, protože na ně také přejde.

Jak již uvádím výše, věcná břemena zatěžují věc, tudíž zatěžují i vlastníka věci. Věcná břemena zatěžují vlastníka věci buď pasivně, nebo ho nutí k aktivnímu konání. Podle tohoto dělení se věcná břemena také rozdělují na *reálná břemena* a *služebnosti*. Služebnost spočívá v pasivitě, vlastníkovi zatížené věci vzniká povinnost něco strpět nebo se něčeho zdržet. Povinnost z reálného břemene naopak spočívá v aktivním konání.

Občanský zákoník považuje reálná břemena za větší omezení pro vlastníka zatížené věci než omezení, které vzniká ze služebnosti.²³⁷ Služebnosti mohou být zřízeny na dobu neurčitou, ale reálná břemena je možné zřídit na dobu neurčitou jen v případě, že ještě před zřízením reálného břemena se stanoví podmínky jeho výkupu.²³⁸

5.2.1 Služebnosti

Oproti dřívější právní úpravě mohou být služebnostmi i věci movité. Podle ustanovení § 1257 občanského zákoníku může být služebností zatížena věc, a to věc v právním smyslu. Předmětem zatížení služebností nemusí být věc jako celek, ale pouze její část. Příkladem pro to může být služebnost stezky či cesty.²³⁹

Občanský zákoník (jak vyplývá i z DZ k § 1257 až 1259) rozděluje služebnosti na osobní a pozemkové. Toto dělení (rozlišování) služebností je definováno tím, kdo je určen jakožto oprávněný ze služebnosti. Další rozdíly jsou v předmětu služebnosti, v intenzitě zatížení služebné věci a také v době trvání služebnosti.²⁴⁰

²³⁶ Tamtéž.

²³⁷ S tímto názorem polemizuje Hrabánek D. a Lasák J., když uvádějí příklad: „Právo požívací k celému dřevařskému závodu omezuje svobodu vlastníkovu podstatně více než povinnost zdarma dodat ročně 20 m³ palivového dřeva místní mateřské školce.“ (SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 1209-1214)

²³⁸ Ustanovení § 1304 občanského zákoníku.

²³⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 1109-1117.

²⁴⁰ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-335-9. s. 132.

Osobní služebnost svědčí vždy určité osobě (*ad personam*), přičemž se tato osoba nazývá jako oprávněná. Vzhledem k tomu, že se osobní služebnost váže ke konkrétní osobě, tak smrtí oprávněného služebnost zaniká, pokud není ujednáno jinak.

Osobní služebnosti přinášejí ekonomickou výhodu oprávněnému. Občanský zákoník ekonomické výhody výslovně upravuje jako 1) užívací právo, které poskytuje oprávněnému právo užít cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti, přičemž nesmí užívací právo rozšiřovat, a to ani, pokud se změní jeho potřeby,²⁴¹ 2) požívací právo, které poskytuje požívateli právo užít cizí věc a brát z ní plody a užítky, mu také poskytuje právo na mimořádný výnos z věci, přičemž je však povinen šetřit podstatu dané věci^{242, 243} a 3) služebnost bytu, která poskytuje bytovou potřebu oprávněnému.²⁴⁴ Výčet těchto služebností v občanském zákoníku není taxativní. Strany si tak mohou sjednat i odlišný typ služebnosti.

Druhou množinu tvoří pozemkové služebnosti.²⁴⁵ Nezbytným předpokladem pozemkové služebnosti je existence dvou pozemků, a to pozemku panujícího a služebného. Oprávněný (na rozdíl od osobních služebností) je každý vlastník panujícího pozemku, povinným je každý vlastník zatíženého pozemku.²⁴⁶

Pozemkové služebnosti bývají zřizovány za hospodářským účelem a poskytují panujícímu pozemku, resp. jeho vlastníkov, výhodu. Občanský zákoník obsahuje demonstrativní výčet pozemkových služebností, například služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, služebnost stezky či cesty aj. Vzhledem k demonstrativnímu výčtu si tak strany samozřejmě mohou zřídit služebnost, která neodpovídá žádnému z těchto typů.

Občanský zákoník sice upravuje některé služebnosti jako pozemkové a jiné jako osobní, ale vzhledem ke smluvní volnosti si strany konkrétní služebnost mohou ujednat jako pozemkovou nebo osobní. Pozemkové služebnosti je tedy možné zřídit také jako osobní a osobní služebnosti také jako pozemkové. To, o

²⁴¹ Ustanovení § 1283 občanského zákoníku.

²⁴² Například pokud bude služebným pozemkem sad a služebnost bude oprávněnému poskytovat požívací právo k sadu, oprávněný nesmí pokácet stromy v sadu, za účelem výtěžku ze dřeva.

²⁴³ Ustanovení § 1285 občanského zákoníku.

²⁴⁴ Ustanovení § 1297, 1298 občanského zákoníku.

²⁴⁵ Nemohu neupozornit na to, že pojem „*pozemkové služebnosti*“ není úplně přesný, protože panující věci nemusí být vždy pozemek, dokonce je možné, aby panující věcí byla věc movitá nebo nehmotná. V naprosté většině případů je ale panující věcí pozemek a v odborné literatuře se tento termín běžně používá, proto se nadále budu ve výkladu držet pojmu pozemkových služebností.

Srov. SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 181.

²⁴⁶ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80- 7478-335-9. s. 132.

jakou služebnost se jedná, je nutné vždy posoudit *ad hoc* ke konkrétní služebnosti, a to výkladem právního jednání,²⁴⁷ kterým došlo k jejímu zřízení.

Pozemková služebnost neslouží výlučně vlastníkovu panujícího pozemku. Jedná-li se například o služebnost cesty, tak služebnost cesty smí využívat také rodina oprávněného, která s ním žije. Služebnost cesty smí využít také návštěva povoláná k oprávněnému. Současně podle § 1264 odst. 2 občanského zákoníku platí, že nesmí docházet k rozšiřování služebnosti, tedy oprávněný nesmí užívat věc více, než jak bylo dříve dohodnuto.

Nezbývá než dodat, že služebnosti bývají obvykle zřizovány za úplatu. Jestliže v právním jednání, kterým se služebnost zřizuje, není uveden žádný údaj o úplatnosti služebnosti, tak judikatura dovodila, že služebnost byla zřízena jako bezúplatná.^{248, 249}

5.2.1.1 Nabývání a vznik služebnosti

Jednotlivé způsoby nabývání služebnosti jsou upraveny v § 1260 občanského zákoníku, který obsahuje jejich taxativní výčet. Služebnost je možné nabýt 1) smlouvou, 2) pořízením pro případ smrti, 3) vydržením, a to po dobu nezbytnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena, 4) ze zákona, nebo 5) rozhodnutím orgánu veřejné moci, a to v případech stanovených zákonem.

V případě, že se služebnost zřizuje právním jednáním, musí být z obsahu právního jednání patrné, že strany chtěly zřídit služebnost jako věcné právo. Toho lze docílit tak, že bude použit pojem služebnost, nebo bude patrné, že povinnost zatěžuje každého vlastníka služebné věci, která musí být v právním jednání také označena. Jestliže se jedná o pozemkovou služebnost, je nutné označit také panující pozemek, u osobní služebnosti je pak nutné identifikovat osobu oprávněnou. V právním jednání je také zapotřebí vymežit obsah služebnosti, tedy čeho se má povinný zdržet nebo co má strpět.²⁵⁰

²⁴⁷ V právním jednání by také měl být vymezen rozsah služebnosti (§ 1258 občanského zákoníku) a míra služebnosti (§ 1264 občanského zákoníku).

²⁴⁸ HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, 176 s. ISBN 978-80-7552-628-1. s. 3.

²⁴⁹ Usnesení NS ze dne 30. 8. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1993/2005.

²⁵⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 185.

Služebnost je možné zřídit jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.²⁵¹ Pokud se služebnost zřizuje právním jednáním k věci, která se nezapisuje do veřejného seznamu, vzniká účinností toho právního jednání, na jehož základě vznikla. Služebnost zřízená právním jednáním k věci, která se zapisuje do veřejného seznamu, vzniká až zápisem do tohoto seznamu. Do tohoto seznamu se služebnost zapisuje také, pokud vznikla na základě jiné právní skutečnosti.²⁵²

5.2.1.2 Zánik služebnosti

Zánik služebnosti je možné rozlišit na *absolutní* a *relativní*. Jedná-li se o zánik absolutní, tak služebnost zaniká zcela, zatímco v případě relativního zániku služebnosti služebnost zaniká pouze pro osobu oprávněnou, protože služebnost nabyt někdo jiný.²⁵³

Je nutné si uvědomit, že služebnost je věcné právo a věcné právo nezaniká změnou vlastníka služebné či panující věci, ale oprávnění či povinnost přechází na nového vlastníka panující věci. Tak je tomu vždy, pokud se jedná o služebnost, která je zapsaná ve veřejném seznamu. V jiných případech přejde služebnost na nového vlastníka služebné věci pouze, je-li to ujednáno, nebo pokud nabyvatel služebné věci měl a mohl z okolností zjistit, že k věci je zřízena služebnost (§ 1107 občanského zákoníku).²⁵⁴

Pozemkové služebnosti také nezanikají spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě.²⁵⁵ Naproti tomu občanský zákoník nic takového nestanoví v případě, že se vlastníkem služebné věci stane oprávněný z osobní služebnosti. Stane-li se vlastníkem služebné věci oprávněný z osobní služebnosti, tak nejspíše není možné postupovat podle § 1301 občanského zákoníku, který stanoví, že služebnost nezaniká. Je třeba nejspíš postupovat podle § 1993 odst. 1, který stanoví, že jestliže dojde ke splnutí práva s povinností v jedné osobě jakýmkoliv způsobem, zaniknou také práva i povinnosti, pokud nestanoví zákon jinak.²⁵⁶

²⁵¹ Srov. reálná břemena, která jsou charakteristická jako dočasná a vykupitelná.

²⁵² HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4. s. 229.

²⁵³ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 1197-1203.

²⁵⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 187.

²⁵⁵ Ustanovení § 1301 občanského zákoníku.

²⁵⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 1205-1206.

Další možné okolnosti, které způsobují zánik služebnosti, jsou například. 1) Trvalá změna, v důsledku které služební věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě.²⁵⁷ 2) Trvalá změna, která způsobí hrubý nepoměr mezi zatížením služební věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby. Tehdy se vlastník služební věci může domáhat omezení či zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.²⁵⁸ 3) Dohoda o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu uzavřená mezi stranami (kdy služebnost zanikne výmazem z tohoto seznamu).²⁵⁹ 4) Smrtí oprávněné osoby osobní služebnost zanikne v případě, pokud není rozšířena na dědice.²⁶⁰

5.2.2 Reálná břemena

Jak už bylo psáno výše v této diplomové práci, reálná břemena jsou věcná práva k věci cizí, která zatěžují věc, a to takovým způsobem, že vlastník věci je povinen poskytnout osobě oprávněné určité plnění. Pro reálná břemena plnění spočívá v aktivní činnosti - něco oprávněné osobě dávat (*dare*) nebo něco pro ni konat (*facere*). Plnění má zpravidla opakující se charakter, vyloučené ale není ani plnění jednorázové. V takovém případě reálné břemeno zaniká splněním povinnosti, jež obsahuje. Reálné břemeno, kromě povinnosti plnit, má také zajišťovací funkci.

Reálným břemenem je možné zatížit věc nemovitou i movitou, ale nutná podmínka je ta, že se musí jednat o věc, která se zapisuje do veřejného seznamu (např. katastru nemovitostí).²⁶¹

Občanský zákoník neupravuje systematicky vznik reálných břemen. Reálné břemeno je možné zřídit stejnými způsoby, jakými lze nabýt služebnost. Podle odborné literatury je však sporné, zda je možné zřídit reálné břemeno vydržením.²⁶² Podle Karla Eliáše, hlavního autora občanského zákoníku, není možné reálné břemeno vydržet. Při zřizování reálného břemene právním jednáním (písemnou formou) je důležité odlišit jeho vznik. Reálné břemeno totiž vzniká až zápisem do veřejného seznamu.²⁶³ Reálné břemeno lze zřídit *in rem* nebo *in personam*.

²⁵⁷ Ustanovení § 1299 odst. 1 občanského zákoníku.

²⁵⁸ Ustanovení § 1299 odst. 2 občanského zákoníku.

²⁵⁹ Ustanovení § 1300 odst. 1 občanského zákoníku.

²⁶⁰ Ustanovení § 1302 odst. 1 občanského zákoníku.

²⁶¹ Ustanovení § 1303 odst. 1 občanského zákoníku.

²⁶² SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 202-203. a literatura tam uvedená.

²⁶³ Ustanovení § 1305 občanského zákoníku.

Reálné břemeno je možné zřídit jako časově omezené i neomezené, avšak zřizuje-li se reálné břemeno jako časově neomezené, musí být ujednány podmínky jeho výkupu.

Občanský zákoník stanoví, že o zániku reálných břemen platí obdobně ustanovení o zániku služebností.²⁶⁴ Reálné břemeno tedy může zaniknout zejména 1) splněním, 2) uplynutím doby na jakou bylo zřízeno, 3) dojde-li k naplnění rozvazovací podmínky, která byla ujednána, nebo 4) pokud se oprávněný reálného břemene vzdá.

5.3 Zástavní a podzástavní právo

Dalším věcným právem k věci cizí je zástavní právo. Zástavní právo zákonodárce zařadil v občanském zákoníku do absolutních majetkových práv. Mezi práva absolutní je zařazeno z důvodu převládajících prvků práva absolutního. Relativní prvky se u zástavního práva vyskytují také, avšak v menší míře. Problém se zařazením zástavního práva totiž spočívá v tom, že relativní prvky nalezneme i v jeho charakteristických funkcích.^{265, 266}

Zástavní a podzástavní právo je upraveno v občanském zákoníku § 1309 až 1394. Na tato ustanovení navazují některá další ustanovení²⁶⁷ občanského zákoníku, která obecný režim obměňují nebo doplňují. Kromě občanského zákoníku, kde je generální právní úprava zástavního práva, je úprava zástavního práva obsažena také ve speciálních právních předpisech.²⁶⁸ Definice zástavního práva *de lege lata* se nachází v § 1309 občanského zákoníku. V tomto ustanovení je uvedeno, že jestliže je dluh zajištěn zástavním právem, tak vznikne věřiteli oprávnění uspokojit se z výtěžku zpeněžením zástavy do ujednané výše. Jestliže není tato výše ujednána, tak se věřitel může uspokojit až do výše pohledávky včetně příslušenství, pokud dlužník nesplní svůj dluh řádně a včas.

Zástavní právo je tedy jedním ze zajišťovacích nástrojů splnění dluhu. Dalším zajišťovacím nástrojem je např. *ručení*,²⁶⁹ které má však osobní povahu.

²⁶⁴ Ustanovení § 1308 občanského zákoníku.

²⁶⁵ HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4. s. 234.

²⁶⁶ Zařazení zástavního práva mezi práva absolutní je sporné. (ŠVESTKA J., SPÁČIL J., ŠKARDOVÁ M., HULMÁK M. a kol. *Občanský zákoník I, II. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2321 s. ISBN 978-80-7400-108-6. s. 677 a násl.).

²⁶⁷ Srov. ustanovení § 615 občanského zákoníku, které upravuje promlčení zástavního práva nebo ustanovení § 2016 občanského zákoníku, které upravuje, v jaké pořadí budou uspokojováni věřitelé.

²⁶⁸ Např. ustanovení § 338b a násl. OSŘ nebo ustanovení § 6 a § 14 zákona o vyvlastnění.

²⁶⁹ Ručení se váže na osobu ručitele, v případě ručení je možné postihnout veškerý majetek ručitele. Naproti tomu v případě zástavního práva je možné postihnout pouze zástavu.

Zástavní právo poskytuje věřiteli věcnou záruku. Podle okolností může věcná záruka věřiteli poskytovat větší míru jistoty. Zástavní právo zajišťuje splnění dluhu, a to takovým způsobem, že nesplní-li dlužník dluh zástavního věřitele, uspokojí se zástavní věřitel ze zástavy, a to i bez součinnosti dlužníka.²⁷⁰

Vzhledem k vágní definici v předešlém odstavci je vhodné charakterizovat zástavní právo pomocí zásad a znaků. Důležitá je zásada *akcesority*.²⁷¹ V zástavním právu tato zásada znamená, že existence zástavního práva je nerozlučně spojena se zajištěnou pohledávkou. Ze zásady *akcesority*²⁷² plynou pro zástavní právo dvě jeho základní funkce. První je funkce *zajišťovací*. Ta působí na dlužníka jako pohružka a nutí ho ke splnění závazku. Ještě silněji se hrozba dotýká toho, kdo je dlužníkem a současně je i zástavním dlužníkem, tedy je osobou vlastnící předmět zástavního práva. Druhá je funkce *uhrazovací*. Ta opravňuje zástavního věřitele k možnosti zpeněžit zástavu za účelem uspokojení svého dluhu.²⁷³ S touto funkcí je spojena také zásada *subsidiarity*, neboť zástavní věřitel má možnost realizovat zástavní právo až poté, co nedošlo k řádnému a včasnému splnění dluhu.

Dlužník (obligační dlužník),²⁷⁴ zástavní dlužník²⁷⁵ a zástavce²⁷⁶ mohou být ta samá osoba. Ovšem zástavní věřitel²⁷⁷ musí být osoba odlišná, je to nezbytný předpoklad, jelikož zástavní právo je věcné právo k věci cizí. Dalším charakteristickým rysem zástavních práv je *individualizace* zástavy. Ta se projevuje tak, že zástavní právo může vzniknout pouze k individualizovaným předmětům právního poměru. Předposledním zmíněným znakem je *nedělitelnost* zástavního práva. Ta znamená, že celou zástavu zajišťuje celá pohledávka.²⁷⁸ Posledním je *princip publicity*. Vzhledem k tomu, že zástavní právo má absolutní účinky a působí *erga omnes*, musí tyto osoby mít možnost o tomto právu vědět. Za tímto účelem bývá zástavní právo u věcí nemovitých zapisováno do veřejných seznamů (katastr

²⁷⁰ VYMAZAL, L. *Zástavní právo*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, 604 s. ISBN:978-80-7598-517-0. s. 11-12.

²⁷¹ „*Akcesorický vztah, právní vztah označený jako akcesorický přistupuje ke vztahu hlavnímu a na vztah hlavní je existenčně vázán. Předpokladem je existence dvou právních vztahů: vztahu hlavního jako určujícího a A., který sleduje osudy vztahu hlavního. Důsledkem akcesority je obvykle zánik A. v případě zániku vztahu hlavního.*“ (HURDÍK J. *Akcesorický vztah*. In: HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1488 s. ISBN 978-80-7400-059-1.)

²⁷² Akcesorita není v občanském zákoníku obecně upravena, upraveny jsou pouze její dílčí projevy. Z judikatury ale plyne, že zástavní právo je akcesorické, protože zástavní právo vznikne jen tehdy, pokud platně vznikla také pohledávka. (Rozsudek NS ze dne 20. 4. 2017, sp. zn. 21 Cdo 2494/2016).

²⁷³ PELECH, J. *Zástavní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 192 s. ISBN 978-80-7380-466-4. s. 47.

²⁷⁴ Ten, kdo je zavázán z dluhu, který je zajištěn zástavním právem.

²⁷⁵ Ten, komu náleží vlastnické právo k předmětu, ke kterému bylo zřízeno zástavní právo.

²⁷⁶ Ten, kdo uzavřel zástavní smlouvu.

²⁷⁷ Ten, jehož pohledávka je zajištěna vůči dlužníkovi zástavním právem.

²⁷⁸ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-335-9. s. 144.

nemovitostí).²⁷⁹ U věcí movitých toho bývá docíleno držením zástavy zástavním věřitelem nebo označením zástavy, aby bylo patrné, že je věc zastavěná.²⁸⁰

5.3.1 Předmět zástavního práva

Předmětem zástavního práva je zástava. Zástava je upravena v § 1310 občanského zákoníku. V prvním odstavci tohoto ustanovení je uvedeno, že předmětem zástavněprávního poměru může být každá věc, se kterou je možné obchodovat.²⁸¹ Tím je samozřejmě myšlena věc v právním smyslu, takže zástavou může být věc hmotná i nehmotná. Zástavou může být také věc, která je příslušenstvím věci a náleží k věci hlavní. Z charakteristického rysu zástavy, kterým je individualizace, vyplývá, že předmětem zástavněprávního poměru může být jen individuálně určená věc. Nemůže jím tedy být neurčitý majetek (např. pozůstalost).²⁸²

Zástava musí kumulativně splňovat následující tři podmínky. 1) Musí být zpeněžitelná, jelikož k uspokojení zástavy dochází především jejím zpeněžením. 2) Musí být obchodovatelná, tedy je možné ji převést na jinou osobu. 3) Musí mít majetkovou hodnotu a nesmí se jednat věci vyloučené z právního obchodu (*res extra commercium*).²⁸³ Pro úplnost dodávám, že zástavou nemohou být věci, které jsou obchodovatelné, ale jejich zastavení je přímo zakázáno. Jedná se například o nadační listinu (§ 339 odst. 1 občanského zákoníku) či majetek nadačního fondu (§ 398 odst. 1 občanského zákoníku).²⁸⁴

Považuji za vhodné také zmínit, že předmětem zástavního práva nemusí být jen existující věc. Zástavou může být jak věc, která v budoucnu teprve vznikne, tak i věc, která již existuje, ale ke které zástavnímu dlužníkovi vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu.²⁸⁵ V takovém případě se bude jednat o budoucí zástavní právo.²⁸⁶

Pro ten samý dluh lze zastavit společně (tzv. vespolek) více věcí. Jedná se o vespolečné zástavní právo. Vespolečné zástavní právo poskytuje výhodu zástavnímu

²⁷⁹ VYMAZAL, L. *Zástavní právo*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, 604 s. ISBN:978-80-7598-517-0. s. 13.

²⁸⁰ Ustanovení § 1317 občanského zákoníku.

²⁸¹ Zástava musí být převoditelná z osoby na osobu.

²⁸² SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0.1244-1254.

²⁸³ PELECH, J. *Zástavní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 192 s. ISBN 978-80-7380-466-4. s. 47

²⁸⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 213.

²⁸⁵ Ustanovení § 1310 občanského zákoníku.

²⁸⁶ Ustanovení § 1341 občanského zákoníku.

věřiteli, protože ten se může uspokojit z kterékoliv zástavy nebo dokonce ze všech naráz.²⁸⁷ K tomu je nutné podotknout, že postup zástavního věřitele by měl být přiměřený, a to vzhledem k výši zajištěné pohledávky.

5.3.2 Zřízení a vznik zástavního práva

Aby zástavní právo mohlo vzniknout, musí být splněny určité předpoklady pro jeho vznik. V první řadě musí být zástava předmětem způsobilým zástavního práva. Dále je třeba, aby existoval dluh, který je zajištěný zástavním právem a současně je nutné, aby nastaly některé ze skutečností, se kterou zákon spojuje vznik zástavního práva. Těmito skutečnostmi jsou existence 1) zástavní smlouvy, 2) rozhodnutí soudu o schválení dohody o rozdělení pozůstalosti, 3) rozhodnutí orgánu veřejné moci (soudu nebo správního orgánu) a 4) naplnění hypotézy právní normy (zástavní právo tedy vznikne *ex lege*). Tyto tituly ke zřízení zástavního práva je možné dělit podle autonomie vůle stran, a to na 1) a 2) jako dobrovolné a 3) a 4) jako nedobrovolné (nucené).²⁸⁸

Dochází-li ke vzniku zástavního práva smlouvou, tak samotná zástavní smlouva je pouze titulem a sama o sobě ke vzniku zástavního práva nevede. Samotný proces vzniku zástavního práva je možné rozdělit do dvou kroků. Prvním krokem je uzavření zástavní smlouvy, která reflektuje vůli smluvních stran. Zástavní smlouvou se zástavní právo zřizuje,²⁸⁹ ale ještě nevzniká. Samotná zástavní smlouva má obligační účinek, smluvní strany se v ní zaváží k úkonům, které teprve povedou ke vzniku zástavního práva. Druhým krokem je tzv. *modus*, což je zákonem aprobovaný způsob vzniku zástavního práva. Ten podle občanského zákoníku spočívá např. v zápisu do veřejného seznamu nebo odevzdání zástavy zástavnímu věřiteli či třetí osobě.²⁹⁰

Zástavní smlouva musí splňovat obecné náležitosti právního jednání (§ 545 a násl. občanského zákoníku) a obecná pravidla pro uzavírání smluv (§ 1724 a násl. občanského zákoníku). Vedle splnění obecných náležitostí je nezbytné, aby předmětná smlouva splňovala i podstatné obsahové náležitosti. Těmi jsou identifikace zástavy a identifikace pohledávky zajištěné zástavou. Identifikací se

²⁸⁷ Ustanovení § 1345 občanského zákoníku.

²⁸⁸ HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4. s. 237.

²⁸⁹ Dvoufázové zřízení reflektuje také občanský zákoník v jazykové rovině, když v § 1312 tohoto zákona je psáno, že zástavní právo se „zřizuje“ zástavní smlouvou.

²⁹⁰ VYMAZAL, L. *Zástavní právo*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, 604 s. ISBN:978-80-7598-517-0. s. 147-148.

rozumí, že zástava i pohledávka musejí být vymezeny tak, aby nemohlo v žádném případě dojít k jejich záměně.²⁹¹

Občanský zákoník obecně nevyžaduje písemnou formu zástavní smlouvy. Písemná forma není nutná, pokud je movitá věc odevzdána zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě jako zástava. V některých případech je však vyžadována zástavní smlouva formou veřejné listiny. Těmito případy jsou 1) zástava závodu nebo jiné hromadné věci, 2) zástava věci nemovité, která se nezapisuje do veřejného seznamu, 3) zástava k movité věci, která vzniká zápisem do rejstříku zástav.²⁹² Formou veřejné listiny se rozumí především notářský zápis.²⁹³

Občanský zákoník v § 1315 taxativně vyjmenovává zakázaná ujednání zástavní smlouvy, a sice 1) takové ujednání, které brání dlužníkovi nebo zástavci zástavu vyplatit, a to po celou dobu trvání zástavního práva, 2) ujednání, že se zástavní věřitel nebude domáhat uspokojení ze zástavy, 3) ujednání, že věřitel může zástavu libovolným způsobem zpeněžit, nebo že si ji může také ponechat, a to za libovolnou nebo předem určenou cenu a 4) ujednání, že věřitel může ze zástavy brát plody a užitky. Důležité je rozlišit, jestli je ujednání zakázané po celou dobu trvání zástavního práva či jen než zajištěný dluh dospěje. V bodě 2), 3) a 4) je toto ujednání zakázané pouze do té doby, než zajištěný dluh dospěje.²⁹⁴

Další právní skutečností, se kterou zákon spojuje vznik zástavního práva, je rozhodnutí soudu o schválení dohody o rozdělení pozůstalosti. Tímto rozhodnutím soudu se schvaluje dohoda dědiců o rozdělení pozůstalosti například tehdy, pokud zůstavitel nezanechal pořízení pro případ smrti, nebo ho zanechal, ale připustil v něm rozdělení pozůstalosti jinak. Dohodou lze zřídit mimo jiné zástavní právo, i když o něm zůstavitel nepořídil dle § 1696 občanského zákoníku.²⁹⁵

Zástavní právo může také vzniknout rozhodnutím orgánu veřejné moci, kterým může být soud nebo správní orgán. Může ovšem takto vzniknout pouze zákonem předvídaným způsobem.²⁹⁶ V tomto případě vzniká zástavní právo již vykonatelností rozhodnutí, pokud v něm není stanovena doba pozdější.²⁹⁷ Takto

²⁹¹ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 216.

²⁹² Ustanovení § 1314 občanského zákoníku.

²⁹³ Ustanovení § 3026 odst. 2 občanského zákoníku.

²⁹⁴ Srov. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80- 7380-718-4. s. 238.

²⁹⁵ HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80- 7380-718-4. s. 240.

²⁹⁶ VYMAZAL, L. *Zástavní právo*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, 604 s. ISBN:978-80-7598-517-0. s. 154-155.

²⁹⁷ Ustanovení § 1342 občanského zákoníku.

vzniká nezávisle na tom, zda je třeba k jeho vzniku zápis do veřejného seznamu nebo rejstříku zástav.

Poslední skutečností, která vede ke vzniku zástavního práva, je situace, kdy zástavní právo vzniká na základě ustanovení v zákoně (*ex lege*). Takovýto vznik zástavního práva není tedy vázán na vůli žádné ze stran. Jinými slovy vzniká tedy na základě skutečnosti, která je přímo předvídaná zákonem. Příklad nalezneme v ustanovení § 2344 občanského zákoníku, kde je stanoveno, že: *“Pro pohledávky pachtýře vůči propachtovateli vázne na věcech náležejících do inventáře zástavní právo. Dá-li však propachtovatel pachtýři jinou jistotu, zástavní právo se do výše jistoty neuplatní.”*

5.3.3 Práva a povinnosti účastníků zástavního vztahu

Práva a povinnosti ze zástavního vztahu je účelné rozdělit do dvou fází, protože v obou fázích budou posuzovány odlišně. První fáze je zajišťovací, která trvá po dobu, než pohledávka dospěje. Druhá je fáze uhrazovací, která trvá po dobu po splatnosti zajištěné pohledávky (tedy po tom, co pohledávka dospěje). Občanský zákoník tyto dvě fáze reflektuje ve své úpravě na „*práva a povinnosti ze zástavního práva*“ (§ 1353 až 1358 občanského zákoníku) a na „*výkon ze zástavního práva*“ (§1359 až 1375 občanského zákoníku).²⁹⁸

Během zajišťovací fáze je podle mého názoru klíčový § 1353 občanského zákoníku, který zástavnímu dlužníkovi ukládá povinnost zdržet se všeho, čím by mohlo dojít ke zhoršení zástavy vůči zástavnímu věřiteli. Toto ustanovení je tedy povoláno za účelem ochrany zástavy, potažmo zástavního věřitele, a má za cíl zvýšit jeho právní jistotu.

Uhrazovací funkce nastává až splatností pohledávky a umožňuje zástavnímu věřiteli se uspokojit, a to následujícími možnostmi. 1) Uspokojení podle dohody. Zástavní věřitel se se zástavním dlužníkem (zástavcem) může dohodnout, že po splatnosti zajištěné pohledávky věřitel zástavu zpeněží libovolným způsobem či si ji za libovolnou nebo určenou cenu ponechá. Také se můžou dohodnout, že se věřitel bude domáhat uspokojení z plodů a užitků, které zástava poskytuje. 2) Zpeněžením ve veřejné dražbě.²⁹⁹ 3) Zpeněžení soudním prodejem zástavy (jedná

²⁹⁸ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80- 7478-335-9. s. 158-159.

²⁹⁹ V této situaci se bude jednat o tzv. nedobrovolnou dražbu, která se zahajuje na návrh zástavního věřitele. Tento disponuje vůči obligačnímu dlužníkovi vykonatelnou pohledávkou. Tento postup je upraven v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

se o civilní soudní řízení zahájena na návrh zástavního věřitele).³⁰⁰ Z výše uvedeného vyplývá, že zástavní věřitel má tedy náhradní možnost, jak uspokojit svou pohledávku vůči dlužníkovi.

5.3.4 Zánik zástavního práva

Zánik zástavního práva je třeba rozlišit podle toho, zda 1) zástavní právo zaniká důsledkem zániku zajištěné pohledávky (§1376 občanského zákoníku) nebo 2) zástavní právo zaniká, ale pohledávka nezaniká (§1377 občanského zákoníku). Také v případě zániku zajištěného dluhu dojde k zániku zástavního práva.³⁰¹ Dluh zaniká nejen v důsledku splnění dlužníkem, ale zaniká také v důsledku splnění zástavním dlužníkem. Zástavní dlužník má pak vůči dlužníkovi regresní nárok, a to však samozřejmě v případě, že se nejedná o stejnou osobu.³⁰²

Do druhé kategorie možných zániků zástavního práva za současného trvání pohledávky podle občanského zákoníku patří 1) zánik zástavy, 2) vzdání se zástavním věřitelem zástavního práva, 3) vrácení zástavním věřitelem zástavy zástavci či zástavnímu dlužníkovi, 4) složením zástavcem či zástavním dlužníkem zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci, 5) uplynutím doby, po jakou bylo zástavní právo zřízeno, 6) nabytím zástavy, jestliže došlo k jejímu nabytí v dobré víře, že se nejedná o věc zatíženou zástavním právem, 7) převodem zástavy v případě, že zástavní smlouva stanoví možnost prodeje zástavy bez zatížení, a konečně 8) převodem zástavy při běžném obchodním styku při podnikání zcizitele. Mimo výše uvedeného zástavní právo zaniká také dohodou zástavního věřitele a zástavního dlužníka nebo odstoupením od smlouvy. Zástavní právo ale také může zaniknout jako důsledek realizace zástavního práva (zpeněžením zástavy).³⁰³

Se zánikem zástavního práva souvisí i jeho promlčení. To je ovšem třeba odlišit od zániku zástavního práva. Promlčením zástavní právo nezaniká, ale jestliže dlužník u soudu vznesl námitku promlčení, právo je promlčeno a nelze ho přiznat. Zástavní právo neobsahuje ve své právní úpravě žádné zvláštní promlčecí lhůty, a proto se u něj uplatní obecné promlčecí lhůty tak, jak jsou obecně stanoveny v ustanovení § 629 a násl. občanského zákoníku. Objektívni lhůta tedy činí deset let

³⁰⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 219.

³⁰¹ Takto se projevuje akcesorická povaha zástavního práva.

³⁰² Srov. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80- 7380-718-4. s. 242.

³⁰³ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 222.

a subjektivní lhůta činí 3 roky, ovšem u zástav zapsaných do veřejných seznamů činí promlčecí lhůta 10 let.³⁰⁴ Tato promlčecí lhůta začíná běžet ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé, tedy v momentu, kdy nebyl zajištěný dluh řádně a včas splněn. K těmto obecným lhůtám obsahuje občanský zákoník speciální právní úpravu týkající se promlčení zástavního práva, a to v ustanovení § 615 občanského zákoníku.³⁰⁵

5.3.5 Podzástavní právo

Podzástavní právo je institut, který je bezpodmínečně spojen se zástavním právem, protože v § 1390 občanského zákoníku je stanoveno, že: „*podzástavní právo vzniká zastavením pohledávky, které svědčí zástavní právo*“, a na který se podle § 1394 občanského zákoníku přiměřeně použije ustanovení o zástavním právu.

Podzástavní právo vzniká zastavením zajištěné pohledávky ze zákona, a z tohoto důvodu není nutný souhlas zástavního dlužníka. Takto zřízené právo však nabývá vůči zástavnímu dlužníkovi účinků za splnění jedné z podmínek, a sice 1) bylo-li mu doručeno oznámení o jeho vzniku, a to podzástavcem nebo podzástavním věřitelem, který vznik podzástavního práva dokáže, nebo 2) zápisem do rejstříku zástav nebo zvláštního veřejného seznamu, pokud je zástavou věc, ke které vzniká zástavní právo zápisem do tohoto seznamu.

5.4 Zadržovací právo

Zadržovací právo (právo *retence*) je jedním z dalších zajišťovacích právních institutů s věcněprávním obsahem. Zadržovací právo legitimizuje nárok určité osoby k držení věci, kterou by jinak byla povinna vydat jejímu oprávněnému vlastníkovi. Zadržovací právo poskytuje věřiteli (zadržovateli/zadržiteli) věcnou záruku splnění většinou již splatného dluhu, a to tak, že opravňuje věřitele, aby se uspokojil ze zadržené věci, pokud nedojde ani dodatečně ke splnění dluhu.

³⁰⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 221.

³⁰⁵ „(1) *Je-li splnění dluhu zajištěno zástavním právem, nepromlčí se zástavní právo dříve než pohledávka. Promlčení pohledávky nebrání zástavnímu věřiteli v uspokojení ze zástavy.*

(2) *Zástavní právo se nepromlčí, dokud má zástavní věřitel movitou zástavu u sebe, popřípadě dokud ji pro něho opatruje třetí osoba.*

(3) *Má-li věřitel zadržovací právo, použijí se odstavce 1 a 2 obdobně.*“.

Zadržovací právo je právem akcesorickým a subsidiárním.³⁰⁶ Jsou to dvě základní zásady, které jsou pro zadržovací právo charakteristické. Akcesorita se v zadržovacím právu projevuje tím, že institut zadržovacího práva plní svůj účel jen tehdy, jestliže trvá také pohledávka, kterou zajišťuje. Zanikne-li zajištěná pohledávka, zanikne také zadržovací právo. Subsidiarita u zadržovacího práva vyjadřuje, že se jedná o podpůrný prostředek uspokojení pohledávky. Věřitel se uspokojí ze zadržovacího práva, jen pokud pohledávka dlužníka není splněna, a to ani dodatečně, a současně pohledávka nezanikla jiným způsobem.

Podle § 1395 odst. 1 občanského zákoníku³⁰⁷ je možné zadržet pouze cizí movitou věc k zajištění splatného dluhu. Z formulace „*kteřou má u sebe*“ je možné vyvodit, že se jedná pouze o věc hmotnou.^{308, 309} Podle mého názoru by slovní spojení „*mít věc u sebe*“ nemělo být chápáno doslovně, protože by mohlo v některých případech vést k absurdním závěrům. Příkladem pro to mohou být lyže, které jsou předmětem zadržovacího práva, které zadržovatel odveze na svou chatu, kam jezdí každý víkend. Naskýtá se tedy řečnická otázka: Má ještě zadržovatel lyže u sebe? Podle mého názoru je odpověď kladná, jelikož zadržovatel lyže tolíko na své chatě uschoval, přičemž nad nimi vykonává faktickou moc. Nebudeme-li chápat slovní spojení „*mít věc u sebe*“ doslovně, je podle mého názoru možné, aby byl předmětem zadržovacího práva i zaknihovaný cenný papír.

Osobně nejsem názoru, že předmětem zadržovacího práva může být jediné věc hmotná. Podle mého názoru může být předmětem zadržovacího práva například i nosič dat nebo zápisník, které obsahují autorské dílo nebo nějaké jiné cenné údaje pro dlužníka. Jestliže neexistuje kopie dat či zápisníku, mohou mít tyto údaje pro dlužníka značnou hodnotu. Zadržovatel naopak podle mého názoru splňuje veškeré znaky požadované na zadržovací právo. Zadržovatel má věc u sebe a tyto údaje uložené v zápisníku či na nosiči dat jsou způsobilé zpeněžení. Současně tento stav vyvíjí na dlužníka nátlak, aby uspokojil zadržovatelův dluh.

³⁰⁶ Rozsudek NS ze dne 27. 9. 2006, sp. zn. 21 Cdo 2264/2005.

³⁰⁷ „*Kdo má povinnost vydat cizí movitou věc, kterou má u sebe, může ji ze své vůle zadržet k zajištění splatného dluhu osoby, již by jinak měl věc vydat.*“

³⁰⁸ KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 245.

³⁰⁹ Někteří autoři se domnívají, že předmětem zadržovacího práva může být i věc nehmotná, a to zaknihované cenné papíry. (ZAJÍC, J. *Zadržovací právo k zaknihovaným cenným papírům*. Právní rozhledy, 2015, č. 19, s. 674-678 a SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 229.

Předmětem zadržovacího práva pak dle judikatury NS nemůže být technický průkaz motorového vozidla, protože se jedná o součást motorového vozidla a není samostatnou věcí, a tak nemá sám o sobě zpeněžitelnou hodnotu.³¹⁰

Zadržovacím právem je možné zajistit i nesplatný dluh, ovšem jen v případě, že 1) dlužník nezajistí svůj dluh jinak, ačkoliv jej podle smlouvy či podle zákona zajistit měl, 2) dlužník prohlásí, že svůj dluh nesplní, nebo 3) stane-li se jinak zřejmým, že dlužník svůj dluh nesplní následkem okolnosti, která u něj nastala a která věřiteli nebyla ani nemohla být známa při vzniku dluhu.³¹¹

Zejména není možné zadržet cizí movitou věc, pokud ji má u sebe zadržovatel neprávem, například pokud se jí zmocnil násilně nebo lstí.³¹² Zadržovatel je po zadržení věci povinen dlužníka vyrozumět o zadržení věci a důvodu zadržení.³¹³

Kromě funkce zajišťovací má zadržovací právo také funkci uhrazovací. Zadržovací právo poskytuje zadržovateli jistotu možnosti se uspokojit z výtěžku prodeje či jiného zpeněžení předmětu zadržovacího práva.³¹⁴

Pro uspokojení pohledávky se uplatní § 1398 občanského zákoníku, ze kterého se podává, že: „*Věřiteli, který zajistil svou pohledávku zadržovacím právem, náleží z výtěžku zpeněžení zadržené věci přednostní uspokojení před jiným věřitelem, a to i věřitelem zástavním. Pro zpeněžení zadržené věci věřitelem platí obdobně § 1359.*“. Toto ustanovení obsahuje pravidlo přednosti zadržovacího práva v případě, že zadržená věc je zpeněžena. Toto pravidlo není psáno jako obecné, nicméně existují názory, že by se z tohoto ustanovení mohlo vyvozovat obecné pravidlo přednosti pohledávek, které jsou zajištěny zadržovacím právem před pohledávky jinými.³¹⁵

Zánik zadržovacího práva je možné rozlišit na případy, kdy zadržovací právo zaniká 1) akcesoricky, tj. zánikem dluhu, nebo kdy 2) zaniká samostatně, tedy nikoliv akcesoricky. V prvním případě dluh může zaniknout jakýmkoliv způsobem, který uznává zákon, např. splněním, dohodou o zániku závazku, uplynutím doby aj.³¹⁶

³¹⁰ Rozsudek NS ze dne 9. 3. 2017, sp. zn. 21 Cdo 4172/2016.

³¹¹ Ustanovení § 1395 odst. 2 občanského zákoníku.

³¹² Ustanovení § 1396 odst. 1 občanského zákoníku.

³¹³ Ustanovení § 1397 odst. 1 občanského zákoníku.

³¹⁴ Rozsudek NS ze dne 9. 3. 2017, sp. zn. 21 Cdo 4172/2016.

³¹⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0. s. 1501-1502.

³¹⁶ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-335-9. s. 171.

Samostatné druhy zániku zadržovacího práva v situaci, kdy zajištěný dluh stále přetrvává, upravuje § 1399 občanského zákoníku. Mezi takové druhy řadíme 1) zánik zajištěné věci, 2) vzdání se zadržovacího práva, 3) věc se trvale dostane z moci věřitele a 4) dostane-li věřitel dostatečnou jistotu.

5.5 Věcná práva k věci cizí podle čtvrté části občanského zákoníku

S ohledem na taxativní výčet věcných práv neopomenou zmínit ani věcná práva k věci cizí podle čtvrté části občanského zákoníku. Úpravu těchto věcných práv nenalezneme v části třetí občanského zákoníku, která nese název absolutní majetková práva, ale v části čtvrté, která nese název relativní majetková práva, a která tak upravuje právo závazkové. Z toho vyplývá, že věcná práva nejsou systematicky upravena pouze v části třetí, hlavně druhé občanského zákoníku. Příkladem takovéto právní úpravy může být zákonné předkupní právo, kdy právní úpravu tohoto institutu nalezneme nejen napříč celým občanským zákoníkem (tj. jak v části druhé, tak části třetí, tak části páté), ale také například ve StavZ.

5.5.1 Vedlejší ujednání při kupní smlouvě sjednaná jako věcná práva

Abych se mohl věnovat vedlejším ujednáním při kupní smlouvě, tak musím nejprve vyložit některé pojmy. Jako první je třeba vyložit pojem *kupní smlouva*. „*Kupní smlouva je závazkový právní vztah, ve kterém se prodávající zavazuje odevzdat kupujícímu věc (předmět koupě) a umožňuje mu nabytí vlastnického práva k ní, zatímco kupující se zavazuje věc převzít a zaplatit kupní cenu*“.³¹⁷

Jako další považuji za důležité vyložit pojem *vedlejší ujednání při kupní smlouvě*. Jedná se o speciální ujednání, která upravují některé obecné principy kupní smlouvy, na kterých je jinak úprava kupní smlouvy postavena.³¹⁸

Prvním zmíněným vedlejším ujednáním při kupní smlouvě, které může být také sjednáno, jako věcné právo je *předkupní právo*, které je třeba rozlišit na *předkupní právo zákonné* a *předkupní právo smluvní*, které bylo sjednáno jako věcné. Předkupní právo zavazuje vlastníka věci k tomu, aby věc nabídl oprávněnému, pokud chce vlastník věc prodat třetí osobě. Jestliže je předkupní právo věcným právem, tehdy má předkupník právo koupit od koupěchtivého věc za

³¹⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 233.

³¹⁸ PLECITÝ, V., SALAČ J., BAJURA J. *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, 408 s. ISBN 978-807552-703-5. s. 311.

stejných podmínek, za jakých ji koupěchtivý koupil od původního vlastníka věci (dlužníka), jestliže mu ji dlužník předem ke koupi nenabídl.³¹⁹

Pokud věcné předkupní právo (tj. takové, které bude působit *erga omnes*) nevyplývá ze zákona (není zákonem stanoveno), je možné docílit právních účinků předmětného institutu taktéž pomocí vedlejšího ujednání při kupní smlouvě. V rámci takového vedlejšího ujednání se totiž mohou strany dohodnout, že sjednávají předkupní právo jako právo věcné. Sjednají-li si strany předkupní právo jako právo věcné, bude se následně jednat o předkupní právo smluvní sjednané jako věcné. V případě, že se předmětné věcné právo týká věci zapsané do veřejného seznamu, je třeba jej do veřejného seznamu taktéž zapsat.

Jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě si lze podle občanského zákoníku sjednat *výhradu vlastnického práva*. Tento institut umožňuje prodávajícímu udržet si vlastnické právo až do doby, než kupující zaplatí celou kupní cenu. Kupující se stává vlastníkem až po úplném zaplacení kupní ceny. Nebezpečí škody na věci přechází na kupujícího však již jejím převzetím.³²⁰ Výhrada vlastnického práva je ovšem účinná vůči třetím osobám jen splňuje-li podmínky uvedené v § 2134 občanského zákoníku. Jedině tehdy se jedná o věcné právo k věci cizí. Podle tohoto ustanovení je třeba odlišit režim věcí, které se zapisují do veřejného seznamu, a které nikoliv. Jestliže se jedná o věci, které nejsou zapsané do veřejného seznamu, aby výhrada vlastnického práva působila vůči třetím osobám, musí mít formu veřejné listiny (např. notářského zápisu), nebo musí být pořízena v písemné formě a podpisy stran musejí být úředně ověřeny, leč tehdy působí sjednané věcné právo až ode dne úředně ověřených podpisů. Jestliže se jedná o věc, která se zapisuje do veřejného seznamu, účinky výhrady vlastnického práva působí vůči třetím osobám jen tehdy, byly-li do tohoto seznamu zapsány.³²¹

Další vedlejší ujednání ke kupní smlouvě, které je možné sjednat jako věcné právo, je *výhrada zpětné koupě*.³²² Tímto ujednáním vzniká kupujícímu povinnost na požádání převést věc zpět prodávajícímu, a to za úplatu.³²³ Jestliže je výhrada zpětné koupě sjednána k věci, která se zapisuje do veřejného seznamu, je nutné výhradu zpětné koupě do veřejného seznamu také zapsat. Jestliže je výhrada zpětné koupě sjednána jako právo věcné, tak nezavazuje jen stranu kupujícího z kupní

³¹⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 233.

³²⁰ Ustanovení § 2132 občanského zákoníku.

³²¹ Ustanovení § 2134 občanského zákoníku.

³²² Ustanovení § 2128 odst. 2 občanského zákoníku.

³²³ Ustanovení § 2135 odst. 1 občanského zákoníku.

smlouvy, ve které bylo toto právo sjednáno, ale zavazuje také každého dalšího nabyvatele věci.

Lze konstatovat, že opakem výhrady zpětné koupě je *výhrada zpětného prodeje*, neboť občanský zákoník v § 2139 uvádí, že se na výhradu zpětného prodeje použijí ustanovení o zpětné koupi obdobně.

Jako právo věcné je také možné sjednat *ujednání o koupi na zkoušku*.³²⁴ Při tomto ujednání kupuje kupující věc s podmínkou (rozvazovací či odkládací), že ve zkušební lhůtě věc schválí (tj. potvrdí kupujícímu, že má vůli si věc ponechat). Jestliže je ujednání o koupi na zkoušku sjednané jako věcné právo, tak opět působí na všechny další nabyvatele věci, která byla předmětem koupě.

Posledním vedlejším ujednáním při kupní smlouvě, které lze sjednat jako věcné právo, je *výhrada lepšího kupce*. Výhrada lepšího kupce umožňuje prodávajícímu se vyvázat z již uzavřené kupní smlouvy, jestliže nalezne zájemce, který je ochoten věc koupit za výhodnějších podmínek než původní kupující. Posouzení, zda jsou podmínky lepší, či nikoliv je na prodávajícím.³²⁵

5.5.2 Zákonné předkupní právo, zákaz zcizení a zákaz zatížení věci

Problematika zákonného předkupního práva, zákazu zcizení a zákazu zatížení věci, je problematikou, která je v systematice věcných práv velmi složitě zařaditelná. Obecně lze konstatovat, že tyto instituty lze sjednat jako věcné právo nebo je za právo věcné označuje přímo zákon, avšak právní úprava těchto institutů je z pohledu systematiky věcných práv nekonzistentní.

Zákonné předkupní právo je upraveno v několika ustanoveních napříč občanským zákoníkem.³²⁶ Jedná se o situaci, kdy zákon omezuje autonomii vůle vlastníka věci, když tento vlastník musí věc v případě zamýšleného prodeje nejprve nabídnout tomu, koho označí zákon. Specifikem tohoto institutu je skutečnost, že se strany od předkupního práva mohou odchýlit dohodou pouze někdy. Občanský

³²⁴ Ustanovení § 2128 odst. 2 občanského zákoníku.

³²⁵ Ustanovení § 2152 odst. 2 občanského zákoníku.

³²⁶ Například ho nalezneme v následujících ustanoveních. V § 1124 občanského zákoníku, který upravuje zákonné předkupní právo spoluvlastníků. Další ustanovení, kde nalezneme zákonné předkupní právo, je v § 1254 občanského zákoníku, který upravuje zákonné předkupní právo mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku. Zákonné předkupní právo nalezneme i v části páté v ustanovení § 3056 občanského zákoníku, který upravuje zákonné předkupní právo mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, která není součástí pozemku. Vlastník stavby má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě. Zákonné předkupní právo se nevyskytuje pouze v občanském zákoníku, ale má ho v některých případech stát, kraj nebo obec například podle § 101 StavZ. Je tedy patrné, že zákonné předkupní právo je institut, který se nevyskytuje jen v občanském zákoníku, ale také v jiných právních předpisech.

zákoník v některých případech explicitně uvádí, že k ujednáním omezujícím nebo předkupní právo se nepřihlíží, jako je tomu v ustanovení § 3056. To tedy znamená, že strany si mohou ujednat něco jiného, ale nebude k těmto ujednáním přihlíženo. Pokud to zákon přímo nezakazuje, strany mohou zákonné předkupní právo vyloučit vzhledem k autonomii vůle, jako je tomu například v § 1254 občanského zákoníku.

Institut, který lze sjednat jako věcněprávní, a to i přes jeho relativní povahu, je *zákaz zcizení* či *zákaz zatížení věci*. Zákaz zcizení je ujednání, které zakazuje dlužníkovi věc převést na základě právního jednání na nového vlastníka. Pokud je zákaz zcizení věcněprávní a zapíše se do katastru nemovitostí, omezuje nejen vlastníka nemovité věci, ale také všechny další osoby.³²⁷ Zákazem zatížení je ujednání, které dlužníkovi zakazuje, aby konkrétní věc zatížil věcným právem k věci cizí, například právem stavby.³²⁸ Zákaz zcizení a zatížení působí tedy toliko mezi stranami, avšak jej lze zřídit i jako právo věcné (např. zápisem do katastru nemovitostí).³²⁹

³²⁷ ŠTÁDLER, J. Zákaz zcizení a zatížení nemovité věci. [online] epravo.cz. 4. 12. 2020. [cit. 20. 11. 2021]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/zakaz-zcizeni-a-zatizeni-nemovite-veci-112256.html>.

³²⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80- 7400-711-8. s. 235.

³²⁹ Ustanovení § 1761 občanského zákoníku.

6 Komparace právní úpravy v České republice se zahraniční právní úpravou

Občanský zákoník se snaží upustit od podceňování věcných práv, kterým trpěly obč. zák. 1964 a obč. zák. 1950, proto většinu institutů přebírá po vzoru Rakouska, Německa a Švýcarska, přičemž hlavní inspiraci nachází v právní úpravě Rakouska a Německa.³³⁰ Z toho důvodu se v této kapitole zaměřím zejména na úpravu věcných práv v Německu a Rakousku.

Občanský zákoník obsahuje *numerus clausus* věcných práv, stejně jako je tomu v právní úpravě Německa, Rakouska, Slovenska a Maďarska. *Numerus clausus* je pro věcná práva v České republice dán historicky, věcná práva si bez taxativního výčtu představíme jen těžko. Existují ale i právní řády, které s taxativním výčtem věcných práv nepracují. I přesto, že takovéto právní řády taxativní výčet věcných práv neobsahují, nepředstavuje to pro jejich právní systém překážku (např. francouzský nebo španělský právní řád).³³¹

6.1 Základní atributy držby v Německu a Rakousku

V Německu je držba (*Besitz*) upravena v BGB, přičemž tento zákoník je účinný již od roku 1900. Držba je upravena v ustanoveních § 854 až 872 BGB. Německý právní řád recipoval držbu z římského práva. Podstata držby byla následně modifikována během historického vývoje německým právem.³³²

Výslovnou definici institutu držby bychom hledali v BGB marně. BGB ale obsahuje vymezení pojmu držba v § 854 odst. 1 tohoto zákona. Držbou je možné nazývat stav, kdy dochází nad určitou věcí k vykonávání faktické moci.

Německý právní řád patří k těm právním řádům, které připouštějí dvojí (*simultánní*) držbu. BGB v ustanoveních § 868 až 870 nerozlišuje mezi držbou a detencí, ale vytváří držbu přímou a nepřímou. Tento institut je možné demonstrovat na příkladu, kdy vlastník zřídí zástavní právo k věci movité a předá zástavnímu věřiteli zástavu a vlastník se důsledkem tohoto stane přímým držitelem a zástavní věřitel nepřímým držitelem.³³³

³³⁰ ELIÁŠ, K. *Věcná práva v NOZ – Držba*. [online] pravni prostor.cz. 18. 3. 2014. [cit. 6. 11. 2021]. Dostupné z <https://www.pravni prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vecna-prava-v-noz-cast-i-drzba>.

³³¹ Tamtéž.

³³² STIEBER, M. *Německé soukromé právo*. 4. vyd. Praha: Prodejna právnických přednášek v Karolinu, 1918, s. 45.

³³³ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Svazek I*. Praha: Linde, 2008, 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7. s. 567.

Z vymezení držby v ustanovení § 854 odst. 1 BGB je možné dovodit, že podstata držby je podle německého právního řádu naplněna již vykonáváním faktické moci, tedy právním panstvím nad věcí. Pro držbu v BGB tedy postačuje jediná složka držby, a to *corpus possessionis*, druhá složka držby *animus possidendi*, která je v českém právním řádu nezbytná, není pro existenci držby v německém právním řádu třeba. Podle přítomnosti nebo naopak absence složky *animus possidendi* ovšem lze poznat, o jaký druh držby se bude jednat.

Další rozdíl mezi českou a německou úpravou držby je v tom, co může být předmětem držby. Obecná ustanovení o věcech a zvířatech nalezneme v § 90 až 103 BGB. Z ustanovení § 90 BGB lze vyčíst, že věci v právním smyslu jsou pouze věci hmotné. Ustanovení tohoto paragrafu se také promítne do toho, co může být předmětem držby. V německém právním řádu může být předmětem držby pouze hmotná věc.

V BGB je upravena, kromě již zmíněné držby běžné (*Besitz*), držba kvalifikovaná (*Eigenbesitz*) v ustanovení § 872 BGB. O tuto držbu se jedná, jestliže držitel drží věc jako vlastník. Na základě výše uvedeného tedy není možné zcela setřít rozdíl mezi držbou a detencí.³³⁴ Jinak je tomu v české právní úpravě, kde dochází k přísnému rozlišování na detentora a na držitele.³³⁵

Na základě uvedeného lze uzavřít, že v případě kvalifikované držby (*Eigenbesitz*) existuje tzv. volní složka držby, tedy *animus possidendi*, protože osoba vykonává držbu pro sebe. Z ustanovení o kvalifikované držbě (*Eigenbesitz*) také plyne, že osoba vykonávající právo nemusí být bezpodmínečně pouze vlastníkem. Proto usuzuji, že držitelem může být i např. zloděj, neboť zloděj také vykonává právo pro sebe, z toho důvodu věc ukradl. Opakem (*Eigenbesitz*) je (*Fremdbesitz*), což je výkon držby jinou osobou než vlastníkem, a to s úmyslem konat tak pro skutečného vlastníka.

Ustanovení § 858 odst. 1 BGB obsahuje neoprávněný zásah (*verbotene Eigenmacht*). Jedná se o situaci, ve které osoba držitele bez jeho souhlasu ruší výkon držby, anebo ho držby přímo zbavuje, a to bez toho, aby k tomu byla oprávněna. Tato osoba tedy jedná protiprávně. Držitel se může své držby domáhat právní cestou nebo může také užít svépomoc, která držiteli umožňuje použít sílu. Jestliže se držitel bude bránit svépomocí, tak svépomoc je druh nutné obrany

³³⁴ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Svazek I.* Praha: Linde, 2008, 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7. s. 564.

³³⁵ Držitel je ten, kdo vykonává právo pro sebe a detentorem je ten, který vykonává právo, nikoliv však pro sebe dle § 987 občanského zákoníku.

(*Notwehr*) zakotvené v ustanovení § 227 a násl. BGB. BGB rozlišuje mezi rušením poklidné držby, které nemá takovou intenzitu, aby mělo za následek vypuzení z držby (*Besitzwehr*)³³⁶ a obranou proti vypuzení z držby (*Besitzkehr*).³³⁷

Rozdíl mezi *Besitzwehr* a *Besitzkehr* je také v jejich časovém horizontu, protože v případě *Besitzwehr* je možné zakročit proti rušebnímu činu v okamžiku rušení, zatímco v případě *Besitzkehr* je možné užít jak v okamžiku rušení, tak bezprostředně po něm, například rušitele pronásledovat. Časová návaznost bývá posuzována *ad hoc*. O povolenou svépomoc se jedná pouze tehdy, pokud je přiměřená útoku na držbu, proti které se brání.^{338, 339}

V Rakousku je držba upravena v ABGB, tento zákoník je platný dokonce již od roku 1812. Rakouský právní řád rozlišuje mezi držbou a detencí. Legální definici jak detentora (*Inhaber*), tak držitele (*Besitzer*) nalezneme v ustanovení § 309 ABGB, přičemž toto ustanovení detentora označuje jako majitele a přiznává každému z nich jiné právní postavení, než jaké přiznává vlastníkovi (*Eigentümer*).³⁴⁰ Detentor je ten, kdo má věc ve své moci nebo v opatrování. Detence (*Inhabung*) je tedy situace, ve které je věc ve faktické moci nebo úschově detentora. Držitel je ten, kdo má věc ve své moci nebo v opatrování, a současně má vůli si věc podržet za vlastní. Držba (*Besitz*) je stav, kdy je věc ve faktické moci nebo úschově detentora, který má vůli si věc ponechat jako svou vlastní.

Z předešlého odstavce jasně plynou složky držby, kterými jsou *corpus possessionis* a *animus possidendi*. Jestliže je přítomna pouze složka *corpus possessionis* jedná se o detenci, je-li přítomna také složka *corpus possessionis*, tak se jedná o držbu. Podobnost institutu držby v rakouském právním řádu a českém právním řádu není náhodná. Je to důsledek toho, že držba v českém právním řádu je inspirována především podle rakouské právní úpravy.^{341, 342}

Co může být předmětem držby, upravuje ustanovení § 311 ABGB. Předmětem držby mohou být věci hmotné i nehmotné, nesmějí ovšem být vyloučeny z právního obchodu (*res extra commercium*). Věci hmotné a nehmotné

³³⁶ Ustanovení § 859 odst. 1 BGB.

³³⁷ Ustanovení § 859 odst. 2 BGB.

³³⁸ Ustanovení § 230 BGB.

³³⁹ Pro srovnání: francouzský právní řád neupravuje ochranu držby pomocí svépomoci a lze tedy užít pouze soudní cestu.

³⁴⁰ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Svazek I.* Praha: Linde, 2008, 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7. s. 564.

³⁴¹ ELIÁŠ, K. *Věcná práva v NOZ – Držba*. [online] [pravniprostor.cz](https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vecna-prava-v-noz-cast-i-drzba). 18. 3. 2014. [cit. 6. 11. 2021]. Dostupné z <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vecna-prava-v-noz-cast-i-drzba>.

³⁴² Srov. ustanovení § 987 občanského zákoníku a ustanovení § 309 ABGB.

jsou upraveny v ustanovení § 292 ABGB, ve kterém se demonstrativně vyjmenovávají věci nehmotné, a následně se konstatuje, že nehmotnými věcmi jsou všechna práva. Z těchto ustanovení můžeme dovodit, že předmětem držby mohou být všechna práva, se kterými lze obchodovat. Věci hmotné lze dále dělit na movité a nemovité, přičemž z ustanovení § 312 ABGB vyplývá, že předmětem držby mohou být jak věci movité, tak i nemovité.

Také ABGB povoluje svépomoc jako prostředek k ochraně držby, a to v ustanovení § 344 tohoto zákona. Mimo jiné toto ustanovení obsahuje dva základní předpoklady pro dovolené užití svépomoci. Prvním předpokladem je, že by soudcovská moc přišla pozdě (zásah veřejné moci by přišel pozdě) a současně musí být obrana držby přiměřená rušitelovu násilí. Držitel taktéž nesmí překročit meze nutné obrany podle § 19 ABGB.

Na posledních třech stranách této práce je demonstrováno, že úprava držby v občanském zákoníku má mnohem blíže k úpravě v ABGB než v úpravě BGB, což je v souladu s DZ k občanskému zákoníku § 987 až 989, neboť při přípravě návrhu občanského zákoníku bylo diskutováno, zda se nová právní úprava má přiklonit k BGB či zda má zachovat zdeformované pojetí ABGB.

6.2 Základní atributy vlastnického práva v Německu a Rakousku

Občanský zákoník striktně rozlišuje mezi vlastnickým právem a vlastnictvím (viz výklad u podkapitoly vlastnické právo). Vzorem tohoto rozlišování se stal ABGB, který rozlišuje v § 353³⁴³ tohoto zákona na vlastnictví v objektivním smyslu a v § 354 na vlastnictví v subjektivním smyslu. Jinými slovy rozlišuje vlastnictví se zřetelem k majetku nebo se zřetelem k osobě. V ABGB vlastnictví v objektivním smyslu určuje to, k čemu může mít vlastník vlastnické právo. Zodpovídá tedy otázku, co může být předmětem vlastnictví. Vlastnictví v subjektivním smyslu je pojato se zřetelem k vlastníkovi. V § 354 ABGB nalezneme legální definici subjektivního vlastnictví. Subjektivní vlastnictví představuje oprávnění volně nakládat s podstatou věci a jejími užitky a každého jiného z toho nakládání vyloučit. Touto definicí je vyjádřena pozitivní stránka vlastnictví (oprávnění volně nakládat s podstatou věci a jejími užitky) a také negativní stránka (oprávnění každého jiného z toho vyloučit). Nutno dodat, že většina ostatních evropských civilních zákoníků nerozlišuje mezi vlastnickým

³⁴³ Ustanovení tohoto paragrafu se blíží totožnosti k § 1011 občanského zákoníku, který zní: „vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím“.

právem a vlastnictvím a užívá pouze pojem vlastnictví. Takové civilní zákoníky nalezneme například v Německu, Polsku, Itálii.

Jak bylo psáno v předchozím odstavci, BGB nerozlišuje mezi vlastnickým právem a vlastnictvím. Tento zákoník obsahuje legální definici obsahu vlastnického práva v § 903. Toto ustanovení je možné přeložit takto: „*vlastník hmotné věci smí s věcí nakládat, jak se mu zlíbí, jestliže tím nezasahuje do práv třetích osob, a také zabránit cizím zásahům, jestliže vlastník nakládá s věcí v mezích právního řádu. Vlastník zvířete má povinnost při výkonu svého vlastnického práva dodržovat zvláštní ustanovení na jejich ochranu*“. Kromě toho, že vlastnické právo se vztahuje pouze na hmotné věci, stojí za povšimnutí poměrně silná ochrana vlastnického práva v německém právním řádu před třetími osobami.³⁴⁴

V právních řádech Rakouska i Německa najdeme také omezení vlastnického práva. Porovnat je možné omezení vlastnického práva v oblasti sousedských práv, protože občanský zákoník se některými ustanoveními podobá ABGB nebo BGB. Rád bych tedy poukázal na některá z těchto dílčích ustanovení. Velkou část úpravy vlastnického práva představují omezení týkající se imisí. V ABGB jsou imise upraveny v § 364 a v BGB jsou upraveny v § 906. V obou těchto civilních kodex nalezneme demonstrativní, avšak konkrétní, výčet imisí. Stejně tak v něm nalezneme, že oba zákoníky kladou důraz na *místní poměry*.³⁴⁵

Podle § 384 ABGB má vlastník roje včel nebo zvířete právo je stíhat na cizím pozemku, musí však nahradit škodu případně způsobenou. Randa dovedl, že obdobné pravidlo platí pro každou movitou věc, která se ocitne na cizím pozemku.³⁴⁶ Výše uvedené se promítlo i do dalších kodifikací civilního práva, mezi které patří i ustanovení § 1005 BGB.^{347, 348} Všimněme si, že BGB pojednává pouze o věci, zatímco občanský zákoník pojednává o věci movité, což je dáno chápáním věci v právním smyslu.

³⁴⁴ Srov. obsah vlastnického práva v občanském zákoníku v ustanovení § 1012, kde je uvedeno: „*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*“.

³⁴⁵ Srov. ustanovení § 1013 občanského zákoníku.

³⁴⁶ RANDA, A., SPÁČIL, J. ed. I. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. 581 s. ISBN 978-80-7357-389-8. s. 57-61.

³⁴⁷ DZ k ustanovení §1014-1015 občanského zákoníku.

³⁴⁸ Srov. ustanovení § 1014 občanského zákoníku, které převzalo německou právní úpravu, která sleduje ochranu zájmů obou vlastníků. (DZ k ustanovení §1014 až 1015 občanského zákoníku).

Další zmíněnou oblastí susedských práv jsou podrosty a převisy. Ustanovení § 422 ABGB opravňuje vlastníka pozemku k tomu, aby odstranil kořeny a větve cizího stromu, které přesahují na jeho pozemek. Stejně tak ustanovení § 910 BGB opravňuje k tomu samému za splnění dvou podmínek. První z nich je, že vlastník pozemku stanovil vlastníkovu pozemku, ze kterého přesahují větve, přiměřenou lhůtu k jejich odstranění a on tak neučinil. Druhou podmínkou je, že kořeny nebo větve negativně ovlivňují užívání pozemku.³⁴⁹

Stejně jako u držby se i u vlastnictví samozřejmě uplatní jiné pojetí věci v právním smyslu, v BGB na straně jedné a ABGB a občanském zákoníku na straně druhé. V době účinnosti obč. zák. 1964 byla věcí v právním smyslu pouze věc hmotná, následně s nabytím účinnosti občanského zákoníku došlo k pojetí věci v tzv. širším smyslu. Ačkoliv by se mohlo zdát, že vymezení věci v širším smyslu je následkem převzetí z ABGB, není tomu tak. Návrh této právní úpravy vychází z vládního návrhu československého občanského zákoníku z roku 1937, a to s přihlédnutím k některým zahraničním úpravám. Naopak chápání věci pouze jako věci hmotných bylo v českém právním řádu zavedeno v roce 1950 pod vlivem zejména sovětského, ale také německého právního myšlení.³⁵⁰

³⁴⁹ Srov. ustanovení § 1016 občanského zákoníku, který je rozpracován do větších detailů, obsahem má blíže k úpravě obsažené v ABGB.

³⁵⁰ DZ k § 489 až 493 občanského zákoníku.

7 Závěr

Cílem této práce bylo podat obecný, avšak komplexní výklad věcných práv včetně jejich charakteristiky, soustavy a vymezení. Nicméně věcná práva jsou skupinou velmi obsáhlou. S problematikou obsáhlosti tématu mé diplomové práce jsem se vypořádal tím způsobem, že jsem u jednotlivých věcněprávních institutů představoval zejména jejich obecné a charakteristické znaky (rysy). Aby však předkládaná práce neobsahovala pouze komplexní popis věcných práv v občanském zákoníku, rozhodl jsem se taktéž zaměřit na jednotlivé dílčí problematické otázky týkající se věcných práv a podat jejich hlubší výklad. K doplnění doktrinálního výkladu věcných práv jsem neopomněl ani práci s judikaturou, která mnohdy zodpovídá otázky na dosud neřešenou problematiku.

Vzhledem k vytyčenému cíli podání komplexního výkladu věcných práv jsem kladl důraz na zmínění veškerých věcných práv včetně těch, která je možné sjednat jako věcná či jako obligační práva. Taxativní vyjmenování věcných práv v občanském zákoníku považuji za nedílnou součást práce vzhledem k § 977 občanského zákoníku, který stanovuje *numerus clausus* věcných práv.

Skupinu věcných práv jsem rozdělil na dva menší soubory, kterými jsou *věcná práva k vlastním věcem* a *věcná práva k cizím věcem*. Následně jsem obě skupiny popsal podle jejich společných znaků a dále rozdělil.

Ke konci práce se věnuji dílčímu porovnávání věcných práv v České republice zejména, nikoliv však výlučně, s Německem a Rakouskem, protože těmito právními řády se občanský zákoník v oblasti věcných práv inspiroval nejvíce. V této kapitole je demonstrováno, že věcná práva nejsou v právních řádech vnímána jednotně. Současně je jasně vidět podobnost právní úpravy s Rakouskem nebo Německem. V souvislosti s ABGB a BGB musím konstatovat, že oceňuji oba zákoníky pro jejich konzistenci ve smyslu neměnnosti právní úpravy v nich obsažené, jelikož ABGB je v platnosti již více než 200 let a BGB více než 100 let, přičemž tyto občanské kodexy byly novelizovány ve srovnání s občanským zákoníkem u nás platným poskrovnu. Oba zákoníky zůstávají u právní úpravy, která je po léta vyzkoušená a existuje k ní široká judikatura. Naproti tomu český civilní kodex je podle mého názoru novelizován příliš často, což má za následek určité snížení míry právní jistoty, jakož i sníženou přehlednost předmětné právní úpravy.

Musím dále konstatovat, že při psaní této diplomové práce jsem se setkal s tím, o čem často píší autoři odborných publikací – tedy o tom, že věcná práva jsou

v České republice podceňována. To je bezpochyby důsledek právní úpravy věcných práv ve 2. pol. 20. stol., jelikož obč. zák. 1964 věcná práva buď neupravoval vůbec, nebo jednotlivá věcná práva upravoval nedostatečně. Občanský zákoník se tento nedostatek snaží napravit, což se mu, alespoň částečně, daří.

Za pozornost dále stojí, že v českém právním řádu je pro držbu nezbytná kumulace dvou složek, a to vykonávání práva a toto právo vykonávat pro sebe. Obdobný požadavek existuje i v rakouském právním řádu. Rozdíl v právní úpravě institutu držby ovšem nalezneme v německém právním řádu, kde držbu tvoří pouze jediná složka, a to vykonávání práva, které bývá v odborné literatuře také označováno jako faktické panství nad věcí. Z toho můžeme dovodit závěr, že německý právní řád nerozlišuje mezi držbou a detencí. Podle přítomnosti druhé složky držby, kterou je výkon práva pro sebe, německý právní řád rozlišuje mezi držbou přímou a nepřímou.

Co se mých návrhů *de lege ferenda* týká, mám za to, že by nemělo být v občanském zákoníku rozlišováno mezi pojmy vlastnické právo a vlastnictví. Jak již bylo v této práci zmíněno, občanský zákoník, na rozdíl od předchozí právní úpravy, mezi těmito pojmy rozlišuje. Podle mého názoru je ovšem obtížné rozlišit od sebe tyto dva pojmy, aby nebyly vnímány jako synonyma. V některých právních normách, které právní řád České republiky obsahuje, jsou totiž pojmy vlastnické právo a vlastnictví jako synonyma vnímány, například Listina.³⁵¹

Ačkoliv ABGB v § 353 a 354 rozlišuje mezi vlastnickým právem a vlastnictvím, nemyslím si, že je vhodným řešením, aby občanský zákoník také mezi těmito pojmy rozlišoval. Je tomu především z důvodu, že toto rozlišování není českému právnímu řádu vlastní. Nehledě na to, že sám občanský zákoník v několika ustanoveních toto rozlišování nerespektuje a výše zmíněné pojmy zaměňuje. Tato skutečnost podle mého názoru sama o sobě svědčí o tom, že vnímat předmětné pojmy jako synonyma je českému právnímu řádu vlastní. V této souvislosti uzavírám, že by nemělo být podle mého názoru rozlišováno mezi vlastnickým právem a vlastnictvím, ale oba pojmy by měly být považovány za synonyma.

³⁵¹ Srov. čl. 11 Listiny.

Cizojazyčné resumé

In this diploma thesis I deal with the topic of the rights in rem in the Civil Code. In the beginning of the thesis I expound shortly on the history of the rights in rem. Subsequently, I engage with circumscription, characterization and framework of the rights in rem. For the circumscription and characterization of the rights in rem was mainly used the method of their description and differentiation of these rights especially from the rights in obligation. These rights differ from each other despite they have some common characteristics. The description is supplemented by examples which help to understand the given issue. Since the topic of the thesis is also the framework of the rights in rem there is an emphasis on their unabridged listing considering the *numerus clausus*.

For the processing of institute of the rights in rem were these rights divided according to their characteristics into two groups. The first group consists of the rights in rem to one's own affairs. The second one consists of the rights in rem to other people's affairs. In this thesis are depicted both of these groups and their similarities and differentiations are pointed out.

The following chapter deals with the comparison of partial attributes tenure and property rights in Czech Republic with the attributes of tenure particularly in Germany and Austria. In this chapter was used especially the comparison method of individual legal codes and their similarities and differentiations were pointed out.

The thesis' conclusion is devoted to proposals *de lege ferenda*. There is also mentioned an opinion that it is not appropriate to distinguish between property rights and ownership. That is due to the fact it is intrinsic for the Czech Legal Code that both of these terms should be considered synonyms.

The aim of the thesis was to expound general but comprehensive interpretation of the institute of the rights in rem.

Zdroje

Knižní literatura

- ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva, (§ 976-1474). Komentář.* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-10-8]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-335-9.
- DAVID, O., DEVEROVÁ, L., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., FIALA, J., FRINTA, O., HOLČAPEK, T., HURDÍK, J., KINDL, T., MACKOVÁ, A., PAULY, J., PAVLÍK, P., PELIKÁN, R. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář.* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-10-7]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.
- ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena §151n - §151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.),* Praha: Linde Praha, a.s., 2012, 69 s. ISBN 978-80-7201-893-2.
- ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Svazek I.* Praha: Linde, 2008, 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7.
- FIALA, J., KINDL, M. et al. *Občanské právo hmotné.* 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, 650 s. ISBN 978-80-73-80-228-8.
- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. *Oceňování služebností: teorie a praxe.* Praha: Wolters Kluwer, 2018, 176 s. ISBN 978-80-7552-628-1.
- HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník.* 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1488 s. ISBN 978-80-7400-059-1.
- HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského.* V Bratislavě: Nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1927. Dostupné také z:

<http://www.digitalniknihovna.cz/mzk/uuid/uuid:e1289d91-7da8-4ebe-af82-46fc0e5ab8ee>.

- HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 3. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018, 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4.
- HUSSEINI, F., BARTOŇ, M., KOKEŠ, M., KOPA, M. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání (1. aktualizace). [Systém beck-online]. Praha: C. H. Beck, 2021, Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/index.seam>.
- KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3.
- KNAPP, V. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*, Praha, 1959, s. 314.
- KOPECKÝ, M. *Správní právo: obecná část*. Praha: C. H. Beck, 2019, 536 s. ISBN 97880-7400-727-9.
- KŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ, P., ŠEJDL, J., FALADA, D. *Římské právo v občanském zákoníku. Komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium, 2017, 304 s. ISBN 978-80-87284-65-0.
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9.
- NOVOTNÝ, P., NOVOTNÁ, M., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*, 2. akt. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2017, 168 s. ISBN 978-80-271-9947-1.
- PELECH, J. *Zástavní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 192 s. ISBN 978-80-7380-466-4.
- PLECITÝ, V., SALAČ J., BAJURA J. *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, 408 s. ISBN 978-807552-703-5.
- RANDA, A., SPÁČIL, J. ed. *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. 581 s. ISBN 978-80-7357-389-8.
- SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011, 350 s. ISBN 978-7380-334-6.

- SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8.
- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1688 s. ISBN 978-80-7400-803-0.
- STIEBER, M. *Německé soukromé právo*. 4. vyd. Praha: Prodejna právnických přednášek v Karolinu, 1918.
- ŠARMAN, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. 2. akt. a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013, 640 s. ISBN 978-80-7478-036-3.
- ŠVESTKA J., SPÁČIL J., ŠKARDOVÁ M., HULMÁK M. a kol. *Občanský zákoník I, II. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2321 s. ISBN 978-80-7400-108-6.
- VYMAZAL, L. *Zástavní právo*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, 604 s. ISBN:978-80-7598-517-0.
- ZUZLÍKOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, a. s., 2014, 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5.

Právní předpisy

- Usnesení č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
- Zákon č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).
- Zákon č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách a o změně zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), zákon o ochranných známkách.
- Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.
- Zákon č. 114/1992 Sb., České národní rady o ochraně přírody a krajiny.

- Zákon č. 133/1985 Sb., České národní rady o požární ochraně.
- Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník.
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník.
- Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012.

Cizojazyčné právní předpisy

- Německý zákon BGB1. I S. 1089, Bürgerliches Gesetzbuch, ve znění pozdějších předpisů.
- Rakouský zákon JGS Nr. 946/1811, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, ve znění pozdějších předpisů.

Judikatura

- Nález ÚS ze dne 17. 7. 2019, sp. zn. III. ÚS 2408/18.
- Nález ÚS ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000.
- Nález ÚS ze dne 12. 10. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 4/1994.
- Rozsudek NS ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 651/2018.
- Usnesení NS ze dne 22. 11. 2017, sp. zn. 30 Cdo 1408/2017.
- Rozsudek NS ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1881/2017.
- Rozsudek NS ze dne 20. 4. 2017, sp. zn. 21 Cdo 2494/2016.
- Rozsudek NS ze dne 29. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4847/2016.
- Rozsudek NS ze dne 9. 3. 2017, sp. zn. 21 Cdo 4172/2016.
- Usnesení NS ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1171/2016.
- Usnesení NS ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015.
- Rozsudek NS ze dne 20. 9. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5330/2015.
- Usnesení NS ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4480/2015.
- Usnesení NS ze dne 10. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5235/2014.
- Rozsudek NS ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014.
- Rozsudek NS ze dne 29. 10. 2014, sp. zn. 22 Cdo 999/2014.
- Rozsudek NS ze dne 20. 3. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2711/2011.
- Rozsudek NS ze dne 14. 12. 2010, sp. zn. 28 Cdo 537/2010.
- Rozsudek NS ze dne 29. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4173/2010.
- Usnesení NS ze dne 21. 6. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1321/2009.

- Rozsudek NS ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008.
- Rozsudek NS ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008.
- Rozsudek NS ze dne 8. 4. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1261/2007.
- Rozsudek NS soudu ze dne 25. 5. 2007, č. j. 4 As 71/2005-52.
- Rozsudek NS ze dne 27. 9. 2006, sp. zn. 21 Cdo 2264/2005.
- Usnesení NS ze dne 30. 8. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1993/2005.
- Rozsudek NS ze dne 31. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1240/2004.
- Rozsudek NS ze dne 15. 2. 2005, sp. zn. 22 Cdo 863/2004.
- Rozsudek NS ze dne 16. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1417/2001.
- Rozsudek NS soudu ze dne 12. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2302/2000.
- Rozsudek NS ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 728/2000.
- Rozsudek NS ze dne 9. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1253/99.
- Rozsudek NS ze dne 9. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98.
- Rozsudek NS ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdo 265/96.
- Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 31. 8. 1987, sp. zn. 3 Cz 42/1987.

Odborné články

- ELIÁŠ, K. *Věcná práva v NOZ – Držba*. [online] pravni prostor.cz. 18. 3. 2014. [cit. 11. 10. 2021]. Dostupné z <https://www.pravni-prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vecna-prava-v-noz-cast-i-drzba>.
- ELIÁŠ, K. *Právo stavby*. *Obchodněprávní revue*, 2012, č. 10.
- ELIÁŠ, K. *Stálost vlastnického práva a jeho poměry*. *Právní rádce*, 2009, č. 4.
- FIALA, J. a ŠVESTKA, J. *Několik úvah nad pojetím právního vztahu*. *Právník*, 1968, roč. 107, č. 8.
- PILÍK, V. *Pojetí a soustava věcných práv v občanském zákoníku*. Ad Notam, 2016, č. 4
- SPÁČIL, J. *Držební (posesorní) ochrana – problémy a sporné otázky*. *Právní rozhledy*, 2014, č. 9.
- SPÁČIL, J. *K vymezení pojmu „věcná práva“ a o problematice věcných břemen*. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 2006, roč. 14, č. 1.

- SPÁČIL, J. *Vlastnické žaloby v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy, 2014, č. 20.
- STUNA, S., ŠVESTKA, J. *K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2011, č. 10.
- ŠTÁDLER, J. *Zákaz zcizení a zatížení nemovité věci*. [online] *epravo.cz*. 4. 12. 2020. [cit. 20. 11. 2021]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/zakaz-zcizeni-a-zatizeni-nemovite-veci-112256.html>.
- ZAJÍC, J. *Zadržovací právo k zaknihovaným cenným papírům*. Právní rozhledy, 2015, č. 19.
- TÉGL, P. *Jsou-li rozdíly v úpravách majetkových (věcných) práv národních právních řádů překážkou pro vnitřní trh Evropské unie?*. Právník, 2011, roč. 150, č. 10.

Jiné

- Usnesení č. DE01/48 valného shromáždění OSN Všeobecná deklarace lidských práv.