

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ
KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE
Vyvlastnění a omezení vlastnického práva

NIKOLA HRŮZOVÁ

Vedoucí práce: Mgr. Petr Ptáček

PLZEŇ 2024

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2023/2024

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Nikola HRŮZOVÁ**
Osobní číslo: **R19M0124P**
Studijní program: **M0421A220004 Právo a právní věda**
Téma práce: **Vyvlastnění a omezení vlastnického práva**
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování

Úvod

- Historický exkurz vývoje vlastnického práva a jeho omezení
- Pojem vlastnického práva
- Pojem omezení vlastnického práva
- Soukromoprávní omezení vlastnického práva
- Veřejnoprávní odnětí a omezení vlastnického práva

Závěr

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

Seznam doporučené literatury:

viz příloha

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

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2023**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2024**



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



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 30. června 2023

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma *Vyvlastnění a omezení vlastnického práva* jsem vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího diplomové práce a za použití literatury a pramenů v práci uvedených.

V Plzni dne 26. března 2024

.....

Nikola Hrůzová

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na vlastnické právo a způsoby jeho omezení, vč. vyvlastnění. Její obsah je rozdělen celkem do 5 kapitol. První kapitola pojednává o omezování a odnímání vlastnického práva Židům na území Protektorátu Čechy a Morava v letech 1939–1945. Druhá kapitola je zacílena na samotné vlastnické právo a jeho obsah. Třetí kapitola obecně shrnuje pojem omezení vlastnického práva. Čtvrtá kapitola je zacílena přímo na jednotlivé soukromoprávní způsoby omezování vlastnického práva obsažené v občanském zákoníku a poslední kapitola pak na způsoby veřejnoprávní a vyvlastnění. Cílem diplomové práce je poskytnout ucelený pohled na danou problematiku a zhodnotit její právní úpravu.

Klíčová slova

vlastnické právo, omezení vlastnického práva, imise, věcná práva k věci cizí, ochranná a bezpečnostní pásma, vyvlastnění, vyvlastňovací řízení

Abstract

The thesis focuses on the right of ownership and the ways of its limitation, including expropriation. Its content is divided into 5 chapters. The first chapter deals with the restriction and deprivation of the right of property of Jews in the territory of the Protectorate of Bohemia and Moravia during the years 1939–1945. The second chapter is aimed at the right of property itself and its content. The third chapter summarizes the concept of restriction of the right of property in general terms. The fourth chapter is aimed directly at the individual private law methods of limiting the right of ownership within the Civil Code and the last chapter deals with public law methods and expropriation. The aim of the thesis is to provide a comprehensive view of the issue and to evaluate its legal regulation.

Key words

property right, limitation on ownership, immission, rights in rem, protection and security zones, expropriation, expropriation proceedings

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Mgr. Petru Ptáčkovi za odborné vedení této práce a cenné rady. Současně bych chtěla moc poděkovat svojí rodině za jejich trpělivost, ochotu, pomoc a podporu nejen při zpracování této práce, ale po celou dobu mého studia.

Obsah

Seznam zkratk.....	1
Úvod.....	3
1 Historický exkurz vývoje vlastnického práva a jeho omezení.....	5
1.1 Vymezení základních pojmů.....	5
1.1.1 Pojem „Žid,“ „židovský podnik“ a „židovský spolek a sdružení“ ..	5
1.1.2 Arizace.....	7
1.1.3 Konfiskace.....	9
1.1.4 Vyvlastnění.....	10
1.2 Právní postavení Židů do druhé světové války	10
1.3 Židovský majetek za druhé světové války	13
1.3.1 Arizace židovského majetku v Sudetech.....	13
1.3.2 Arizace židovského majetku na území Protektorátu Čechy a Morava	14
2 Pojem vlastnického práva.....	18
2.1 Pojetí vlastnického práva v právu římském	18
2.2 Zakotvení vlastnického práva.....	19
2.3 Místo vlastnického práva v systému práva občanského.....	23
2.4 Předmět vlastnického práva.....	27
2.5 Obsah vlastnického práva.....	28
2.5.1 Oprávnění věc držet.....	29
2.5.2 Oprávnění věc užívat.....	29
2.5.3 Oprávnění věc požívat.....	29
2.6 Subjekty vlastnického práva.....	30
2.7 Charakter vlastnického práva	30
2.8 Nabytí vlastnického práva	32
3 Pojem omezení vlastnického práva	33
4 Soukromoprávní omezení vlastnického práva	35
4.1 Imise	35
4.1.1 Přímé imise.....	37
4.1.2 Nepřímé imise	39
4.1.3 Privilegované imise	40
4.1.4 Ochrana proti imisím.....	41
4.2 Věc a zvíře na sousedním pozemku	43
4.2.1 Zvíře, roj včel a movitá věc.....	43
4.2.1.1 Náhrada škody.....	44
4.2.1.2 Zadržovací právo k movité věci na cizím pozemku.....	45
4.2.2 Plody spadlé na cizí pozemek	45

4.3	Prevence před rušením práv vlastníka sousedního pozemku	46
4.3.1	Stromy v těsné blízkosti hranice pozemků.....	46
4.3.2	Stavby v těsné blízkosti hranice pozemků	47
4.3.3	Ztráta náležité opory sousedního pozemku.....	48
4.3.4	Oplocení pozemku.....	49
4.4	Udržovací a stavební práce na pozemku prováděné z pozemku sousedního.....	51
4.4.1	Údržba a obhospodařování sousedního pozemku	51
4.4.2	Stavební práce na sousedním pozemku.....	52
4.5	Rozhrady	52
4.5.1	Pojem a vlastnictví rozhrad	52
4.5.2	Údržba a opravy rozhrad	53
4.6	Nezbytná cesta.....	54
4.6.1	Podmínky zřízení nezbytné cesty	55
4.6.2	Náhrada za zřízení nezbytné cesty	56
4.6.3	Zrušení nezbytné cesty	57
4.7	Použití cizí věci	57
4.8	Věcná práva k věcem cizím.....	59
4.8.1	Právo stavby	59
4.8.1.1	Vznik práva stavby.....	60
4.8.1.2	Práva a povinnosti z práva stavby	62
4.8.1.3	Zánik práva stavby	62
4.8.2	Věcná břemena	63
4.8.2.1	Služebnosti	64
4.8.2.2	Reálná břemena	68
4.8.3	Zástavní a podzástavní právo	69
4.8.4	Zadržovací právo	73
4.8.5	Další věcná práva dle části čtvrté ObčZ.....	75
5	Veřejnoprávní odnětí a omezení vlastnického práva	76
5.1	Veřejnoprávní omezení vlastnického práva	76
5.1.1	Ochranná a bezpečnostní pásma.....	76
5.1.2	Chráněná území.....	78
5.1.3	Záplavová území	78
5.2	Vyvlastnění.....	79
5.2.1	Subjekty vyvlastnění	80
5.2.2	Podmínky vyvlastnění	80
5.2.2.1	Veřejný zájem.....	81
5.2.2.2	Expropriační titul.....	81
5.2.2.3	Náhrada	82

5.2.2.4	Proporcionalita	83
5.2.2.5	Subsidiarita.....	84
5.2.2.6	Soulad s cíli a úkoly územního plánování.....	85
5.2.3	Vyvlastňovací řízení.....	85
Závěr.....		87
Cizojazyčné resumé.....		89
Seznam použitých zdrojů		90
Seznam použitých obrázků.....		98

Seznam zkratk

a násl.	a následující
aj.	a jiné
čl.	článek
DrahZ	zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách
ElKom	zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)
EÚLP	Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod
HorZ	zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
LázZ	zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)
Listina	usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
např.	například
NSZ	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
ObčZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
odst.	odstavec
OchrPřKr	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
písm.	písmeno
popř.	popřípadě
ř. z.	říšský zákoník
Sb.	Sbírka zákonů
sp. zn.	spisová značka

StavZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
Stiko	komisař pro zastavení činnosti organizací na území Sudet (německy <i>der Stillhalterkommissar für Organisationen, Vereine und Verbände</i>)
StPamP	zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
tzv.	takzvaný
vč.	včetně
VodZ	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
VyvlZ	zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
zákon č.	zákon číslo
ZPozKom	zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Úvod

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv, jehož existence sahá hluboko do minulosti. Už od dávných dob je totiž v lidech zakotvena touha mít něco jen pro sebe a být výhradním vlastníkem. Jedná se o lidskou, ba dokonce i zvířecí vlastnost, která je naší součástí a zároveň i hnací silou nutící nás činit něco, co nás k cíli v podobě vlastnění onoho něčeho posune. Základy vlastnického práva tak, jak ho známe dnes, byly do jisté míry položeny již v právu římském, jež se pro stávající právní úpravu stalo inspirací a vzorem. V současné době je možné zakotvení vlastnického práva hledat nejenom na vnitrostátní úrovni, ale i té mezinárodní. V rámci právního řádu České republiky je vlastnické právo upraveno v čl. 11 Listiny a je ve smyslu jejího čl. 1 odst. 1 nezadatelné, nezczitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné. Oproti ostatním lidským právům, na než ustanovení čl. 1 odst. 1 Listiny též dopadá, se může navíc ještě pyšnit svojí relativně nejnižší mírou omezení, nicméně nelze jej považovat za neomezené, což dokládá i existence institutů vyvlastnění a omezení vlastnického práva.

Cílem diplomové práce je poskytnout ucelený pohled na problematiku týkající se vlastnického práva, zejména tedy jeho omezení, a zhodnotit právní úpravu. Za účelem zpracování této velmi rozsáhlé materie je práce rozdělena do 5 kapitol. Metody užití při zpracování práce budou povětšinou teoretické, konkrétně se bude jednat o analýzu a kompilaci.

Stěžejní kapitolou práce je část čtvrtá věnující se soukromoprávním formám omezení vlastnického práva obsaženým v občanském zákoníku. Pozornost je zde zaměřena zejména na sousedská práva a věcná práva k věci cizí, a to z toho důvodu, že jsou v běžném životě nejfrekventovanější.

Neméně důležitá je i kapitola pátá týkající se taktéž omezení vlastnického práva, nicméně nikoli z pohledu práva soukromého, nýbrž veřejného. V jejím rámci je blíže pojednáno například o ochranných a bezpečnostních pásmech či záplavových územích jakožto reprezentantech veřejnoprávního omezení. Pozornosti v této kapitole neujde ani institut vyvlastnění představující nejzávažnější zásah do vlastnického práva.

Spíše podpůrně vůči kapitolám čtyři a pět působí kapitoly jedna až tři. První z nich umožňuje nahlédnout do minulosti, konkrétně do období let 1939 až 1945, a vzpomenout, jakým způsobem bylo zacházeno s židovským obyvatelstvem a jeho

majetkem na území Protektorátu Čechy a Morava. Druhá a třetí kapitola pak představují obecný úvod ke kapitolám stěžejním, jelikož přibližují samotné vlastnické právo a jeho omezení pro snadnější pochopení charakteru vyvlastnění a omezení vlastnického práva, jež jsou důkazem jeho omezenosti.

1 Historický exkurz vývoje vlastnického práva a jeho omezení

První kapitola práce se zabývá vlastnickým právem a jeho omezením z hlediska historického. V rámci naší dlouhé historie jsme se setkali s různými formami omezení či odnětí vlastnického práva. Není v mé moci ani cílem této diplomové práce přiblížit všechny okamžiky, kdy na našem území docházelo k omezování či odnětí vlastnického práva, jelikož téma je velice obsáhlé a mohla by mu být věnována samostatná diplomová práce. Proto se v první kapitole zaměřím pouze na omezování a později i odnětí vlastnického práva v letech 1939 až 1945, tedy na období druhé světové války, a to ve vztahu k židovskému obyvatelstvu na území Protektorátu Čechy a Morava, jelikož se domnívám, že na tomto příkladu lze krásně, byť se samozřejmě jedná o temnou historickou etapu, demonstrovat způsoby omezování a následného odnímání vlastnického práva.

1.1 Vymezení základních pojmů

1.1.1 Pojem „Žid“, „židovský podnik“ a „židovský spolek a sdružení“

První pojmy, se kterými bude v následujících kapitolách pracováno a které neodmyslitelně souvisely s danou problematikou, jsou „Žid“ jako fyzická osoba, „židovský podnik“ a „židovský spolek a sdružení“ jako osoba právnická. Jejich vymezení v tehdejší době bylo velice důležité, jelikož určovalo osoby, jejichž majetek byl po 15. březnu 1939 omezován a poté vesměs konfiskován. Na území Protektorátu Čechy a Morava definici výše zmíněných pojmů obsahovalo nařízení říšského protektora Konstantina von Neuratha č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39).

Nařízení v § 6 široce definovalo, kdo byl za Žida považován. Primárně jím byl ten, kdo pocházel od nejméně tří podle rasy úplně židovských prarodičů, přičemž úplně židovským prarodičem byl prarodič bez dalších předpokladů, jestliže příslušel k židovské náboženské společnosti.¹ Za Žida byl nicméně dle § 6 považován i míšenec pocházející od dvou úplně židovských prarodičů, který:²

- a) dne 15. 9. 1935 náležel k židovské náboženské společnosti nebo po tomto dni do ní byl přijat,

¹ § 6 nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39)

² § 6 nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39)

- b) dne 15. 9. 1935 byl v manželství s Židem nebo s ním po tomto dni uzavřel manželství,
- c) pocházel z manželství s Židem uzavřeného po 15. 9. 1935,
- d) pocházel z nemanželského styku s Židem a byl narozen jako nemanželský po 31. 7. 1936.

S obdobným vymezením výše uvedeným bylo možné se setkat i v norimberských zákonech ³, zejména v prvním prováděcím nařízení k zákonu o říšském občanství ze dne 14. listopadu 1935, jejichž obsah předmětné nařízení víceméně kopírovalo.

Druhými pojmy vztahujícími se již k osobě právnické byly „židovský podnik“ a „židovské osobní sdružení.“ Výklad obou pojmů bude proveden dohromady, jelikož dle § 8 nařízení o židovském majetku platilo ustanovení § 7 vztahujícího se k židovskému podniku obdobně i pro židovská osobní sdružení. Dle § 7 odst. 1 předmětného nařízení se podnik považoval za židovský, byl-li jeho majitelem Žid určený dle definice uvedené v ustanovení § 6 nařízení o židovském majetku. Mimo osobu vlastníka sehrávala roli při určení, zda se jedná o podnik židovský či nikoliv, i skutečnost, zda v orgánech společnosti působila osoba považovaná za Žida či zda podnik byl pod „rozhodným vlivem Židů.“⁴ Pod rozhodným vlivem mohl být podnik jednak podle kapitálu, a jednak podle hlasovacího práva. Dle § 7 odst. 3 písm. b) nařízení o židovském majetku byla rozhodující účast Židů podle kapitálu dána, náležela-li jim více než čtvrtina kapitálu. U hlasovacího práva sehrával rozhodující roli počet hlasů, přičemž pokud hlasy Židů dosahovaly poloviny celkového počtu hlasů, pak byl podnik pod jejich rozhodným vlivem dle hlasovacího práva. ⁵ Do definice „židovského podniku“ se promítla i praxe uskutečňující se po vydání nařízení. Jelikož v řadě českých podniků tehdy působili Židé, stávalo se, že se podniky snažily narychlo po 15. březnu 1939 vymazat z obchodních rejstříků židovské akcionáře či jednatele, aby se tak vyhnuly případné konfiskaci. Reakcí však byla ze

³ Jednalo se o dva ústavní zákony, a to zákon o říšském občanství (*Reichsbürgergesetz*) a zákon na ochranu německé krve a německé cti (*Gesetz zum Schutze des deutschen Blutes und der deutschen Ehre*), jež se staly základnou pro pozdější „legální“ vyloučení Židů z německé společnosti a připravily půdu pro oficiální provádění protizidovské politiky. Byly vyhlášeny dne 15. září 1935 na zasedání Říšského směnu v Norimberku. Norimberské zákony (1935). *Holocaust.cz* [online]. 2019 [cit. 2023-07-02]. Dostupné z: <https://www.holocaust.cz/dejiny/holocaust/historicky-kontext/nacisticka-ideologie/norimberske-zakony-1935/>

⁴ § 7 nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39)

⁵ § 7 odst. 3 písm. b) nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39)

strany německých orgánů změna právní úpravy tak, aby byly pokryty i tyto případy, a to zpětně k 15. březnu 1939, což se projevilo i v definici „židovského podniku,“ jelikož do § 7 nařízení byl vtělen odstavec 5, který tyto případy řešil a stanovil právní domněnku znějící následovně: „*Nebyl-li 15. března 1939 členem představenstva nebo správní nebo dozorčí rady akciové společnosti nebo komanditní společnosti na akcie žádný žid, předpokládá se, že židé nemají rozhodující účast podle kapitálu nebo hlasovacího práva (odst. 3b). Opačná domněnka platí, byli-li označeného dne členy představenstva nebo správní rady nebo dozorčí rady jeden nebo několik židů.*“⁶

1.1.2 Arizace

Mnichovská dohoda a po ní následující březnové události roku 1939 představovaly významný historický okamžik, jelikož odstartovaly obrovské majetkové přesuny a proměny vlastnických poměrů na území tehdejšího československého státu. Tyto zásahy do vlastnických a majetkoprávních struktur spojené s vyvlastňováním, konfiskací, vynucenými prodeji, nucenými správami a dalšími omezeními vlastnického práva byly součástí systematické nacistické okupační politiky zaměřené vůči majetku židovskému a českému.⁷

Zvláštní význam mezi výše zmíněnými majetkoprávními změnami měla právě arizace (německy *die Arisierung*). Jednalo se o cílenou nacistickou politiku, spojenou s aplikací rasových norimberských zákonů z roku 1935, zaměřenou na židovské obyvatelstvo a související s vyvlastňováním jeho majetku ve prospěch německé říše. Jak uvádí prof. Kuklík ve své publikaci, v užším slova smyslu „*arizace znamenala převádění majetku z rukou Židů do rukou Árijců.*“⁸ Mimo užší vymezení však bylo možno arizaci chápat i v širším slova smyslu jako „*nastolení „árijského“ hospodářského pořádku, potlačení a existenční zničení židovského obyvatelstva, jež v sobě zahrnovalo vedle nuceného vystěhovávání a vyhánění za hranice Německé říše, omezování klasických majetkových práv, konfiskace a řadu dalších způsobů vyvlastnění majetku...*“⁹

⁶ § 7 odst. 5 nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39)

⁷ KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. s. 86.

⁸ KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. s. 87.

⁹ JANČÍK, Drahomír; KUBŮ, Eduard. *"Arizace" a arizátoři: drobný a střední židovský majetek v úvěrech Kreditanstalt der Deutschen (1939-45)*. Praha: Karolinum, 2005. 481 s. s. 13.

Celý proces se uskutečňoval na základě často se překrývajících souborů právních předpisů a nebyl nikterak jednoduchý. Na průběhu arizace se podílela řada institucí okupační správy (např. Úřad říšského protektora, gestapo, Stiko, Dresdner Bank, nucení správci (*treuhänderi*), vrchní zemští radové (*oberlandräte*), Ústředna pro židovské vystěhovalectví...), jejichž úkolem bylo zejména proces řídit, kontrolovat či přímo provádět. Struktura institucí však nebyla konstantní, nýbrž proměnlivá, nicméně v konečném důsledku nehrálo roli, kdo konfiskaci fakticky provedl, jelikož výsledek byl vždy stejný, a to, že konfiskovaný majetek byl považován za majetek německé říše. Arizace probíhala ve čtyřech základních fázích a uskutečnila se nejdříve na území Sudet, a až poté na území Protektorátu Čechy a Morava:¹⁰

- 1) V mezidobí od 15. března do 20. června 1939 docházelo k omezení dispozičního práva Židů k jejich majetku, zamezování jeho přesunu do českých rukou a k prvním konfiskacím.
- 2) V mezidobí od 21. června 1939 do 1. března 1940 docházelo ke stanovení právního rámce arizace, zjišťoval se rozsah židovského majetku, určovaly se místa, kde bylo možné se souhlasem říšského protektora určité majetkové hodnoty prodat a z předchozí fáze i nadále přetrvávaly konfiskace gestapem.
- 3) V mezidobí od 2. března 1940 do 11. října 1941 bylo nařízeno nucené uložení majetkových hodnot u devizových bank, jež bylo následně spojeno s jejich vynuceným prodejem za nápadně nevýhodných podmínek. I nadále pak pokračují konfiskace z předchozích fází.
- 4) Od 12. října 1941 do konce druhé světové války v rámci konečné fáze procesu pak následovalo propadnutí veškerého židovského majetku ve prospěch německé říše, což souviselo i se zahájenými hromadnými deportacemi do koncentračních táborů.

Arizace, jakožto představitelka majetkoprávní perzekuce židovského obyvatelstva, šla ruku v ruce i s jejich rasovou perzekucí, jelikož na počátku celého

¹⁰ KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. s. 88.

výše zmíněného procesu stála snaha nacistů vyloučit židovské obyvatelstvo ze společnosti. I tuto snahu nacistů můžeme rozdělit na čtyři základní etapy:¹¹

- 1) První fáze označovaná jako „vyloučení“ probíhala v letech 1933–1938 a nesla se v duchu legalizovaného vyloučení Židů z německé společnosti.
- 2) Druhá fáze označovaná jako „emigrace“ probíhala od března 1938 do září 1939 a jejím cílem bylo z říšského území vyhnat židovské obyvatelstvo, a to i za použití násilí.
- 3) Třetí fáze označovaná jako „vyobcování a přeskupení“ probíhala od září 1939 do června 1941 a spočívala v úplném vyobcování Židů z veřejného života vč. hospodářství s cílem jejich vyhnání z říšského území.
- 4) Poslední fáze probíhala od října 1941 do konce druhé světové války a souvisela s masovým vyhlazováním židovského obyvatelstva v koncentračních táborech a jejich transporty tam.

1.1.3 Konfiskace

Dalším pojmem, jenž se bude v následujícím textu vyskytovat a je potřeba jej přiblížit, je konfiskace. Ta byla od svého prvopočátku nejprve spojena pouze s trestním právem a představovala sankci, ať už za zločiny proti panovníkovi nebo nejtěžší zločiny proti státu, spočívající v propadnutí majetku ve prospěch v té době vládnoucí složky (stát, panovník...). Toto ryze trestněprávní pojetí konfiskace mělo svůj původ v právu římském, které užívalo označení „*confiskatio*“ (uložení do státní pokladny) pro vyvlastnění majetku nebo jeho části ve prospěch státu, a i ve středověkém lenním systému, kde konfiskace znamenala trest za porušení lenního slibu.¹² Tímto způsobem konfiskovaný majetek se pak v historických právních pramenech označoval jako „statek a jmění v pokutě propadlý.“¹³

V moderních dějinách je konfiskace nejčastěji spojována s prvorepublikovou pozemkovou reformou, pokud byl v rámci ní majetek vyvlastněn bez náhrady,

¹¹ TERNON, Yves. *Genocidy XX. století: zločinný stát*. Praha: Themis, 1997. 364 s. s. 119, 121 a 122.

¹² KUKLÍK, Jan. *Znárodně Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. s. 12 a 13.

¹³ KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. 114 s. s. 17.

nebo s konfiskací nepřátelského majetku po druhé světové válce na základě dekretů prezidenta republiky.

1.1.4 Vyvlastnění

Vyvlastnění (expropriace) představuje základní termín práce, s nímž bude nadále hojně pracováno, a kterému bude věnována samostatná kapitola pátá. Na tomto místě však považuji za vhodné pojem stručně přiblížit s ohledem na následující výklad, kde bude užíván.

Obsah pojmu vyvlastnění není nikde v právním řádu legálně vymezen, tzn. schází jeho pozitivní legální definice, nicméně rozumíme jím vynucenou změnu v osobě vlastníka určitých kategorií věcí. Vyvlastnění lze chápat v širším a užším pojetí. V širším pojetí je vyvlastnění obsaženo jak ve znárodnění, tak i konfiskaci, při kterých dochází k nucenému přechodu vlastnického práva na stát. V užším pojetí pak vyvlastnění chápeme ve smyslu ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny jako vyvlastnění ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu.¹⁴

Z historického hlediska bylo vyvlastnění chápáno v různé šíři, zejména co se týkalo jeho právního důvodu a předmětu. Typicky se však vždy jednalo o vyvlastňování práv k nemovitostem na základě správního aktu *sensu stricto*¹⁵, jímž se, a to i v současné době, odejmulo samotné vlastnické právo expropriáta (vyvlastňovaného) k věci, které následně přešlo na exproprianta (vyvlastnitel).¹⁶

1.2 Právní postavení Židů do druhé světové války

Židé žijí na území českých zemí již tisíce let a první zmínky o nich se objevují už od 10. století. Vývojové tendence jejich právního postavení ve společnosti byly z hlediska historického variabilní až do roku 1849 či 1867, kdy došlo k jejich ustálení. Celkový vývoj právní úpravy postavení Židů ve společnosti můžeme rozdělit do tří fází, a to na období středověku, osvícenství a zrovnoprávnění. V období

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

¹⁵ Ve vztahu k expropriaci *sensu stricto* Jiří Hoetzl ve své době upozorňoval, že „v literatuře se někdy pod expropriaci zahrnují i případy provedené přímo zákonem.“ Tento způsob však v současné době není možný, a to s ohledem na čl. 11 odst. 4 Listiny, podle něhož je možné vyvlastnění provést pouze na základě zákona, nikoliv zákonem samotným. GRYGAR, Tomáš. Expropriace a práva třetích osob. *Jurisprudence* [online]. 2020, 2020(2), str. 26-39, [cit. 2023-07-04]. Dostupné z: <https://www.jurisprudence.cz/cz/casopis/expropriace-a-prava-tretich-osob.m-424.html>. ISSN 1802-3843. s. 26.

¹⁶ GRYGAR, Tomáš. Expropriace a práva třetích osob. *Jurisprudence* [online]. 2020, 2020(2), str. 26-39 [cit. 2023-07-04]. Dostupné z: <https://www.jurisprudence.cz/cz/casopis/expropriace-a-prava-tretich-osob.m-424.html>. ISSN 1802-3843. s. 26.

středověku byli Židé úplně odděleni od křesťanské společnosti a jejich život ovlivňovaly převážně tradice vycházející z náboženských pravidel. Právní statut se opíral o speciální výsady, jejichž počet však nebyl závratný.¹⁷

Ke změně došlo v období osvícenství, kdy vznikl rozsáhlý systém právní úpravy postavení židovského obyvatelstva, který však ale ještě neznamenal jejich zrovnoprávnění, nýbrž naopak. Do 18. století v habsburské monarchii totiž přežíval silný antisemitismus¹⁸, který v době osvícenské vyvrcholil řadou protižidovských opatření, za jejichž vrchol byl považován tzv. Familiantský zákon z roku 1726 či dočasné vypovězení Židů z českých zemí na přelomu let 1744 a 1745.¹⁹ Familiantský zákon z roku 1726 představoval předpis výrazně ovlivňující život židovského obyvatelstva až do roku 1848 v tom směru, že se snažil zastavit a zásadním způsobem snížit počet Židů v Českých zemích, a to způsobem, že právo na vlastní rodinu, tedy právo oženit se, měli pouze nejstarší synové. S Familiantským zákonem souviselo i vydání tzv. translokačního reskriptu v roce 1727, který přesně vymezoval místa budoucího pobytu Židů a stanovoval jednotlivé podmínky, které podmiňovaly jejich možnost pobytu v konkrétní lokalitě. Oba předpisy byly považovány za jedny z nejhorších omezení Židů té doby.²⁰ Samostatná vláda Josefa II. v letech 1780 až 1790 přinesla reformu celé habsburské monarchie, s níž byla spojena i změna života osob židovské národnosti. Došlo k odstranění mnohých omezení z předchozí doby, jako příklad lze uvést zrušení povinnosti nosit zvláštní označení, povolení navštěvovat školy vč. univerzit nebo povolení k výkonu skoro všech výdělečných činností, nicméně familiantský systém spojený s Familiantským zákonem zůstal zachován. Po smrti Josefa II. v roce 1790 postupně docházelo ke stabilizaci systému, k jehož dosažení přispěl i tzv. Židovský systemální patent (Judensystemalpatent) vydaný v roce 1797 císařem Františkem II., jenž navazoval na zákony Josefa II. a právně upravoval postavení Židů v Českých zemích. Patent byl rozdělen do deseti oddílů, v nichž byly shromážděny právní předpisy týkající se

¹⁷ KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. 1. vydání. V Praze: Karolinum, 2015. 756 s. s. 59.

¹⁸ Antisemitismus je určitý způsob vnímání Židů, který může být vyjádřen jako nenávisť vůči nim. Tato právně nezávazná pracovní definice byla přijata na plenárním zasedání International Holocaust Remembrance Alliance dne 26. května 2016 s cílem jasně definovat formy antisemitismu a pomoci zpřehlednit stav a statistiky činů motivovaných nenávistí vůči židovské menšině. Antisemitismus a jeho definice. *Ministerstvo vnitra České republiky* [online]. [cit. 2023-07-04]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/chh/clanek/antisemitismus-a-jeho-definice.aspx>

¹⁹ KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. 1. vydání. V Praze: Karolinum, 2015. 756 s. s. 59 a 60.

²⁰ EBELOVÁ, Ivana. Familiantský zákon a jeho dopad na proces udělování svatebních konsensů v Čechách. *Studia historica Brunensia* [online]. 2020, 67(1), str. 91–106 [cit. 2023-08-06]. Dostupné z: https://digilib.phil.muni.cz/_flysystem/fedora/pdf/143502.pdf. ISSN 2336-4513.

Židů. Jeho platnost sahala až do roku 1848, kdy bylo židovské obyvatelstvo zrovnoprávněno a většina specifických ustanovení vztahující se k nim zmizela. Ke zrovnoprávnění Židů s křesťany, jak v rovině veřejnoprávní, tak soukromoprávní, došlo na základě císařského patentu ze dne 4. března 1849 č. 151 ř. z.²¹ Definitivní zrovnoprávnění pak prosadil i zákon č. 142/1867 ř. z., jež byl součástí Prosincové ústavy a podle jehož čl. 14 „úplná svoboda víry a svědomí každému jest pojištěna. Požívání práv občanských a politických nezávisí na vyznání víry; však povinností občanským nemůže býti vyznání náboženské na újmu.“²²

Za vrchol procesu emancipace považovala značná část židovského obyvatelstva asimilaci²³ k Němcům nebo Čechům. Tento názor byl podmíněn i skutečností, že od roku 1848, který je počátkem silného nacionalismu, byli Židé pod tlakem svého vlastního okolí, které odmítalo specifickou skupinu pro osoby židovské národnosti.²⁴ Pouze malá skupina osob, zejména Židé mladší generace, kteří se nechtěli připojit ani k německé ani k české asimilaci, se od konce 19. století snažila v rámci tzv. sionistického hnutí²⁵ prosadit vytvoření vlastního národa v Palestině s vlastními náboženskými a kulturními tradicemi.

Vznik Československa v roce 1918 a dvacetiletí první republiky bylo obdobím rozkvětu pro židovskou komunitu, jelikož Československo uznávalo židovskou národnost a Židé sehrávali významnou roli v hospodářském i politickém životě země. K úplnému vybočení z předchozích vývojových tendencí došlo v době nacistické éry za druhé světové války v letech 1939–1945, kdy židovské obyvatelstvo čelilo utlačování, pronásledování, konfiskacím a deportacím do koncentračních a vyhlazovacích táborů.²⁶

²¹ KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. 1. vydání. V Praze: Karolinum, 2015. 756 s. s. 60 a 61.

²² čl. 14 zákona č. 142/1867 ř. z. ze dne 21. prosince 1867

²³ Asimilace představuje proces, v jehož rámci si jedinec či skupina osvojuje zkušenosti, postoje a zvyky majoritní společnosti, což jí umožňuje s majoritou splynout a stát se tak běžnou součástí jejího života. Zároveň však jedinec či skupina ztrácí svou původní kulturní identitu. LOUNEK, Vítězslav; KOBES, Tomáš. *Asimilace. Encyklopedie migrace* [online]. 2017 [cit. 2023-08-07]. Dostupné z: <https://www.encyclopediaofmigration.org/asimilace/>

²⁴ KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. 1. vydání. V Praze: Karolinum, 2015. 756 s. s. 62.

²⁵ Sionismus definoval Theodor Herzl v roce 1896 jako hnutí usilující o legálně zajištění prostor pro židovské obyvatelstvo na území Palestiny. SENFT, Lukáš. *Sionismus. Encyklopedie migrace* [online]. 2018 [cit. 2023-08-07]. Dostupné z: <https://www.encyclopediaofmigration.org/sionismus/>

²⁶ Židé v českých zemích v 19.–20. století. *Židovské muzeum v Praze* [online]. [cit. 2023-08-07]. Dostupné z: <https://www.jewishmuseum.cz/pamatky-a-expozice/expozice/dejiny-zidu-v-cechach-na-morave-v-19-20-stoleti/>

1.3 Židovský majetek za druhé světové války

Židovské obyvatelstvo na území Sudet a Protektorátu Čechy a Morava čelilo v době druhé světové války v letech 1939–1945 neskutečné rasové perzekuci, jejímž cílem bylo donutit Židy k opuštění říšského území. Ruku v ruce s perzekucí rasovou šla i perzekuce majetková motivovaná touhou nacistů po ovládnutí majetku ve vlastnictví či pod vlivem Židů. V souvislosti s tímto se objevil též klíčový pojem definující tuto historickou etapu, a to arizace, o níž bylo pojednáno výše v kapitole 1.1.2. V návaznosti na samotný pojem arizace bude v následujících řádcích blíže specifikováno, jak samotná arizace probíhala, a to jednak na území Sudet, a v Protektorátu Čechy a Morava.

1.3.1 Arizace židovského majetku v Sudetech

Arizace začala nejprve na území odstoupeném po podepsání Mnichovské dohody v roce 1938 (tzv. Sudet) a probíhala na poněkud odlišném základě než poté v protektorátu. Její právní základ tvořily říšské předpisy, nicméně ne celé, nýbrž ty jejich části pojednávající o „nepřátelském majetku.“ Jako příklad lze uvést třeba zákon o odejmutí majetku nepřátelského státu ze dne 14. července 1933 (pro území přiřčené k bavorské východní marce) či nařízení o odejmutí majetku nepřátelského státu v Rakousku ze dne 18. listopadu 1938 (pro území přiřčené k župám Horní a Dolní Dunaj). Institucemi podílejícími se na procesu vyvlastňování židovského majetku byly zejména německé banky, přičemž nejvíce aktivní v tomto ohledu na území Sudet byla Dresdner Bank. V souvislosti s kompetencemi při konfiskaci židovského majetku je nutno zmínit dohodu ze dne 18. ledna 1939, na jejímž základě majetek fyzických osob zabíralo gestapo, kdežto majetek osob právnických, ať už obcí, spolků či nadací, zabíral úřad Stiko ve spolupráci s gestapem, respektive po jeho vyjádření.²⁷

Ve vztahu k výše zmíněnému procesu arizace na území Sudet a následné protižidovské perzekuci došlo k rapidní židovské emigraci do vnitrozemí pomnichovské Česko-Slovenské republiky. Tím se podařilo nacistům dosáhnout jejich cíle spočívajícího ve vyhnání židovského obyvatelstva z pohraničí a ovládnutí majetku v jejich vlastnictví, jelikož následně po odchodu Židů „árijské“ německé obyvatelstvo obsazovalo opuštěné domy, byty, obchody a jiné nemovitosti.²⁸

²⁷ KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. 1. vydání. V Praze: Karolinum, 2015. 756 s. s. 71, 74 a 77.

²⁸ OTTE, Anton; et al. *Židé v Sudetech = Die Juden im Sudetenland*. Praha: Česká křesťanská akademie, 2000. 351 s. s. 135.

1.3.2 Arizace židovského majetku na území Protektorátu Čechy a Morava

V závěsu za provedením arizace v Sudetech následovalo její provedení i na území Protektorátu Čechy a Morava. Zde po jeho vytvoření došlo k rozdělení obyvatelstva do několika skupin s odlišným právním postavením, přičemž židovské obyvatelstvo bylo postaveno mimo jakoukoliv právní ochranu a zbaveno základních lidských práv. Tento postoj k Židům byl uplatňován ve všech okupovaných zemích, což bylo zapříčiněno společnou okupační politikou Německa v rámci „konečného řešení židovské otázky.“ Okupační politika v tomto směru měla svůj specifický model obsahující základní elementy, kterými byly:²⁹

- 1) definice židovského obyvatelstva, tzn. kdo spadal pod pojem „Žid, židovský podnik, židovský spolek a sdružení,“
- 2) drastická diskriminační omezující opatření a majetkové vyvlastnění,
- 3) deportace do koncentračních táborů k fyzickému vyhlazení.

Výše zmíněné elementy okupační politiky byly seřazeny hierarchicky tak, jak následovaly v praxi po sobě. V první řadě bylo potřeba nejprve definovat skupinu židovského obyvatelstva tak, aby bylo zřejmé, čí majetek bude arizován. O to se postaralo klíčové nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39), jelikož definovalo pojmy „Žid, židovský podnik, židovský spolek a sdružení.“ Tyto pojmy však byly blíže rozpracovány výše v kapitole 1.1.1, proto jim zde už pozornost věnována nebude.

Po vymezení okruhu osob, vůči nimž měla arizace směřovat, bylo následně přistoupeno k uplatňování omezujících opatření ve vztahu k jejich majetku a vyvlastnění. Tato opatření byla realizována na základě často vzájemně se prolínajících právních předpisů, z nichž za zmínku stojí jednak nařízení o vyřazování Židů z hospodářství protektorátu a jeho prováděcí výnosy, a jednak nařízení o židovském majetku s jeho prováděcími výnosy. Na podkladě nařízení o vyřazování Židů z hospodářství protektorátu a jeho prováděcích výnosů, které byly celkem tři, mohlo být židovským podnikům zakázáno vedení hospodářských závodů jakéhokoliv druhu. Jejich bližší specifikace pak byla obsažena v prováděcích výnosech, kdy první z nich zakázal Židům vedení hospodářských závodů v oblasti maloobchodu s texti-lem, obuví a kožešinami, a vylučoval je též z účasti na trzích, výstavách, veletrzích

²⁹ KÁRNÝ, Miroslav. *Konečné řešení: genocida českých židů v německé protektorátní politice*. Praha: Academia, 1991. 182 s. s. 9 a 10.

a dalších obdobných akcích. Druhý prováděcí výnos rozšířil předchozí kategorii zakázaných oblastí podnikání o hospodářskou činnost v oblasti filmového podnikání a třetí o dalších 17 oblastí vč. maloobchodu, velkoobchodu, hostinské a ubytovací činnosti. Podniky spadající do výše zmíněných kategorií byly postihnuté zákazem provozu, s čímž bylo spojeno jejich zrušení a likvidace. Ty podniky, jejichž likvidace nařízena nebyla byly dány pod nucenou správu dle německých předpisů, jež vykonával tzv. správce k věrné ruce (*treuhänder*), jehož úkolem bylo spravovaný majetek připravit k arizace nebo jej likvidovat.³⁰

Vedle nařízení o vyřazování Židů z hospodářství protektorátu sehrávalo důležitou roli i výše zmíněné nařízení č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39) a jeho prováděcí výnosy. Ty ve svém souhrnu umožňovaly konfiskovat židovský majetek, a to dle § 10 odst. 1 předmětného nařízení i za situace, kdy někdo jednal „proti tomuto nařízení nebo proti ustanovením vydaným k jeho provedení,“ přičemž i pouhý pokus je obehán byl trestný a spojený s majetkovou konfiskací.³¹ Jak nařízení, tak i jeho prováděcí výnosy byly spojeny s určitými povinnostmi pro jejich adresáty, které se nejčastěji týkaly přihlašování jednotlivých druhů majetku v jejich vlastnictví či spoluvlastnictví počínaje od zemědělských a lesních pozemků, předmětů ze zlata, platiny, stříbra, drahokamů a perel (viz. §§ 3 a 5 nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39)) přes tuzemský i zahraniční provozní majetek, akcie, podílnická práva a účastenství všeho druhu (viz. § 1 odst. 1 a § 4 čtvrtého prováděcího nařízení č. 7/1940 k nařízení o židovském majetku ze dne 7. února 1940 (RP08/40)) až po držbu cenných papírů (§ 1 odst. 1 osmého prováděcího výnosu č. 43/1940 k nařízení o židovském majetku ze dne 16. září 1940 (RP18/40)). Mimo povinnosti, jež muselo židovské obyvatelstvo plnit pod hrozbou majetkové sankce, však bylo též výrazným způsobem omezeno ve svých dispozičních právech, kdy mu bylo například zakázáno nabývat nemovitosti, podíly na hospodářských podnicích, cenné papíry, předměty ze zlata, stříbra, platiny, drahokamů a perel (viz. § 4 a § 5 odst. 2 nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39) nebo provádět volné platby (vyhláška ministerstva financí ze dne 23. ledna 1940, č.j. 25.761/39-

³⁰ KUKLÍK, Jan. *Znárodně Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. s. 89 a 90.

³¹ § 10 odst. 1 a 2 nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39)

VI, uveřejněná v Úředním listě ze dne 27. ledna 1940, č. 22). Zákaz volných plateb spočíval v tom, že všechny platby, ať už se jednalo o platy, důchody, honoráře a jiné, ve prospěch židovských subjektů musely být poukázány na jejich vázané účty u peněžních ústavů, přičemž z těchto účtů mohl jeho majitel vybrat pouze částku maximálně ve výši 1 500 korun týdně (později 3 000 korun týdně), jež byla určena na výživu jeho samotného a jeho rodiny.³²

Dodržování omezujících opatření podléhalo kontrole ze strany německé tajné státní policie (tzv. gestapa), jež ve spolupráci s dalšími okupačními úřady, četnictvem a policií organizovala za tímto účelem hromadné prohlídky v židovských podnicích a domácnostech, často i na podkladě předcházejícího udání.³³ Tímto způsobem se prováděl soupis židovského majetku a samotná arizace pak byla realizována na základě uzavření kupní smlouvy mezi původním židovským vlastníkem a arizátorem (zprostředkovatelem obchodu), jejímž předmětem byl arizovaný majetek. Smluvní cena majetku odpovídala tzv. ceně věcné neboli ceně nacházející se hluboko pod cenou tržní, za niž židovský vlastník svůj majetek prodal. Částka odpovídající kupní ceně pak nebyla vyplacena původními majiteli, nýbrž arizátorem poukázána na jeho vázaný účet, kde ji postihl stejný osud jako ostatní prostředky, tedy po deportaci původního majitele většinou propadla Říši a byla jí likvidována.³⁴

Celý výše zmíněný proces konfiskace židovského majetku zpočátku souvisel s organizovaným vystěhovalectvím, které probíhalo až do roku 1940. Jeho podstata spočívala v povolení výjezdu židovskému vystěhovalci mimo území německé říše, nicméně oproti předání jeho majetku do správy určeným bankám, jež jej pod cenou prodaly, utržené peněžní prostředky převedly na vázané konto původního majitele, odkud se pak dostaly do rukou Říše. Přebírání a správu majetku vystěhovaných osob měl na starosti tzv. Vystěhovalický fond pro Čechy a Moravu (německy *Auswanderungsfonds für Böhmen und Mähren*), který byl podřízen Ústředně pro židovské vystěhovalce (Ústředna od roku 1942 přejmenována na

³² KÁRNÝ, Miroslav. *Konečné řešení: genocida českých židů v německé protektorátní politice*. Praha: Academia, 1991. 182 s. s. 136 pozn. 228.

³³ KUKLÍK, Jan. *Znárodně Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. s. 92.

³⁴ KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituice a odškodnění*. 1. vydání. V Praze: Karolinum, 2015. 756 s. s. 114.

Ústřední úřad pro uspořádání židovské otázky).³⁵ K vytvoření fondu došlo na základě § 5 odst. 1 nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 11/1940 o péči o Židy a židovské organizace ze dne 5. března 1940 (RP09/40) a v jeho kompetenci bylo zejména spravovat majetek, ať už movitý či nemovitý, rozpuštěných právnických osob (spolků, nadací, fondů a obcí), vystěhovalců či osob transportovaných do koncentračních táborů.³⁶

³⁵ KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. s. 93.

³⁶ JANČÍK, Drahomír; KUBŮ, Eduard. *"Arizace" a arizátoři: drobný a střední židovský majetek v úvěrech Kreditanstalt der Deutschen (1939-45)*. Praha: Karolinum, 2005. 481 s. s. 22.

2 Pojem vlastnického práva

Druhá kapitola práce pojednává o vlastnictví a vlastnickém právu, jeho obsahu, předmětu, subjektech, zakotvení, zařazení v systému občanského práva a způsobech nabývání. Pozornost je též krátce na úvod věnována i pojetí vlastnického práva v právu římském, jež je předchůdcem a nepochybně i inspiračním zdrojem pro současnou právní úpravu.

2.1 Pojetí vlastnického práva v právu římském

Vlastnické právo je jedním ze základních přirozených lidských práv, jež je v současnosti zakotveno v ustanovení čl. 11 Listiny a blíže rozpracováno v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku. Kořeny právní úpravy vlastnického práva můžeme však hledat už v právu římském, které stejně jako dnes ho řadilo mezi práva věcná. Pro římské pojetí vlastnického práva bylo typické, že se příliš nevěnovalo teoretickým úvahám o jeho podstatě, nýbrž se spíše soustředovalo na oprávnění vlastníka a jejich prosazení. Z tohoto důvodu v římském právu absentovala teoretická definice vlastnického práva a pro jeho označení v právních pramenech se užívalo pojmu „*proprietas*“ či „*dominium*.“ První z uvedených výrazů značil, že věc byla někomu výlučně vyhrazena, že byla jeho „vlastní,“ a druhý zdůrazňoval, že vlastník byl „pánem“ (*dominus*) věci, že jeho vztah k věci byl „panstvím“ nad ní.³⁷

Římské právo chápalo vlastnictví jako právní panství, jenž je všeobecné, přímé a výlučné, a jehož předmětem jsou věci hmotné. Všeobecnost právního panství spočívala v možnosti vlastníka, jakožto pána věci, jakkoli s ní nakládat. Působení vlastníka na věc nicméně mělo své typické projevy, a to, že vlastník věc fakticky ovládal – držel (*ius possidendi*), užíval ji (*ius utendi*), požíval ji (*ius fruendi*) a mohl ji i zničit (*ius abutendi*). Tyto čtyři projevy vlastníkovy působení byly označovány za hlavní, nicméně nikoli za jediné, jelikož podstata vlastnického práva jako všeobecného právního panství byla chápána jako něco, co překračovalo výše uvedený výčet typických projevů vlastnického práva. Podstata vlastnictví se tedy skrývala v celkovém, všeobecném a ničím neomezeném působení vlastníka na věc. Vedle všeobecnosti byla pojmovým znakem vlastnictví jako právního panství i přímost a výlučnost. Přímost označovala vlastníkovu schopnost uplatit jeho vlastnické právo samostatně bez cizí pomoci či prostřednictvím jiného a výlučnost spočívala

³⁷ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. s. 153 a 154.

v možnosti vlastníka vyloučit jakoukoliv jinou osobu z působení na věc, jež byla vyhrazena výlučně jemu.³⁸

Byť se může na první pohled zdát, že vlastnické právo v římském pojetí bylo neomezené, opak je pravdou. Všechny výše uvedené znaky byly totiž pouze znaky teoretickými, což si uvědomovali i římscí právníci, a proto počítali i s určitými omezeními vlastníka ať už v tom směru, že k věci bude mít obdobné oprávnění i jiná osoba, anebo že vlastník při výkonu svých práv narazí na stejně neomezená práva druhých vlastníků k jejich předmětům vlastnictví. Tyto vzájemné střety mezi právy různých osob byly řešeny řadou normativních pravidel, jenž bylo možno rozdělit na dvě skupiny. První skupinu tvořila pravidla omezující vlastníka v zájmu veřejném. Do této skupiny bychom dnes zařadili normy práva správního, zejména pak stavebního práva, jelikož vlastníci byli omezeni např. normami určujícími výši staveb, předpisy upravujícími tzv. ambitus neboli prostor mezi stavbami, příkazy týkajícími se bourání domů aj. Druhou skupinu naopak tvořila pravidla omezující vlastníka v zájmu soukromém, tedy v zájmu jiných vlastníků. V této souvislosti se někdy hovořilo i o tzv. právu sousedském. Jeho obsah tvořila omezení týkající se imisí, vybourání sousedovy zdi, přesahu větví na sousední pozemek aj.³⁹

Při pohledu na koncepci vlastnického práva a jeho omezení v pojetí práva římského a na stávající právní úpravu obsaženou v občanském zákoníku lze říci, že římské chápání vlastnického práva a jeho úprava se staly vzorem pro současnost, což bude možné pozorovat v následujících kapitolách práce.

2.2 Zakotvení vlastnického práva

Vlastnické právo jakožto základní lidské právo představuje nezbytnou podmínku svobody a rozvoje jednotlivce. Jeho ústavní zakotvení je základem hospodářského systému každého státu a pro ty z nich založené na tržním hospodářství, kam se řadí i Česká republika, je jeho ústavní garance nezbytná.⁴⁰ V rámci právního řádu České republiky lze nalézt zakotvení vlastnického práva, které je dle ustanovení čl. 1 odst. 1 Listiny nezadatelné, nezcizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné, v ustanovení čl. 11 Listiny. Uvedené ustanovení nastavuje obecné principy, jež podléhají bližšímu rozpracování a konkretizaci v zákonech

³⁸ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. s. 153 a 154.

³⁹ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. s. 154-156.

⁴⁰ HUSSEINI, Faisal; BARTOŇ, Michal; KOKEŠ, Marian; et. al. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1451 s. s. 362.

a podzákoných předpisech. Nejrozsáhleji je vlastnické právo upraveno v ObčZ, kde je mu věnován celý díl třetí („Vlastnictví“) hlavy druhé („Věcná práva“) v rámci části třetí („Absolutní majetková práva“).

Mimo to, že vlastnické právo je garantováno na národní úrovni v Listině, tak se s jeho zakotvením lze setkat i na úrovni nadnárodní v rámci práva mezinárodního a práva Evropské unie. Z oblasti mezinárodního práva za zmínku jistě stojí Všeobecná deklarace lidských práv, Mezinárodní pakt o občanských a politických právech, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech a Evropská úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod. Z oblasti práva Evropské unie poté zejména Listina základních práv EU. Pro všechny výše zmíněné lidskoprávní dokumenty je společné, že stejně jako Listina na úrovni národní zakotvují pouze obecné principy podléhající konkretizaci, což bude patrné ze samotného znění jednotlivých ustanovení dokumentů.

Prvním z mezinárodních dokumentů je Všeobecná deklarace lidských práv. Jedná se o právně nezávazný lidskoprávní dokument přijatý na půdě Organizace spojených národů (dále jen “OSN”) v roce 1948, který zakotvuje základní standardy lidských práv a svobod. Přestože se nejedná o závaznou mezinárodní smlouvu, její obsah je všeobecně respektován a přijímán jako měřítko pro posuzování jednání jednotlivých států.⁴¹ Deklarace celkově čítá 30 článků, přičemž zakotvení vlastnického práva je věnováno ustanovení čl. 17 znějícího takto: *„Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně zbaven svého majetku.“*⁴²

Na obsah Všeobecné deklarace lidských práv navázaly v roce 1966 dva pakty, a to Mezinárodní pakt o občanských a politických právech a Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech. Oba pakty byly výsledkem snahy OSN o zakotvení základních standardů lidských práv a svobod ve formě mezinárodních smluv. Česká republika, resp. dříve Československá socialistická republika, byla a je signatářským státem obou paktů, jež byly publikovány ve Sbírce zákonů jako vyhláška Ministerstva zahraničních věcí Československé socialistické republiky č. 120/1976 Sb. Úprava vlastnického práva ve výše zmíněných paktech je koncipována odlišně oproti Všeobecné deklaraci lidských práv, a to jednak ve

⁴¹ KOLDINSKÁ, Kristina; TRÖSTER, Petr. *Právo sociálního zabezpečení*. 7., podstatně přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. 289 s. s. 30-36.

⁴² čl. 17 Všeobecné deklarace lidských práv dostupné z: https://euroskop.cz/wp-content/uploads/sites/3/2022/01/15068-vseobecna_deklarace_lidskych_prav.pdf

vztahu k předmětu vlastnického práva, kterým je zde přírodní bohatství a zdroje, a jednak ve vztahu k subjektu práva, jelikož se zde hovoří o právu národa. Příkladem lze uvést ustanovení čl. 1 odst. 2 Mezinárodního paktu o občanských a politických právech, jež stanoví, že: „všechny národy mohou pro své vlastní cíle svobodně disponovat svým přírodním bohatstvím a zdroji... V žádném případě nesmí být národ zbaven svých vlastních prostředků k životní existenci.“⁴³

Neméně významným lidskoprávním dokumentem je též Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod, která byla přijata roku 1950 na půdě Rady Evropy. Jedná se o první smlouvu, která kontrolu respektování a dodržování základních práv a svobod přenesla na mezinárodní úroveň a která k tomuto účelu zřídila soudní orgán v podobě Evropského soudu pro lidská práva (viz ustanovení čl. 19 EÚLP). Česká republika je, stejně jako v případě výše, smluvní stranou EÚLP, a to od roku 1992, kdy ji tehdejší Československo ratifikovalo jako první postsocialistický stát. V současné době je EÚLP v právním řádu ČR zakotvena jako sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb., o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících. Právní úprava vlastnického práva není zakotvena přímo v textu EÚLP, ale až v ustanovení čl. 1 Protokolu č. 1. Toto „separátní“ zařazení vlastnického práva mimo text Úmluvy bylo zapříčiněno zejména odlišným chápáním obsahu vlastnického práva ze strany jednotlivých států.⁴⁴ Zmiňované ustanovení čl. 1 Protokolu č. 1 zní: „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání státům přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“⁴⁵ V rámci ustanovení čl. 1 Protokolu č. 1 se lze setkat oproti předchozím dokumentům nejen se zakotvením ochrany vlastnického práva, ale též s jeho možností omezení, což je významný posun dopředu.

⁴³ čl. 1 odst. 2 vyhlášky ministra zahraničních věcí č. 120/1976 Sb., o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech

⁴⁴ HUSSEINI, Faisal; BARTOŇ, Michal; KOKEŠ, Marian; et. al. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1451 s. s. 363.

⁴⁵ Dodatkový protokol (Protokol č. 1) k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod publikovaný pod č. 209/1992 Sb. Dostupné z: https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention_ces

Jelikož je ČR členem EU, nelze tedy opomíjet ani význam Listiny základních práv EU. Ta byla přijata v roce 2000 na zasedání v Nice, nicméně pouze jako právně nezávazný dokument obsahující první ucelený katalog lidských práv na úrovni Evropské unie. Právně závaznou se stala až vstupem v platnost Lisabonské smlouvy v roce 2009 a nyní má podle ustanovení čl. 6 odst. 1 Smlouvy o EU stejnou právní sílu jako Smlouvy a je tedy součástí primárního práva EU. Jejím základním ustanovením vztahujícím se k vlastnickému právu je čl. 17 s názvem „Právo na vlastnictví,“ jež je založen na znění čl. 1 dodatkového protokolu k EÚLP a zní takto:

„1. Každý má právo vlastnit zákonně nabytý majetek, užívat jej, nakládat s ním a odkazovat jej. Nikdo nesmí být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu, v případech a za podmínek, které stanoví zákon, a při poskytnutí spravedlivé náhrady v přiměřené lhůtě. Užívání majetku může rovněž být upraveno zákonem v míře nezbytné z hlediska obecného zájmu.

2. Duševní vlastnictví je chráněno.“⁴⁶

Znění oproti EÚLP je samozřejmě aktualizované, nicméně v souladu s čl. 52 odst. 3 Listiny EU jsou jeho smysl a rozsah stejné jako v EÚLP a omezení nesmí překročit omezení tam uvedená. Ve vztahu k výše zmíněným dokumentům se jedná o nejkompexnější úpravu vlastnického práva, která zachycuje jednak ochranu vlastnictví obohacenou o požadavek zákonnosti, možnost jeho omezení rozšířenou o podmínku spravedlivé náhrady v přiměřené lhůtě, a jednak je zde navíc věnována pozornost i duševnímu vlastnictví, které v úvahu v přechozích případech bráno vůbec nebylo. Jeho ochrana je výslovně zmíněna v odstavci 2, a to z důvodu jeho rostoucího významu v rámci práva sekundárního.⁴⁷

Výše zmíněný výčet dokumentů zakotvujících vlastnické právo je pouze demonstrativní a má sloužit jako ukázka toho, že vlastnické právo není pouze tématikou národních právních řádů, ale je mu věnována pozornost i v celosvětovém měřítku.

⁴⁶ čl. 17 Listiny základních práv EU (Úř. věst. C 202, 7. 6. 2016, s. 389-405). Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=celex%3A12016P%2FTXT>

⁴⁷ Vysvětlení k Listině základních práv EU (2007/C 303/02) ze dne 14. 12. 2007. s. 23. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2007:303:0017:0035:CS:PDF>

2.3 Místo vlastnického práva v systému práva občanského

Systém občanského práva umožňuje uspořádat jeho materii na určité věcné oblasti. Z hlediska historického vývoje občanského práva lze zaznamenat dva základní systémy uspořádání jeho materie, a to systém institucionální⁴⁸ a pandektní⁴⁹. V různých modifikacích se lze s oběma setkat i v současném systému uspořádání občanského práva, resp. občanského zákoníku, jež je následující:⁵⁰

- 1) Obecná část
- 2) Zvláštní část:
 - a. rodinné právo,
 - b. absolutní majetková práva,
 - c. relativní majetková práva,
 - d. ustanovení společná, přechodná a závěrečná vč. zrušujících ustanovení.

Právní úpravě vlastnického práva vč. jeho omezení souvisejícím se sousedským právem se věnuje díl 3. (s názvem „Vlastnictví“) hlavy II. (s názvem „Věcná práva“) části třetí (s názvem „Absolutní majetková práva“) ObčZ a rozsahově je jí věnováno přes 100 paragrafů (§§ 1011–1114). Z výše uvedeného tedy vyplývá, že vlastnické právo se řadí mezi věcná práva, jež spadají do skupiny absolutních majetkových práv.

Absolutní majetková práva jsou taková, jež působí „vůči každému“ (tzv. *erga omnes*) a v rámci nichž právu jednoho určitého subjektu odpovídá povinnost neurčitého počtu blíže neurčených subjektů jej nerušit ve výkonu práv.⁵¹ Působení absolutních práv „vůči každému“ deklaruje i ustanovení § 976 ObčZ znějící takto: „*Absolutní majetková práva působí vůči každému, nestanoví-li něco jiného zákon.*“

⁴⁸ Základ uspořádání institucionálního systému tvoří jednotlivé instituce a materie se člení na tři oblasti, a to 1. osobní práva, 2. práva k věcem zahrnující věcná práva, dědické a závazkové právo a 3. společná ustanovení pro práva osobní i práva k věcem. DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela; et. al. *Občanské právo hmotné. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 436 s. pozn. 29 a s. 57.

⁴⁹ Pandektní systém na rozdíl od institucionálního člení materii občanského práva na pět oblastí, a to 1. obecná část, 2. věcná práva, 3. závazková práva, 4. rodinné právo a 5. dědické právo. DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela; et. al. *Občanské právo hmotné. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 436 s. s. 57.

⁵⁰ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela; et. al. *Občanské právo hmotné. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 436 s. s. 56-58.

⁵¹ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 2.

Dovětek ustanovení „nestanoví-li něco jiného zákon“ může vyvolat dojem, že existují absolutní práva, jež absolutně nepůsobí. To však logicky ale není možné, protože nelze připustit existenci práv, která jsou absolutní, ale která současně jimi nejsou. Proto dovětek je potřeba chápat ve smyslu, že absolutní práva sice působí vůči každému, nicméně ten, kdo k tomu má právní důvod, do nich přesto může zasáhnout.⁵² Neoprávněný zásah do absolutních práv je vždy spojený se vznikem relativního právního vztahu působícího, na rozdíl od absolutních práv, pouze mezi stranami (tzv. *inter partes*) a s případnou povinností spočívající v odstranění následku zásahu, pokud se prokáže, že pro zásah do práva neexistoval právní důvod, a tudíž tedy osoba měla povinnost se takového jednání zdržet.⁵³

Práva k majetku, jež mají absolutní charakter, může stanovit pouze zákon, a to dle ustanovení § 977 ObčZ, které výslovně formuluje zásadu, že existuje tzv. *numerus clausus* (uzavřený výčet) absolutních majetkových práv, který nelze nad rámec zákona rozšiřovat.⁵⁴ Předmětné ustanovení stejně jako předchozí je však potřeba brát s rezervou, jelikož v právním řádu není žádný předpis obsahující výčet práv, jež by měla být absolutními, což může opět vyvolat mylný dojem, že žádná absolutní majetková práva neexistují. Z důvodu neexistence právního předpisu je tedy věcí judikatury, která práva jsou považována za absolutní a výše uvedené ustanovení je potřeba chápat tak, že absolutními právy jsou jenom ta, která zákon upravuje.⁵⁵ Mimo to, že absolutními právy jsou ta upravená ve třetí části ObčZ, jsou jimi i jiná nemajetková, zejména jednotlivá práva na ochranu osobnosti či práva rodinná, ačkoliv je zákon za absolutní výslovně neoznačuje.⁵⁶ Z toho tedy vyplývá, že zákon rozeznává jednak absolutní práva k majetku a jednak absolutní práva osobní.

Třetí příznačný znak absolutních práv souvisí s charakterem právní úpravy. Dle ustanovení § 1 odst. 2 ObčZ si mohou osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona, nezakazuje-li to zákon výslovně. Možnost odchylného ujednání osob je však v případě absolutních práv omezena ustanovením § 978 ObčZ, jež

⁵² KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. s. 13.

⁵³ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 2 a 3.

⁵⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz)

⁵⁵ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. s. 25.

⁵⁶ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 4.

představuje výjimku z pravidla obsaženého v ustanovení § 1 odst. 2 ObčZ, jelikož dle § 978 ObčZ se od ustanovení o absolutních právech lze s účinky pro třetí osoby odchýlit jedině tehdy, připouští-li to zákon. Jinak řečeno, strany se mohou od ustanovení o absolutních právech odchýlit, nicméně sjednané odchylky budou působit jen mezi stranami navzájem a nebudou zavazovat třetí osoby.⁵⁷ Důvodová zpráva k § 978 ObčZ uvádí, že „se konečně navrhuje jasně vyjádřit zásadní kogentnost úpravy práv věcných i práva dědického a stanovit, že od ustanovení třetí části zákona se lze s účinky vůči třetím osobám odchýlit jen, připouští-li to zákon.“⁵⁸ Byť zákonodárce v důvodové zprávě k ObčZ hovoří o kogentnosti úpravy, je potřeba si uvědomit, že předmětné ustanovení § 978 ObčZ neznamená, že ustanovení části třetí jsou kogentní, ale pouze to, že pokud se strany odchýlí od kogentních ustanovení zákona, zavazuje takové ujednání pouze smluvníky a nikoli třetí strany.⁵⁹

Mezi absolutní majetková práva se řadí věcná práva a právo dědické. Věcná práva jakožto druh absolutních majetkových práv představují jednu ze základních částí celkového systému občanského práva. Poskytují odpovědi na každodenní otázky provázející život lidí, a to: komu určitá věc patří, kdo ji užívá, kdo z ní bere užitky a zejména kdo a jak s ní nakládá.⁶⁰ Podstata věcných práv spočívá v tom, že jejich subjekt (oprávněná osoba) je chráněn proti neoprávněným zásahům třetích osob a při výkonu svého práva není závislý na třetí osobě, tzn. je oprávněn působit přímo na věc vlastním jednáním bez jakéhokoliv zprostředkování jinou osobou.⁶¹ Působení na věc je určeno buď všeobecně nebo zvláště. Všeobecné působení je patrné u vlastnického práva, kde je oprávněná osoba (vlastník) v mezích zákona oprávněna s věcí podle své vůle jakýmkoliv způsobem a co nejobsáhleji nakládat, kdežto zvláštní působení se projevuje u věcných práv k věcem cizím, kde je osoba oprávněna jen k určitému zvlášť vymezenému (částečnému) nakládání s věcí (např. pouze k přechodu přes cizí pozemek).⁶²

⁵⁷ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. s. 25.

⁵⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz)

⁵⁹ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš; et. al. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. 991 s. s. 609.

⁶⁰ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 19.

⁶¹ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 6.

⁶² DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 19.

Věcná práva lze též charakterizovat podle jejich základních znaků, jichž je několik. V první řadě se jedná o absolutní majetková práva s absolutní povahou, tudíž tedy i působením *erga omnes* (vůči všem), nestanoví-li zákon jinak (viz výše ustanovení § 976 ObčZ). Druhý znak souvisí s tím prvním tak, že všechny třetí osoby jsou povinny vůči osobě oprávněné z věcného práva nekonat, tj. buď se zdržet vlastního aktivního chování k věci, nebo strpět chování osoby oprávněné z věcného práva, a vytvářet tak potřebný prostor pro nerušené působení oprávněné osoby na věc. Jejich předmětem jsou vždy věci v právním slova smyslu.⁶³ Legální definice věci v právním slova smyslu je uvedena v ustanovení § 489 ObčZ a zní následovně: „*Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“ Na první pohled si lze všimnout, že oproti dřívějším právním úpravám (např. § 23 zákona č. 141/1950 Sb. pracujících s užším vymezením věci) se jedná o její široké vymezení umožňující, aby za věc byly považovány nejen hmotné předměty, ale i práva připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného (tzn. musí se jednat o práva majetková připouštějící trvalý nebo opakovaný výkon - § 979 ObčZ), obchodní podíl, zaknihované cenné papíry apod. Široké vymezení je nicméně korigováno dvěma základními pozitivními kritérii věci, a to odlišností (rozdílností) od osoby a objektivní způsobilostí uspokojovat lidské potřeby neboli užitečností.⁶⁴ Aby však mohl být objekt věcí, tedy i předmětem vlastnictví, musí ke znakům vyplývajícím z § 489 ObčZ přistoupit ještě jeden, a to ovladatelnost. Ta představuje objektivní schopnost určité součásti objektivní reality být podrobena vůli osoby tuto součást ovládat.⁶⁵ V souvislosti se znakem třetím je čtvrtým jejich neoddělitelná spjatost s věcí, jež znamená, že věcná práva spolu s věcí, na níž lpí, přecházejí na jejího majitele. Výše zmíněná čtveřice znaků je doplněna o další tři, jež korespondují s těmi, které byly přiblíženy u výkladu týkajícího se absolutních majetkových práv výše. Jedná se o jejich založení pouze zákonem dle ustanovení § 977 ObčZ a s tím související jejich numerus clausus neboli taxativní výčet a kogentnost právní úpravy dle ustanovení § 978 ObčZ.

Věcná práva lze třídit do dvou skupin, a to na věcná práva k věci vlastní a věcná práva k věci cizí. Skupinu věcných práv k věcem vlastním tvoří právo vlast-

⁶³ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 20.

⁶⁴ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. 2292 s. s. 1491-1496.

⁶⁵ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela; et. al. *Občanské právo hmotné. 2., aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 436 s. s. 377 a 378.

nické vč. spoluvlastnictví a do skupiny věcných práv k věcem cizím se řadí právo stavby, věcná břemena dělicí se na služebnosti a reálná břemena, zástavní právo vč. podzástavního a zadržovací právo. Do věcných práv lze zařadit též zákaz zatížení a zcizení (§ 1761 ObčZ) a práva zřizovaná v souvislosti s koupí, tj. výhrada vlastnického práva (§ 2132 a násl. ObčZ), právo zpětné koupě (§ 2135 a násl. ObčZ), předkupní právo (§ 2140 a násl. ObčZ), výhrada lepšího kupce (§ 2152 a násl. ObčZ) a koupě na zkoušku (§ 2150 a násl. ObčZ), nicméně pouze za předpokladu, že byla zřízena jako věcné právo.⁶⁶

2.4 Předmět vlastnického práva

Předmět vlastnického práva je označován jako vlastnictví. To vyplývá i z ustanovení § 1011 ObčZ, kde je stanoveno, že „*vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“⁶⁷ Zmíněný pojem vlastnictví však bývá často směřován a zaměňován s pojmem vlastnického práva. Byť se může na první pohled zdát, že se jedná o dvě označení stejného obsahu, opak je pravdou. Jak totiž uvádí důvodová zpráva k ObčZ: „*termínem „vlastnické právo“ se označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, kdežto pojem „vlastnictví“ označuje předmět vlastnického práva, souhrn majetkových kusů, k nimž určitá osoba vlastnické právo má.*“⁶⁸

V současném platném právu s ohledem na výše zmíněné ustanovení § 1011 ObčZ je patrné, že předmětem vlastnického práva mohou být jak věci hmotné (*res corporales*), tak i nehmotné (*res incorporales*). Toto široké vymezení věci umožňuje existenci vlastnického práva prakticky ke všemu, co splňuje definiční znaky věci, tedy odlišnost od osoby, užitečnost a ovladatelnost. Neplatí to nicméně absolutně, jelikož předmětem vlastnického práva mohou být i takové předměty práv a povinností, které, ač věcmi v právním slova smyslu nejsou, se jako věci chovají a také se s nimi jako s věcmi nakládá (např. zvíře či obchodní podíl).⁶⁹ Existují samozřejmě i výjimky, kdy určité věci předmětem vlastnického práva být nemohou. Jedná se o věci tzv. *extra commercium* a o věci označované jako tzv. společné dědictví lidstva. Mezi věci *extra commercium* se řadí např. vzduch, moře nebo plynoucí vody. Ty jsou vyloučeny z předmětu vlastnického práva proto, že je nelze

⁶⁶ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1015 a 1016.

⁶⁷ § 1011 zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁶⁸ Důvodová zpráva k § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz)

⁶⁹ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jirí; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 28.

subsumovat pod pojem věci. Vyloučeny z předmětu vlastnického práva jsou i věci označované jako tzv. společné dědictví lidstva, kam se řadí např. kosmický prostor nebo Měsíc a jeho přírodní zdroje. Ty jsou vyřazeny na základě spojení ustanovení čl. I a II Smlouvy o zásadách činnosti států při výzkumu a využívání kosmického prostoru včetně Měsíce a jiných nebeských těles (zkráceně Kosmické smlouvy publikované v právním řádu ČR jako vyhláška č. 40/1968 Sb.), jelikož patří celému lidstvu a nikdo si je nemůže žádným způsobem přivlastnit.⁷⁰

2.5 Obsah vlastnického práva

Žádná právní úprava ani odborná literatura neobsahuje definici pojmu vlastnického práva. Je to zapříčiněno zejména choulostivostí tématu, jelikož pokusy o jeho definici bývají ideologizovány. Stejně je to i s vymezením obsahu vlastnického práva, jemuž se věnuje ustanovení § 1012 ObčZ. Historicky lze zaznamenat dvě základní teorie (definice) vztahující se k pojetí obsahu vlastnického práva. První z nich je tzv. teorie právního panství neboli definice syntetická a druhou je tzv. teorie dílčích oprávnění neboli teorie analytická. Základní rozdíl mezi nimi spočívá v tom, zda se vlastnictví chápe jako jeden celek, pak se jedná o definici syntetickou, či zda se na něj nahlíží pohledem jednotlivých oprávnění vlastníka, pak se jedná o definici analytickou.⁷¹

Teorie právního panství (definice syntetická) má své kořeny v právu římském, které na vlastnické právo nahlíželo jako na právní panství nad věcí, jež bylo všeobecné, přímé, resp. bezprostřední a výlučné (výklad charakteristik viz. kapitola 2.1) a kde obsah vlastnického práva byl vymezen jako naprostá a výlučná možnost vlastníka disponovat s věcí podle své vůle v mezích právního řádu za současného omezení ze strany zákona nebo jiných vlastníků. Naproti tomu teorie dílčích oprávnění vlastníka (definice analytická) nahlíží na obsah vlastnického práva prizmatem jednotlivých dílčích oprávnění, jejichž základní triádu už od římských časů tvořilo oprávnění věc držet (*ius possidendi*), věc užívat a požívat (*ius utendi et fruendi*) a oprávnění působit na podstatu věci, měnit ji nebo ji i dokonce zničit (*ius abutendi*), které je dnes označované také jako oprávnění s věcí disponovat a subsumuje pod sebe řadu jiných práv vlastníka.⁷² Výčet jednotlivých dílčích oprávnění

⁷⁰ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš; et. al. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. 991 s. s. 640.

⁷¹ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jirí; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 28.

⁷² DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jirí; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 29-31.

nicméně nelze brát za taxativní, nýbrž demonstrativní, jelikož obsah vlastnického práva není možno tímto ani žádným jiným výčtem vyčerpat, protože jej lze realizovat všemi myslitelnými způsoby.

2.5.1 Oprávnění věc držet

Oprávnění věc držet představuje vždy první z dílčích oprávnění, jelikož z něj vyplývá možnost realizace všech ostatních. Nejedná se však ale o faktické držení věci, nýbrž o pouhou možnost věc ovládat.⁷³ Spočívá v zachování určitého stavu a nepředpokládá nutně žádné konání vlastníka jako držitele.⁷⁴

2.5.2 Oprávnění věc užívat

Oprávnění věc užívat představuje vlastní smysl vlastnictví nějaké věci, jelikož umožňuje vlastníkovu užít předmět vlastnictví, resp. jeho užitné vlastnosti ve svůj prospěch, popř. ve prospěch třetích osob. Jeho obsahem je též možnost vlastníka věc ponechat i nevyužitou, učinit ji neupotřebitelnou nebo ji nechat zkažit, pokud to však neodporuje zákonu (příkladem trestný čin Zneužívání vlastnictví dle ustanovení § 229 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku). K realizaci oprávnění může docházet jak užíváním, tak i neužíváním.⁷⁵

2.5.3 Oprávnění věc požívat

Oprávnění věc požívat neboli právo brát z ní plody a užitky neodmyslitelně souvisí s oprávněním věc užívat. Vztahuje se na všechny plody a užitky, jež věc (pouze plodonosná) přináší a na rozdíl od užívání představuje zvětšení rozsahu vlastnictví rozmnožením věci.⁷⁶ Za plod věci se označuje to, co věc pravidelně ze své přirozené povahy a v souladu se svým obvyklým účelem poskytuje, ať už s přičiněním člověka nebo bez něj (§ 491 ObčZ). Obecnějším termínem k plodu je přírůstek, jež se týká jak přirozených plodů věci (např. ovoce), tak i obecných (např. úroky). Vznik přírůstku jako samostatné věci v právním slova smyslu je spojen s jeho oddělením (separací) od věci hlavní, čímž též vlastníkovu věci hlavní vzniká vlastnické právo k přírůstku.⁷⁷

⁷³ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jirí; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 34.

⁷⁴ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš; et. al. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. 991 s. s. 642.

⁷⁵ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. s. 93.

⁷⁶ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část: absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. 302 s. s. 197.

⁷⁷ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš; et. al. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. 991 s. s. 642.

2.6 Subjekty vlastnického práva

Subjektem vlastnického práva může být kdokoliv, komu právo přiznává právní subjektivitu (osobnost), tedy způsobilost být nositelem práv a povinností. Může se jednat jak o osoby fyzické, tak i právnické, popř. stát. Bez ohledu na to, kdo je subjektem vlastnického práva, se na všechny vztahuje ustanovení čl. 11 odst. 1 Listiny zakotvující stejný zákonný obsah a ochranu vlastnickému právu všech vlastníků.⁷⁸

Ustanovení čl. 11 odst. 2 Listiny nicméně některé subjekty z vlastnického práva určitých věcí přímo vylučuje, a to tak, že: *“Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.”* Ve vztahu k větě první předmětného ustanovení se však jedná pouze o výjimečné případy a ve vztahu k větě za středníkem již o žádné.

2.7 Charakter vlastnického práva

Vlastnické právo lze chápat ve dvojitým smyslu, a to jednak jako objektivní a jednak jako subjektivní. Objektivní vlastnické právo představuje soubor právních norem upravujících postavení vlastníka, kdežto subjektivní vlastnické právo je souhrnem práv a povinností, jež právní řád vlastníkově přiznává.⁷⁹ S vymezením vlastnického práva v obou smyslech se lze setkat v ObčZ, kde dle důvodové zprávy se objektivnímu vymezení věnuje ustanovení § 1011 ObčZ a subjektivnímu ustanovení § 1012 ObčZ. Druhé ustanovení věnující se subjektivnímu vymezení je nicméně potřeba brát s rezervou, jelikož ObčZ v něm vlastnické právo v tomto směru přímo nedefinuje, ale vymezuje pouze obecné postavení vlastníka. Z důvodové zprávy k danému ustanovení vyplývá, že jen zdůrazňuje nesporné, obecně akceptované a podstatné rysy vlastnického práva, mezi něž se řadí nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticita, trvalost a nepromlčitelnost.⁸⁰

Nezávislost vlastnického práva představuje možnost vlastníka nakládat s předmětem jeho vlastnického práva volně bez součinnosti s jakoukoli jinou

⁷⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 58.

⁷⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 55.

⁸⁰ Důvodová zpráva k § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz)

osobou. Tato volnost nicméně není absolutní a je limitována jednak zákonem a jednak subjektivním právem jiných osob. Jednotnost je dána spojením pozitivní a negativní stránky vlastnického práva. Pozitivní stránku představuje právo vlastníka s vlastnictvím nakládat jakýmkoliv myslitelným způsobem a negativní stránka označuje právo vlastníka zabránit zpravidla každému jinému v působení na věc.⁸¹ Tento rys jednotnosti a zároveň i úplnosti je vyjádřen v ustanovení § 1012 ObčZ větou: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.*“⁸² a vymezuje obsah vlastnického práva.

Trvalost neboli persistence vlastnického práva souvisí s vymezením jeho obsahu. Ten, jak bylo vyloženo výše (viz. kapitola 2.5), tvoří pouze základní triáda, ale i jiná další myslitelná oprávnění, přičemž existenci žádného z nich není podmíněna existence vlastnického práva. Odpadne-li tedy některé z dílčích oprávnění či dokonce všechna, nemá to vliv na existenci ani na trvání vlastnického práva, jelikož to zaniká jen z některého zákonného důvodu.⁸³ V tomto případě se hovoří o tzv. holém vlastnictví.

S trvalostí vlastnického práva má souvislost elasticita i nepromlčitelnost. Podstata elasticity spočívá v tom, že pomine-li právní důvod omezení vlastnického práva, vlastnické právo se obnoví do svého původního rozsahu, tj. vlastník bude opět disponovat všemi svými oprávněními.⁸⁴ Poslední z vlastností je nepromlčitelnost, jež je zakotvena v ustanovení § 614 ObčZ. Předmětné ustanovení představuje výjimku ze zásady zakotvené v ustanovení § 611 ObčZ, podle níž promlčení podléhají všechna majetková práva. Nepromlčitelnost vyjadřuje, že vlastník věci se může domáhat ochrany svého vlastnického práva u soudu kdykoliv bez ohledu na promlčecí lhůtu za podmínky, že jeho vlastnické právo k věci trvalo.⁸⁵ Za nepromlčitelné se pokládá nejen samo vlastnické právo, ale také práva, která vznikají ze zásahů do něj, což je např. právo na vydání věci nebo právo na zdržení se jiného neoprávněného rušení vlastnického práva. Existují nicméně i práva, která

⁸¹ Důvodová zpráva k § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz)

⁸² § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

⁸³ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. s. 96.

⁸⁴ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 32 a 33.

⁸⁵ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 390/2021-I. ze dne 23. března 2021

promlčení podléhají, jako např. právo na náhradu škody vzniklé zásahem do vlastnického práva nebo právo na náhradu za omezení vlastnického práva.⁸⁶

2.8 Nabytí vlastnického práva

Problematika nabytí vlastnického práva je upravena v § 1045 a násl. ObčZ. Jedná se o situaci, kdy se někdo stává vlastníkem věci, která mu předtím nepatřila, a to z toho důvodu, že byla ve vlastnictví někoho jiného, popř. nebyla předmětem vlastnického práva.⁸⁷ ObčZ ve svých jednotlivých ustanoveních upravuje různé způsoby nabývání vlastnického práva, přičemž tyto způsoby nabytí lze rozdělit na originární (původní) a derivativní (odvozené).

Originární nabytí vlastnického práva se vyznačuje tím, že nabyvatel (*sukcesor*) neodvozuje své vlastnické právo od právního předchůdce (*auctor*). K jeho přechodu na nabyvatele dochází bez ohledu na vůli původního vlastníka, proto se v této souvislosti někdy hovoří o tzv. přechodu vlastnického práva.⁸⁸ Dle ObčZ jsou originárními způsoby nabytí vlastnického práva přivlastnění, nález, nález skryté věci, přírůstek, vydržení, nabytí od neoprávněného, nabytí rozhodnutím orgánu veřejné moci, nabytí plodů spadlých ze stromu a nabytí vlastnického práva k roji včel.

Oproti tomu derivativní nabytí vlastnického práva je případ, kdy vlastník věci své vlastnické právo odvozuje od vlastnického práva svého předchůdce, který je na nabyvatele převádí smlouvou. V tomto případě se tak děje z vůle původního vlastníka, proto se naopak hovoří o tzv. převodu vlastnického práva, k němuž může dojít na základě jakékoliv smlouvy, například kupní, darovací nebo směnné.⁸⁹

⁸⁶ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. 2292 s. s. 1983-1987.

⁸⁷ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. 1128 s. s. 227.

⁸⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 89 a 90.

⁸⁹ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. s. 97 a 98.

3 Pojem omezení vlastnického práva

V minulosti byla neomezenost vlastnického práva zmiňována jako jeden z jeho definičních znaků. V části diplomové práce věnující se charakteristice vlastnického práva (viz. kapitola 2.7) jí nicméně prostor věnován nebyl, jelikož právní teorie neomezenosti vlastnického práva je v současnosti již překonána, a to zejména její nenaplnitelností v praxi. Vlastnické právo se může jevit jako nejméně omezené ze všech subjektivních práv, nicméně z toho nelze vyvozovat závěr o jeho neomezenosti.⁹⁰

Pojem omezení vlastnického práva představuje určité zúžení jeho obsahu, a tedy i jednotlivých oprávnění vlastníka, v jejichž výkonu může být různými způsoby omezen. Ústavním základem těchto omezení je ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny představující obecnou omezovací klauzuli, podle které: „*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.*“⁹¹ Jedná se o ustanovení ukládající určité povinnosti vlastníkovi a vymezující prostor, ve kterém se jinak jeho „právní panství nad věcí“ může pohybovat, popř. stanovující podmínky podnikání v určitém oboru.⁹² Meze výkonu vlastnického práva, jež jsou současně i jeho omezením, jsou stanoveny i v ustanovení § 1012 ObčZ: „*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.*“ Jednání, které překračuje tyto meze nelze považovat za výkon vlastnického práva, ale za jeho zneužití (protiprávní čin) ve smyslu ustanovení § 8 ObčZ, které právní ochrany nepožívá.

V odborné literatuře se lze setkat s různými kritérii, podle nichž lze omezení třídit. Prvním z nich je dělení omezení dle jeho povahy na vnitřní a vnější. Vnitřní neboli imanentní omezení jsou taková, která bez dalšího přímo vyplývají z definice vlastnického práva, popř. je lze odvodit z obecné zásady „vlastnictví zavazuje“ za-

⁹⁰ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. 1128 s. s. 174 a 175.

⁹¹ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 36 a 43.

⁹² HUSSEINI, Faisal; BARTOŇ, Michal; KOKEŠ, Marian; et. al. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1451 s. s. 379.

kotvené v Listině. Příkladem imanentního omezení je již zmiňované ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny zakazující výkon vlastnického práva takovým způsobem, jež by poškozoval lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Vnější (*ad hoc*) omezení jsou naopak taková, která přímo nevyplývají z definice vlastnického práva, ale které si vlastník ukládá sám, nebo mu je ukládá soud, správní úřad, popř. výjimečně zákon. Z tohoto hlediska lze omezení dále dělit podle jeho vzniku na zákonná (např. legální služebnosti), uložená vlastníkovu orgánem veřejné moci (např. vyvlastnění, popř. nezbytná cesta) a založená právním jednáním (např. pronájem).⁹³

Poslední kritérium dělení zohledňuje činnost vlastníka, na jejímž základě se omezení dělí na pozitivní a negativní. Pozitivní omezení je spíše výjimečné a ukládá vlastníkovu, aby něco konal. Jako příklad lze uvést povinnost vlastníka za splnění dalších předpokladů opravit nebo obnovit rozhradu mezi pozemky či oplotit pozemek (§ 1026 a 1027 ObčZ). Negativní omezení jsou častější a zakazují vlastníkovu s věcí určitým způsobem nakládat, nebo mu ukládají něco strpět. Příkladem takového negativního omezení je zákaz nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob (§ 1012 ObčZ).⁹⁴

⁹³ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. s. 109 a 110.

⁹⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 60.

4 Soukromoprávní omezení vlastnického práva

Vlastnické právo stejně jako jiná subjektivní práva podléhá různým omezením, jež vytyčují jeho meze. Tyto meze výkonu vlastnického práva mohou být stanoveny jak předpisy soukromoprávní povahy, tak i veřejnoprávní, což vede k dalšímu dělení omezení vlastnického práva, z nichž každému bude věnována náležitá pozornost. Právní úprava soukromoprávního omezení je obsažena v ObčZ, který vymezuje limity vlastnického práva zejména normami sousedského práva (§ 1013 a násl. ObčZ) a věcnými právy k věci cizí (§ 1240 a násl. ObčZ).

4.1 Imise

Imise představují jedno z mnoha konkrétních omezení vlastnického práva. Spadají do kategorie tzv. sousedského práva, jež reguluje vztahy mezi vlastníky sousedních nemovitostí při výkonu jejich vlastnického práva.⁹⁵ Jsou upraveny v ustanovení § 1013 ObčZ, jež navazuje na větu druhou ustanovení § 1012 ObčZ obsahující generální klauzuli, podle níž vlastník nesmí nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob. Jejich právní úprava se výslovně vztahuje pouze na pozemky, nicméně J. Spáčil poukazuje na fakt, že úprava platí obdobně i pro jiné nemovité věci: „*Srov. § 3023 ObčZ ve spojení s § 498 odst. 1 ObčZ. Nemovitou věcí je i jednotka jejíž součástí je byt nebo nebytový prostor (§ 1159 ObčZ). Nemovitými věcmi jsou dále například stavby, které se podle přechodných ustanovení občanského zákoníku nestaly součástí pozemku (§ 3055 odst. 1 ObčZ).*“⁹⁶

Ve vztahu k imisím je judikatura Nejvyššího soudu ustálena v závěru, že s ohledem na obsahovou totožnost právní úpravy obsažené v § 1013 odst. 1 ObčZ a v § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, lze i nadále aplikovat závěry dosavadní rozhodovací praxe dovolacího soudu k občanskému zákoníku z roku 1964.⁹⁷ Z výše uvedeného tedy vyplývá, že judikatura soudů rozhodujících podle staré právní úpravy je použitelná i v současné době na stávající případy týkající se imisí.

Imise lze v nejobecnější rovině definovat jako jakékoliv rušivé elementy, které mají svůj původ na nemovitosti jednoho vlastníka a důsledky na nemovitosti vlastníka jiného, jímž může být soused bezprostředně přiléhající či vzdálenější ne-

⁹⁵ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. s. 110.

⁹⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 68.

⁹⁷ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3940/2014 ze dne 29. dubna 2015

movité věci. ⁹⁸ Vymezení pojmu imise uvedené v odborné literatuře reflektuje judikaturu soudů, zejména tedy Nejvyššího soudu, který pojem imise vymezil např. v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 296/2011-I. ze dne 10. července 2012 jako „*účinky fyzicky přesahující věc samu a působící na jiné osoby nebo na věci ve vlastnictví jiného negativním způsobem.*“ Imise často vznikají aktivním jednáním vlastníka (např. spalování plastů), nicméně není vyloučeno, aby jejich vznik měl původ i v pasivitě (např. pronikání hlodavců ze zanedbaného pozemku).

Výčet imisí uvedených v ustanovení § 1013 odst. 1 ObčZ je pouze demonstrativní, což znamená, že za imisi mohou být považovány i další případy v zákoně neuvedené. Judikatura dovodila, že imisí může být např. i spad listí (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2746/2012 ze dne 30. října 2013) nebo obtěžování včelami (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1421/2003 ze dne 27. května 2004). Naopak imisí nemůže být např. samotná výsadba rostlin a jejich růst v blízkosti hranice pozemku dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1881/2017 ze dne 27. června 2017, jelikož „*...vysázení rostlin při hranici pozemku a jejich následný vzrůst s možným přesahem na sousední pozemek sám o sobě bez dalšího není imisí ve smyslu § 1013 odst. 1 o. z., neboť se nejedná o žádný účinek, který by se – přímo nebo nepřímo – přenášel na sousední pozemek.*“

Imise lze dělit na různé druhy, a to jednak na přímé a nepřímé, kterým bude výklad věnován níže, materiální (fyzické) a imateriální (ideální) a pozitivní a negativní. Materiálními imisemi, explicitně vyjmenovanými v ustanovení § 1013 ObčZ, jsou ty vlivy, jež mají hmotný charakter, tedy např. kouř, voda, stín nebo hluk. Imateriální imise jsou oproti materiálním spíše výjimečné a jedná se o vlivy působící negativně na psychiku sousedního vlastníka. Příkladem takových imisí je dle judikatury Nejvyššího soudu např. obtěžování pohledem⁹⁹ nebo soustavné fotografování nebo pořizování jiného obrazového záznamu¹⁰⁰. Imise lze rozlišovat i na negativní a pozitivní. Negativní imise brání řádnému výkonu vlastnického práva a ne-

⁹⁸ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš; et. al. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. 991 s. s. 645.

⁹⁹ Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1150/99 ze dne 5. září 2000 „*aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti.*“

¹⁰⁰ Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 583/2011 ze dne 30. října 2012 „*jde v takovém případě v jistém smyslu o „obtěžování pohledem“, umocněné tím, že tento pohled je zachycen technickými prostředky. Lze proto konstatovat, že je-li fotografováním nebo pořizováním jiného obrazového záznamu soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele nemovitosti, jde o imisi ve smyslu § 127 odst. 1 ObčZ.*“

dochází při nich k vnikání na sousední pozemek. Příkladem takových imisí je třeba stínění nemovitosti. U pozitivních imisí naopak k vnikání na sousední pozemek dochází a ty tedy zasahují do výkonu vlastnického práva aktivně (např. vypouštění odpadních vod, vnikání kouře).¹⁰¹

4.1.1 Přímé imise

Přímé imise spočívají v přímém a záměrném vhnání rušivých účinků na pozemek souseda (např. zasypaní příkopu, jehož přímým následkem je zaplavování sousedního pozemku¹⁰²). Věta druhá ustanovení § 1013 odst. 1 ObčZ zakazuje takové imise bez dalšího, přičemž u nich nehraje roli kritérium „*nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku*“ jako je tomu u imisí nepřímých. Existují nicméně situace, kdy soused je povinen přímé imise snášet, ale to pouze v případě, že se opírají o zvláštní právní důvod (např. smlouva či věcné břemeno). Příkladem takovéto situace je třeba přivádění vody na sousední pozemek založené služebností práva na svod dešťové vody dle ustanovení § 1271 ObčZ.¹⁰³

Úprava přímých imisí je doplněna zvláštními opatřeními. První z nich je zakotveno v ustanovení § 1019 odst. 1 ObčZ a týká se sněhu, ledu a vody padajících ze stavby umístěné na jednom pozemku na druhý pozemek. Předmětné ustanovení umožňuje vlastníkovu dotčeného pozemku domáhat se úpravy stavby nebo pozemku na druhém vlastníku v případech, kdy dochází k výše zmíněnému. Dotčený vlastník nicméně toto právo nemá v okamžiku, kdy voda stéká na jeho pozemek přirozeným způsobem, a to dle věty druhé ustanovení § 1019 odst. 1 ObčZ, jež vyjadřuje zásadu, že vlastník pozemku není povinen činit opatření proti přírodnímu působení a přirozenému stékání dešťové vody na sousední pozemek.¹⁰⁴ Výše zmíněná nemožnost obrany proti přirozenému stékání vody nicméně současně znamená možnost obrany proti uměle vyvolanému stékání, jímž se rozumí takové, které je nebo může být způsobeno, byť i nechtěně, úpravami pozemku či stavby na něm. Oprávněná osoba v tomto případě má buď možnost domáhat se negatorní žalobou uložení povinnosti žalovanému zdržet se rušení žalobce, přičemž způsob dosažení účelu bude ponechán na žalovaném, anebo má možnost se přímo domáhat úpravy

¹⁰¹ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. s. 110 a 111.

¹⁰² SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 152.

¹⁰³ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 70.

¹⁰⁴ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1093.

stavby dle ustanovení § 1019 odst. 1 ObčZ.¹⁰⁵ K uplatnění žaloby není třeba, aby újma již nastala, ale postačuje, že v důsledku úprav hrozí riziko zaplavení spodního pozemku. V odst. 2 ustanovení § 1019 ObčZ je zakotveno právo vlastníka níže položeného pozemku, má-li na tom hospodářský zájem, domáhat se, aby soused nebránil přítoku vody v rozsahu, „ve kterém ho sám nepotřebuje.“ Jedná se o zakotvení zásady rovnoměrného hospodářského využití přitékající vody pro všechny vlastníky pozemků, kterými voda přitéká. Nárok souseda níže položeného pozemku se opírá o nutnost využití této vody.¹⁰⁶ Kdy je pro níže položený pozemek nutný přívod vody, záleží na soudcovském uvážení, přičemž roli hraje i to, zda voda není zajištěna jinak (např. v dostatečném množství z vlastní studny). Nutnost zpravidla bude dána tam, kde je voda nezbytná k řádnému využití pozemku (např. podnikání, bydlení).¹⁰⁷

Druhé zvláštní opatření doplňující úpravu přímých imisí je zakotveno v ustanovení § 1016 odst. 2 ObčZ a týká se převisů (větví přesahujících na sousední pozemek) a podrostů (kořenů stromů), jež též mohou mít negativní účinky na sousední pozemek (např. padání listů, stínění). Na základě výše zmíněného ustanovení je dotčený vlastník oprávněn šetrným (přiměřeným) způsobem a ve vhodné roční době¹⁰⁸ odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, pokud škoda nebo jiné obtíže, jež mu působí, přesahují zájem na zachování integrity stromu.¹⁰⁹ Nutnou podmínkou tohoto svépomocného zásahu je výzva adresovaná sousednímu vlastníku k jejich odstranění. Teprve až poté, co v přiměřené době¹¹⁰ nedojde k nápravě, je dotčená osoba oprávněna konat. Jí také dle ustanovení § 1016 odst. 2 ObčZ potom náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá. Dané ustanovení dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1881/2017 ze dne 27. června 2017 upravuje zvláštní formu svépomoci, jejímž prostřednictvím se dotčený vlast-

¹⁰⁵ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 175.

¹⁰⁶ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1093.

¹⁰⁷ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 176.

¹⁰⁸ Vhodná doba k odstranění kořenů a větví se může u jednotlivých druhů stromů a keřů lišit. U listnatých stromů a keřů například platí, že se ořezávají mimo vegetační období. SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 172.

¹⁰⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 71.

¹¹⁰ Přiměřenost doby by měla zohledňovat jednak čas nutný k vykonání potřebných prací, a jednak požadavky na správné botanické odstranění částí rostlin. PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1090.

ník může domáhat ochrany před kořeny nebo větvemi stromů přesahujících na jeho pozemek, jakož i ochrany před částmi jiných rostlin, přičemž toto ustanovení nevylučuje uplatnění obecné negatorní žaloby dle ustanovení § 1042 ObčZ. Části jiných rostlin (např. popínavých) přesahující na sousední pozemek lze odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení dle ustanovení § 1016 odst. 3 ObčZ.

4.1.2 Nepřímé imise

Nepřímé imise jsou opakem přímých. Jejich zdroj je na jedné nemovitosti, kde primárně působí účinky. Oproti přímým imisím nejsou „záměrně“ přímo vhaňeny na sousední pozemek, nicméně vlivem působení přírodních sil (bez lidského přičinění) se tam šíří. Každý je povinen snášet imise pocházející z běžného (normálního) užívání pozemku. Obrana proti nepřímým imisím je založena na určitém stupni rušení, jelikož nepřímé imise jsou, oproti přímým, zakázány pouze tehdy, pokud vnikají na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Pokud některá z obou podmínek, jež musejí být splněny kumulativně, není naplněna, obrana proti nepřímým imisím nemůže být úspěšná.¹¹¹

Přiměřenost, resp. nepřiměřenost imise se hodnotí podle poměrů v dané lokalitě, přičemž hrají roli jak poměry místní (specifika dané lokality), tak i druhové (poměry v podobných místech). Soud při jejím stanovování zohledňuje mimo jiné i intenzitu imise, dobu, ve které k rušení pravidelně dochází, celkové trvání imise, jakož i to, zda jde o rušení jednorázové či opakované.¹¹²

Obvyklým užíváním pozemku se rozumí způsob jeho faktického užívání, které není v rozporu se zákonem, přičemž účelové určení není rozhodující. Obvyklé užívání musí být imisí omezeno podstatně, tedy musí být zasaženo jádro obvyklého způsobu užívání pozemku (např. ztížení pěstování zahradních rostlin). Roli opět hraje povaha, intenzita, délka trvání nebo opakování imise, popř. poměry v jiných obdobných lokalitách nebo zařízeních.¹¹³

¹¹¹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 71 a 72.

¹¹² SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 19 a 20.

¹¹³ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 73.

4.1.3 Privilegované imise

Privilegovanými imisemi, upravenými v ustanovení § 1013 odst. 2 ObčZ týkajícího se jen nepřímých imisí, mohou být jen takové, jež jsou typickým důsledkem provozu závodu nebo jiného podobného zařízení, který byl úředně schválen. Z definice je možno vyčíst několik základních charakteristik, jež je zapotřebí splnit, aby bylo možno hovořit o imisích privilegovaných a nikoli „běžných.“

V první řadě privilegované imise jsou důsledkem „*provozu závodu nebo jiného podobného zařízení.*“ Současná právní úprava definuje pouze pojem „*obchodního závodu*“ v ustanovení § 502 ObčZ takto: „*Obchodní závod je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.*“ Dle názoru K. Svobody je „*obchodní závod*“ zjevně užším termínem než „*závod.*“ Proto lze definici obchodního závodu využít i v případě „*neobchodního*“ závodu s tím rozdílem, že za závod dle ustanovení § 1013 odst. 2 ObčZ lze pokládat jakýkoliv soubor jmění, jež z vůle vlastníka (jímž nemusí být pouze podnikatel) slouží k provozování (opakovanému nebo dlouhodobému konání) určité specializované činnosti. Roli přitom nehraje, v jakém rozsahu a v čí prospěch se závod nebo jiné podobné zařízení provozují. Podstatná je dlouhodobost činnosti se specifickou podstatou, k níž může docházet jen na základě a v rámci úředního povolení. Důkazem toho, že „*závod*“ ve smyslu ustanovení § 1013 odst. 2 ObčZ nelze směšovat s „*obchodním závodem*“ dle ustanovení § 502 ObčZ, je i skutečnost, že ObčZ upravuje zvláště i jiné druhy závodů, např. rodinný či zemědělský. Termín „*jiné podobné zařízení*“ pak vystihuje záměr zákonodárce, že předmětné ustanovení se má aplikovat i v případě, kdy veřejnoprávní předpisy výslovně nestanovují, že úřední povolení se týká provozu závodu. Zde pouze postačuje, pokud povolená činnost splňuje podstatné rysy závodu. Jiným podobným zařízením může být například kanalizace.¹¹⁴

Důsledky provozu závodu nebo jiného podobného zařízení musejí být pro daný provoz typické. Typickými jsou tedy imise, s jejichž vznikem lze již před zahájením provozu rozumně počítat (např. při zpracování dřeva lze předpokládat zvý-

¹¹⁴ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 59 a 60.

šení míry hluku). Naopak typickými důsledky nejsou imise z požáru, jež vznikl v úředně povoleném zařízení.¹¹⁵

Znakem privilegovaných imisí je i úřední schválení provozu závodu nebo jiného podobného zařízení. V tomto případě nicméně nestačí, že byla schválena stavba, v níž je provozována podnikatelská činnost, ale je vyžadováno schválení jejího užívání k určitému provozu. Jinak řečeno musí být schválena činnosti produkcující imise, a tedy i imise samotné, ať už ve svém celku nebo jednotlivě. Privilegovanými tedy nebudou imise vyvolané činnostmi, jež nebyly úředně schváleny proto, že schválení nevyžadují, nebo proto, že schválení nebylo vyžádáno či uděleno. Stejně tak jimi nebudou ty, které překračují rozsah schválení. Pokud některá z výše uvedených situací nastane, uplatní se odst. 1 uvedeného ustanovení a dotčená osoba bude oprávněna domáhat se ochrany negatorní žalobou, ale to pouze v případě, že neměla možnost vyjádřit se k účinkům provozu v úředním řízení. Za situace, kdy tuto možnost měla jí nepřísluší negatorní žaloba, ale jen žaloba podle ustanovení § 1013 odst. 2 ObčZ, tedy právo na náhradu újmy způsobené imisí v penězích.¹¹⁶

Tato újma, jejíž odčinění lze žádat, spočívá především ve zmenšení hodnoty pozemku či stavby oprávněné osoby, nicméně stanovení její výše bude opět záležet na úvaze soudu.¹¹⁷ Na škodu vzniklou v důsledku privilegovaných imisí není možno aplikovat ustanovení § 2924 ObčZ, jelikož se jedná o odpovědnost objektivní, již není možno se zprostit, a to ani v případě „*prokáže-li provozovatel, že vynaložil veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby ke škodě nedošlo.*“¹¹⁸ Ustanovení § 1013 odst. 2 ObčZ je totiž *lex specialis* vůči ustanovení § 2924 ObčZ, což znamená, že má aplikační přednost, a tedy že odpovědnost za škodu způsobenou vlivem privilegovaných imisí je přísnější.¹¹⁹

4.1.4 Ochrana proti imisím

K ochraně proti imisím slouží tzv. negatorní neboli zápůrčí žaloba zakotvená v ustanovení § 1042 ObčZ. Jejím prostřednictvím se vlastník může domáhat

¹¹⁵ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 162.

¹¹⁶ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 163, 164 a 165.

¹¹⁷ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 167.

¹¹⁸ § 2924 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹¹⁹ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 77.

ochrany proti každému, kdo neprávem zasahuje do jeho vlastnického práva nebo jej ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje¹²⁰. Ochrana proti nepřímým imisím v rámci ustanovení § 1013 ObčZ je prováděna speciálním druhem negatorní žaloby. Její specialita je dána zejména formulací petitu, kterým se lze domáhat pouze zdržení se určitého rušení, nikoli aktivní činnosti žalovaného.¹²¹ U přímých imisí se naopak užívá k ochraně obecná negatorní žaloba, jelikož dochází k přímému zásahu do vlastnického práva.¹²²

Speciální imisní žaloba dle ustanovení § 1013 ObčZ směřuje jen proti nepřímým imisím trvajícím, resp. probíhajícím nebo takovým, které již ustaly, ale hrozí u nich konkrétní nebezpečí opakování v budoucnu.¹²³ U již neexistujících imisí je zapotřebí k úspěšnosti žaloby skutkově prokázat, že v době rozhodování soudu existuje konkrétní obava, že se obtěžování bude opakovat.¹²⁴ U imisí, které v době rozhodování soudu nepokračují a nehrozí jejich opakování, nemůže být žaloba úspěšná.¹²⁵

K podání žaloby je aktivně legitimován ten, kdo je rušen imisemi při výkonu svého vlastnického práva. Z ustanovení § 1013 ObčZ vyplývá, že by jím měl být v první řadě vlastník sousedního pozemku. Judikatura Nejvyššího soudu nicméně přiznává výslovně aktivní legitimaci i např. nájemci, a to i přímo proti jiným nájemcům.¹²⁶ Dnes je toto oprávnění nájemce zakotveno v ustanovení § 1044 ObčZ. Aktivní legitimace svědčí též např. kvalifikovanému držiteli vlastnického práva (§ 1043 ObčZ) nebo společenství vlastníků jednotek, chrání-li zájmy vlastníků.¹²⁷ Pasivně legitimovaný je obecně vlastník věci, který souseda imisemi ruší. Ten je také označován jako přímý rušitel a vůči němu primárně směřuje žaloba. V některých případech nicméně může být žalován i tzv. nepřímý rušitel, kterému je jednání přímých rušitelů právně přičitatelné. Ve vztahu k nim Nejvyšší soud judikoval, že pokud jsou uživatelé věci neznámí a nelze je nijak identifikovat za účelem podání žaloby, může se oprávněná osoba s žalobou též obrátit na vlastníka věci (v tomto

¹²⁰ K ochraně při zadržení věci slouží tzv. reivindikační žaloba neboli žaloba na vydání věci zakotvená v ustanovení § 1040 ObčZ.

¹²¹ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2296/2006 ze dne 22. února 2007

¹²² PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1086.

¹²³ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4348/2018 ze dne 21. srpna 2019

¹²⁴ usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3639/2017 ze dne 20. září 2017

¹²⁵ usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4280/2016 ze dne 15. prosince 2016

¹²⁶ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2071/2005 ze dne 16. ledna 2007

¹²⁷ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3281/2008 ze dne 24. listopadu 2010

případě v postavení nepřímého rušitele), pokud tomuto jednání může zabránit.¹²⁸ Rozhodujícím kritériem pro podání žaloby proti nepřímému rušiteli je tedy podmínka přičitatelnosti, jež byla stanovena v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 374/2015-I. ze dne 31. ledna 2017 takto: „*Rozhodující tedy je, zda měl nepřímý rušitel možnost nebo povinnost rušení ze strany třetích osob (přímých rušitelů) ovlivnit nebo mu zabránit. Pokud ano, může být i on úspěšně žalován na zdržení se protiprávního zásahu, přičemž prostředky, jakými toho dosáhne, jsou přenechány na jeho volbě.*“

4.2 Věc a zvíře na sousedním pozemku

4.2.1 Zvíře, roj včel a movitá věc

Povinnost zabránit vnikání zvířat či movitých věcí na sousední pozemek tíží zejména vlastníka sousedního pozemku, nicméně vztahuje se i na vlastníka movité věci či zvířete. Pokud dojde k jejich vniknutí na sousední pozemek nedochází k zániku vlastnického práva k nim. Ustanovení § 1014 odst. 1 ObčZ věty první ukládá vlastníkovi, na jehož pozemku se ocitla cizí movitá věc, povinnost bez zbytečného odkladu vydat tuto věc jejímu vlastníku, resp. tomu, kdo ji měl u sebe. Má přitom na výběr, zda mu movitou věc sám předá či mu umožní si je z pozemku odnést. Povinnost vzniká vlastníku pozemku i bez výzvy ze strany vlastníka věci, jakmile je mu známo, komu patří. Nesplnění povinnosti vydat věc vlastníkovi a její svévolné zadržetí má za následek vznik oprávnění jejího vlastníka požadovat vydání po vlastníkovi pozemku, a to prostřednictvím reivindikační žaloby dle ustanovení § 1040 ObčZ.¹²⁹

Obdobná pravidla platí i v situaci, kdy se na cizím pozemku ocitne chované zvíře, případně roj včel. Své právní panství nad nimi může vlastník dokonce obnovit tím způsobem, že z vlastní vůle vstoupí na cizí pozemek a bude na něm zvíře nebo roj včel stíhat za účelem jejich odchyty (ustanovení § 1014 odst. 1 věta druhá ObčZ). V případě, že se jedná o neohrazený pozemek a předchozí souhlas vlastníka či uživatele pozemku není možné zajistit, ale přitom je to potřeba pro odchyt, může jejich vlastník vstoupit na cizí pozemek bez dalšího. V opačném případě je potřeba si souhlas vlastníka pozemku vyžádat. Pokud ten jej za výše uvedených podmínek nedá, vystavuje se postihu za újmu, která je tím vlastníku chovaného zvířete způ-

¹²⁸ usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 922/2010 ze dne 21. června 2012

¹²⁹ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 128-130.

sobena.¹³⁰ Oprávnění stíhat se vztahuje pouze na „chovaná zvířata.“ Dle důvodové zprávy k § 1014 a 1015 ObčZ je to proto, aby se zamezilo stíhání hlodavců či hmyzu. Chovaným zvířetem se rozumí jakékoliv zvíře, které má vlastník ve vlastnictví, ať již jde o zvíře domácí, anebo sice divoké, ale zajaté nebo zkrocené (např. koně, kozy, papoušek, kanárek).¹³¹ Vnikání zvířat na cizí pozemek může být též posouzeno jako imise dle ustanovení § 1013 odst. 1 ObčZ. Nemůže se však jednat o jednorázový případ, nýbrž o opakovaný v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání pozemku.

Ve vztahu k roji včel se uplatňují speciální pravidla, jelikož včely nelze zpravidla na rozdíl od zvířat běžně individuálně odlišit. Stejně jako u zvířat při jejich vniknutí na cizí pozemek je jejich vlastník oprávněn je stíhat za účelem odchytu, nicméně u roje včel pouze do okamžiku, než vletí do cizího úlu. Tady potom dochází k originárnímu nabytí vlastnického práva k nim ze strany vlastníka úlu, jež není vůči předchozímu povinen k náhradě.¹³² Dle důvodové zprávy jednotlivá ustanovení o zvířatech též nelze vztáhnout na jednotlivé včely. Jejich vlet na cizí pozemek se posuzuje podle ustanovení o imisích. Zpravidla půjde o imise nepřímé, nicméně nejsou vyloučeny ani ty přímé (např. umístění úlu na hranici pozemků a jeho nasměrování přímo na pozemek souseda). Jednotlivé včely nacházející se na cizím pozemku se považují za zvíře nikomu nepatřící, takže soused je může zabít a neruší tím vlastnické právo jiného.¹³³

4.2.1.1 Náhrada škody

Věc, chované zvíře či roj včel mohou na sousedním pozemku způsobit škodu. Stejně tak ke vzniku škody může dojít při vstupu vlastníka věci, chovaného zvířete či roje včel na sousední pozemek za účelem jejich vyhledání a odnesení. Ve všech výše zmíněných případech má vlastník pozemku právo na náhradu škody. Ustanovení § 1014 odst. 2 ObčZ přiznávající vlastníkovu pozemku toto oprávnění představuje *lex specialis* k § 2933 a násl. ObčZ upravujícího obecnou odpovědnost za škodu. K. Svoboda nicméně připomíná, že: „*ustanovení § 1014 odst. 2 ObčZ je lex specialis jen pro případ škody způsobené na samotném pozemku (např. rozrytí, spasení porostů). Jestliže vznikne škoda nebo újma na osobách nebo na movitých*

¹³⁰ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další susedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 129.

¹³¹ Důvodová zpráva k § 1014 a 1015 zákona č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz)

¹³² PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1089.

¹³³ Důvodová zpráva k § 1014 a 1015 zákona č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz)

věcech nacházejících se na pozemku, bude jejich příčinou zvláštní povaha zvířete, tudíž za škodu způsobenou nikoliv na pozemku bude vlastník zvířete odpovídat podle § 2933 a násl. ObčZ.¹³⁴ K obdobnému závěru dospěl i J. Spáčil, který věc uzavřel tak, že: „v § 1014 odst. 2 ObčZ je upravena objektivní odpovědnost za škodu způsobenou při pronásledování věci nebo zvířete a jejich transportu z postiženého pozemku (tj. o škodu způsobenou pronásledujícím), zatímco odpovědnost za škodu způsobenou zvířetem či věcí na cizím pozemku vychází z § 2933 a násl. a z § 2937 a násl. ObčZ.“¹³⁵

4.2.1.2 Zadržovací právo k movité věci na cizím pozemku

Ustanovení § 1015 ObčZ upravující zadržovací právo k movité věci na cizím pozemku navazuje na předešlé ustanovení § 1014 odst. 2 ObčZ. Přiznává vlastníkovu pozemku oprávnění movitou věc, jež způsobila na jeho pozemku škodu, zadržet, a to do doby, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody.¹³⁶

Zadržovací právo nelze uplatnit vůči zvířeti či roji včel, a to ani tehdy, když způsobí na pozemku škodu. Je to dáno zejména tím, že ObčZ nepovažuje zvíře za věc (srov. § 494 ObčZ). Proto je povinností vlastníka pozemku je navrátit jejich vlastníkovu, a to i tehdy, způsobili-li škodu.¹³⁷

4.2.2 Plody spadlé na cizí pozemek

V souladu s ustanovením § 507 ObčZ jsou stromy a keře součástí pozemku, a tedy jejich vlastníkem je vlastník pozemku. Stejně je to i s plody. Plody neoddělené od stromu, na němž rostou náleží vlastníkovu stromu a musí mu být umožněno, aby je očesal, byť by přístup k nim byl možný jen ze sousedního pozemku.¹³⁸ Toto oprávnění vlastníka se opírá o ustanovení § 1021 ObčZ. Za situace, kdyby vlastník stromu včas požádal souseda, aby mu umožnil plody očesat, ale ten bez rozumného důvodu mu to nepovolil, nebo by zdržoval až do doby, než by plody opadaly, zůstaly by ty ve vlastnictví vlastníka stromu, jelikož dle ustanovení § 6 odst. 2 ObčZ nikdo nemůže těžit ze svého protiprávního jednání.¹³⁹

¹³⁴ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 131.

¹³⁵ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 170.

¹³⁶ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1089.

¹³⁷ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 134.

¹³⁸ Důvodová zpráva k § 1016 a 1017 zákona č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz)

¹³⁹ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 171.

Pokud však dojde k jejich separaci, tedy oddělení od stromu, a spadení na sousední pozemek, nabývá k nim vlastnické právo originárním způsobem dle ustanovení § 1016 odst. 1 ObčZ vlastník sousedního pozemku. To neplatí, pokud je sousední pozemek veřejným statkem (např. komunikace, park). Tady zůstává vlastníkem plodů vlastník stromu.¹⁴⁰ K nabytí vlastnického práva k plodům sousedního vlastníka pozemku nedojde ani za situace, kdy plody spadnou na pozemek vlastníka stromu, ale jsou následně vlivem větru odvanuty na sousední pozemek.¹⁴¹

4.3 Prevence před rušením práv vlastníka sousedního pozemku

4.3.1 Stromy v těsné blízkosti hranice pozemků

Podle ustanovení § 1017 odst. 1 věty první ObčZ je vlastník pozemku oprávněn požadovat, má-li proto rozumný důvod, „... *aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil.*“¹⁴² Rozumným důvodem, jež podmiňuje aplikaci daného ustanovení, se rozumí dle důvodové zprávy například hrozba zastínění sousedního pozemku, odčerpávání podstatné části vláhy, obava z kořenového systému stromu ohrožujícího stavby či imise.¹⁴³

Věta druhá stejného ustanovení stanovuje parametry minimální vzdálenosti stromů od společné hranice pozemků pro případy, které nejsou upraveny jiným právním předpisem či místními zvyklostmi. Pokud ty nestanoví něco jiného, tak platí, že u stromů obvykle dorůstajících výšky přesahující 3 m je přípustná vzdálenost 3 m. U ostatních stromů je 1,5 m. Nejedná se však o dogma, jelikož jak uvádí K. Svoboda: „*Větu druhou ustanovení je možné vykládat jako vyvratitelnou skutkovou domněnku o tom, že v zákoně uvedená vzdálenost stromů od hranice pozemků je dostatečná. Je potom případně na sousedovi, aby uváděl specifické okolnosti případu, na jejichž základě lze dospět k závěru, že pravidelná vzdálenost není v konkrétním případě dostatečná.*“¹⁴⁴ Při nedodržení předepsané vzdálenosti stromu od hranice umožňuje zákon vzdálenost odůvodnit specifickými okolnostmi vyplývajícími z „místních zvyklostí.“ Ta může mít význam např. v hustě zastavěných částech

¹⁴⁰ SPÁČIL, Jiří; HRABÁNEK, Jaroslav; et. al. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. 304 s. s. 208.

¹⁴¹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 79.

¹⁴² § 1017 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹⁴³ Důvodová zpráva k § 1016 a 1017 zákona č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz)

¹⁴⁴ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 92.

města s malou rozlohou pozemků, kde nelze zákonné vzdálenosti rozumně dodržet.¹⁴⁵

Pokud se na sousedním pozemku nachází les nebo sad, popř. tvoří-li stromy rozhradu nebo jedná-li se o strom zvláště chráněný podle jiného právního předpisu,¹⁴⁶ tak se ustanovení § 1017 odst. 1 ObčZ zakotvující povinnost zdržet se sázení a povinnost k odstranění existujících stromů nepoužije. Zákaz aplikace zakotvuje ustanovení § 1017 odst. 2 ObčZ.

4.3.2 Stavby v těsné blízkosti hranice pozemků

Problematiku staveb v těsné blízkosti hranice pozemků upravuje ustanovení § 1020 ObčZ. Na jeho základě může vlastník pozemku požadovat, má-li proto rozumný důvod, aby se soused zdržel zřizování stavby¹⁴⁷ na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice.¹⁴⁸ Uplatnění práva vlastníka pozemku je stejně jako v případě stromů v těsné blízkosti hranice pozemků dle ustanovení § 1017 ObčZ vázáno na existenci „rozumného důvodu“ na straně oprávněného. Příkladem rozumného důvodu může být např. obava ze stínění, možného vnikání zvířat či obava z odnětí volného přístupu vzduchu, které by mohlo vést k zavlhání jiné stavby. Při posuzování existence rozumného důvodu se vychází z objektivních hledisek se zřetelem k místním poměrům.¹⁴⁹

Ustanovení § 1020 ObčZ, oproti ustanovení § 1017 ObčZ, nestanovuje explicitně parametry minimální vzdálenosti, tedy nedefinuje pojem „v těsné blízkosti společné hranice pozemků.“ Dle důvodové zprávy stejně jako posouzení rozumného důvodu, tak i posouzení těsné blízkosti záleží na místních poměrech i na druhu zřizované stavby. Podpůrně lze nicméně využít kritéria stanovená předpisy veřejného práva.¹⁵⁰

¹⁴⁵ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. 1128 s. s. 182.

¹⁴⁶ Definice pojmů jsou obsaženy převážně v předpisech veřejnoprávní povahy s výjimkou rozhrady. Vymezení pojmu „les“ obsahuje ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 289/2995 Sb., o lesích, „sadu/ovocného sadu“ ustanovení § 3g nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užívatelských vztahů, „rozhrady“ ustanovení § 1024 ObčZ a „stromu zvláště chráněného“ zejména ustanovení § 39 a § 46 a násl. zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

¹⁴⁷ Stavbou se dle důvodové zprávy rozumí jakákoli stavba (ať trvalá nebo dočasná, ať stavba spojená pevně základy s pozemkem nebo stavba s vlastností movité věci). Důvodová zpráva k § 1018 až 1022 zákona č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz). Jako příklad stavby lze uvést dům, zahradní altán, skleník či garáž.

¹⁴⁸ § 1020 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹⁴⁹ Důvodová zpráva k § 1018 až 1022 zákona č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz)

¹⁵⁰ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 177.

Využitelnost výše zmíněného ustanovení se nevztahuje na případy, kdy si soused ke zřízení stavby opatřil veřejnoprávní titul (např. stavební povolení) a v předcházejícím řízení mohl dotčený vlastník uplatnit své námitky proti postavení stavby. Aplikace tedy přichází v úvahu pouze tehdy, pokud např. soused byl v předešlých řízeních opominut či řízení nebylo třeba k postavení stavby.¹⁵¹

4.3.3 Ztráta náležité opory sousedního pozemku

Podle ustanovení § 1018 ObčZ vlastník nesmí ohrozit pozemek či stavbu souseda úpravami svého vlastního pozemku či stavby bez toho, aniž učinil dostatečné opatření na upevnění ohrožené stavby nebo pozemku souseda.¹⁵² Jedná se o preventivní opatření zajišťující stabilitu sousedního pozemku tím, že se snaží zabránit hrozící škodě. Ačkoliv se v ustanovení hovoří pouze o sousedním pozemku, tak ale na základě superficiální zásady se úprava vztahuje i na stavby, jež jsou jeho součástí (viz. § 506 ObčZ). Podle ustanovení § 3023 ObčZ se použije i na stavby, jež součástí pozemku nejsou.

Úpravami pozemku majícími za následek ztrátu náležité opory a ohrožení stability sousedního pozemku jsou zejména výkopové práce či stavební úpravy. Může se jednat o odstraňování sousední opěrné zdi, vyhloubení jámy při budování sklepních prostor či změnu odtoku podzemních vod. Vzhledem k tomu, že ustanovení § 1018 ObčZ zakládá objektivní odpovědnost za stav pozemku, tak je potřeba za úpravy pozemku pokládat i nečinnost souseda spočívající např. v zanedbávání péče o stavbu.¹⁵³ Úpravy pozemku nesmějí vést k destabilizaci sousedního pozemku a staveb na něm umístěných. Pokud k destabilizaci dojde, je nutno provést vše potřebné k tomu, aby se zamezilo vzniku škodlivého následku, tedy přijmout opatření směřující k provedení dostatečného upevnění a obnovení celkové stability sousedního pozemku tak, aby bylo odstraněno jeho podstatné znehodnocení.

V situaci, kdy existuje konkrétní hrozící nebezpečí (např. provádění přípravných prací k prohloubení pozemku) má oprávněná osoba možnost požadovat, aby se soused ohrožování opory pozemku zdržel. Stejně oprávnění má i v případě, kdy činnosti již započaly a probíhají, nicméně navíc má možnost požadovat navr-

¹⁵¹ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1093-1094.

¹⁵² SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 173.

¹⁵³ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory.* Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 99.

cení v předešlý stav, dodatečné upevnění či náhradu škody, pokud k jejímu vzniku v důsledku činností již došlo.¹⁵⁴

4.3.4 Oplocení pozemku

Oplocení pozemku lze chápat jako fyzickou rozhradu, jejímž úkolem je zamezit pohybu zvířat či osob, popř. pronikání imisí z jednoho pozemku na druhý. Rozumí se jím jak oplocení celého pozemku, tak ale i zřízení plotu jen na části hranice pozemků. Nemusí se vždy jednat pouze o zřízení nového plotu, nýbrž i o opravu či obnovení starého.¹⁵⁵

Občanský zákoník explicitně nezakotvuje povinnost oplocení pozemku. Záleží tedy na vůli vlastníka, zda ten se rozhodne tak učinit či nikoli. Výjimku tvoří případy, kdy je povinnost oplotit pozemek nařízena soudem, popř. stanovena veřejnoprávními předpisy (viz. níže). Ustanovení § 1027 ObčZ upravující povinnost oplotit pozemek se nachází v úpravě o rozhradách (§ 1024 a násl. ObčZ). Jeho zařazení do oddílu práce s názvem „Prevence před rušením práv vlastníka sousedního pozemku“ je zapříčiněna zejména jeho preventivním působením.

Soud může uložit povinnost oplotit pozemek na základě ustanovení § 1027 ObčZ na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu, pokud je to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků. Aplikace a využitelnost výše zmíněného ustanovení je podmíněna splněním zákonných podmínek z něho vyplývajících.

V první řadě se jedná o návrh souseda adresovaný soudu, jímž požaduje uložení povinnosti oplotit pozemek. Žalobcem je tady především vlastník sousedního pozemku žalovaného, nicméně není vyloučeno, aby jím byl i vlastník pozemku vzdálenějšího, pokud prokáže, že zřízení oplocení je nutné k nerušenému výkonu jeho vlastnického práva. Žalovaným je vlastník pozemku, na němž má rušení svůj původ.¹⁵⁶

Druhou podmínkou je povinnost vyžádat si stanovisko stavebního úřadu. Tím není soudní orgán vázán, nicméně pokud stavební úřad nevydá k umístění

¹⁵⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 77 nebo viz. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2743/2016 ze dne 31. ledna 2017

¹⁵⁵ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 121.

¹⁵⁶ SPÁČIL, Jiří; HRABÁNEK, Jaroslav; et. al. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. 304 s. s. 216 a 217.

plotu územní souhlas tam, kde je to třeba, není možné jej postavit, a to ani přes kladné rozhodnutí soudu.¹⁵⁷

Třetí podmínka je spojena s potřebností oplocení k nerušenému výkonu vlastnického práva žalobce. Při jejím hodnocení se soud zabývá různými objektivními skutečnostmi, jež se liší případ od případu, přičemž svoji pozornost zaměřuje i na zdroj rušení. Všeobecně platí, že povinnost oplocit pozemek se vztahuje na tu osobu, z jejíhož pozemku rušení spojené s negativními dopady na sousedy vzhází. Soud nicméně při svém rozhodování též zvažuje, zda by nebylo přiměřenějším opatřením, pokud by žalobce (soused podávající návrh) sám svůj pozemek oplotil, nicméně to nepřipadá v úvahu, pokud to po něm nelze spravedlivě požadovat.¹⁵⁸

Čtvrtou a poslední podmínkou chránící zájmy třetích osob je, že uložení povinnosti oplocení nesmí bránit účelnému užívání dalších pozemků. To může nastat např. za situace, kdy by oplocení bránilo průjezdu oprávněného ze služebnosti cesty.¹⁵⁹ V takovém případě není možné žalobě vyhovět. Překážku je možné nicméně odstranit, a to např. formou zřízení brány v plotě, jíž by oprávněné osoby mohly využívat za účelem realizace svého oprávnění, čímž by de facto došlo k odstranění překážky, jež bránila kladnému vyřízení návrhu za stavu splnění všech ostatních podmínek.

Jak bylo zmíněno výše, povinnost oplocit pozemek nemusí být výhradně stanovena pouze rozhodnutím soudu, ale mohou ji obsahovat i některé veřejnoprávní předpisy. Ty upravují jednak povinnost aktivní ve formě oplocení, ale i pasivní ve formě zákazu oplocení. Veřejnoprávním předpisem zakotvujícím povinnost oplocit pozemek je např. LázZ, který ve svém ustanovení § 24 odst. 2 vytváří zákonný podklad pro stanovení povinnosti oplocení ochranného pásma I. stupně a pásma fyzické ochrany zdroje na základě vyhlášky ministerstva o stanovení ochranného pásma. Zákaz oplocení lze nalézt např. v ustanovení § 67 odst. 2 písm. c) VodZ, který zakazuje v aktivní zóně záplavových území zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, popř. v ustanovení § 32 odst. 8 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), který zakazuje oplocovat les z důvodů vlastnických nebo za účelem omezení obecného užívání lesa s výjimkou

¹⁵⁷ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 123.

¹⁵⁸ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1614/2005 ze dne 5. září 2006

¹⁵⁹ SPÁČIL, Jirí; HRABÁNEK, Jaroslav; et. al. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. 304 s. s. 220.

lesních školek, oplocení zřízeného k ochraně lesních porostů před zvěří a oplocení obor nebo farmových chovů zvěře.

4.4 Udržovací a stavební práce na pozemku prováděné z pozemku sousedního

4.4.1 Údržba a obhospodařování sousedního pozemku

Na základě ustanovení § 1021 ObčZ je vlastníkovu pozemku uložena povinnost umožnit sousedovi vstup na jeho pozemek za účelem nezbytné údržby a obhospodařování sousedního pozemku, a to v době, rozsahu a způsobem k tomu potřebným, nelze-li účelu dosáhnout jinak. Jedná se o nárazové opatření méně závažného charakteru, které nezakládá důvod k jeho opakování, pokud nejsou opětovně splněny předpoklady vstupu.

„*Vstupem*“ na sousední pozemek se rozumí překročení jeho hranice a současně i pobyt na něm po nezbytně nutnou dobu za účelem provedení potřebných prací. Obsahem práva vstupu je i právo na přechodné vnesení prostředků, jež jsou k údržbě či obhospodařování třeba. Vstup na sousední pozemek je bezplatný a je podmíněn souhlasem jeho vlastníka, jenž je povinen ho udělit bez zbytečného odkladu. Pokud tak neučiní, může se oprávněná osoba domáhat vstupu na sousední pozemek u soudu. „*Údržbou*“ se chápou práce spojené s udržováním pozemků a staveb v dobrém stavu a „*hospodařením*“ užívání pozemku nebo stavby v souladu s jejich účelem.¹⁶⁰

Předpokladem vstupu je „*nezbytnost údržby a hospodaření*“, jež je zpřísněna podmínkou „*nelze-li účelu dosáhnout jinak*.“ Z toho vyplývá, že vstup na sousední pozemek není nezbytný, pokud lze potřebné práce realizovat jinak, tj. bez využití sousedního pozemku, i když jde o řešení méně pohodlné nebo dražší.¹⁶¹

Za omezení vlastnického práva nenáleží vlastníkovu pozemku náhrada (rozdíl oproti ustanovení § 1022 ObčZ), jelikož omezení z něho vzniklá nedosahují takových povinností blížících se věcnému břemeni či omezením, za které by dle čl. 11 odst. 4 Listiny náležela náhrada.¹⁶² Pokud však soused svým chováním na sousedním pozemku způsobí škodu, je povinen k její náhradě bez možnosti liberace.

¹⁶⁰ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další susedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 140 a 141.

¹⁶¹ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. 1128 s. s. 185.

¹⁶² PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1095.

4.4.2 Stavební práce na sousedním pozemku

Ustanovení § 1022 ObčZ představuje *lex specialis* k ustanovení § 1021 ObčZ a upravuje podmínky užití sousedního pozemku za účelem provedení nezbytných stavebních prací (např. rekonstrukce či výstavby) na pozemku vlastním. Oproti předchozímu ustanovení se jedná o markantnější omezení vlastnického práva, za něž náleží přiměřená náhrada. Mimo přiměřenou náhradu má vlastník sousedního pozemku též právo na náhradu škody, byť to není explicitně v ustanovení uvedeno. Náhrada v sobě zahrnuje jak náhradu skutečné škody, tak i nemajetkovou újmu spočívající v diskomfortu při užívání sousedního pozemku. Její výše se primárně odvíjí od dohody mezi vlastníkem a stavebníkem. Teprve až poté, co k dohodě nedojde, rozhoduje o její výši soud.

Omezení vlastnického práva spočívá v závažnějších a rozsáhlejších stavebních pracích prováděných na pozemku sousedního vlastníka, jež jsou současně spojeny nejen se vstupem na sousední pozemek, ale i s jeho užíváním, které může být trvalejšího charakteru.¹⁶³ Na základě předmětného ustanovení je vlastník sousedního pozemku povinen tyto nezbytné stavební práce, jež není možno provést jinak, strpět. To však neplatí, pokud jeho zájem na nerušeném užívání pozemku převýší zájem na provedení prací dle ustanovení § 1022 odst. 2 ObčZ. Z tohoto titulu je též oprávněn žádosti o vstup na svůj pozemek nevyhovět.

4.5 Rozhrady

4.5.1 Pojem a vlastnictví rozhrad

Každý pozemek, jakožto předmět právních vztahů, má svoji velikost a je oddělen od jiných hranic. Na těchto hranicích se zpravidla nachází tzv. rozhrady, jejichž hlavním úkolem je právě ono separování (oddělení) sousedních pozemků. Ustanovení § 1024 odst. 1 ObčZ obsahuje jejich demonstrativní výčet a považuje za ně např. ploty, zdi, meze či strouhy. V závislosti na tom, zda rozhrada vznikla přičiněním člověka či nikoliv lze rozlišovat rozhrady přirozené (např. mez, strouha, koryto potoka) a umělé (např. plot, zeď).

Ustanovení § 1024 odst. 1 ObčZ zakládá vyvratitelnou právní domněnku, podle níž jednoduché rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné. Vyvratitelná právní domněnka se uplatní pouze v případech, stojí-li rozhrada na obou sousedních pozemcích, resp. přesně na jejich společné hranici a není-li možno určit,

¹⁶³ usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4480/2015 ze dne 23. února 2016

kdo je jejím vlastníkem, popř. zřizovatelem. V okamžiku, kdy je vlastník či zřizovatel rozhrady znám, popř. nachází-li se rozhrada pouze na jednom ze sousedních pozemků, nepřipadá aplikace vyvratitelné domněnky v úvahu.¹⁶⁴

Právní úprava domnělého spoluvlastnictví rozhrad dopadá i na případy, kdy dvě stavby navzájem odděluje zeď, jejíž vlastník není znám. I tady je zeď společná pro oba vlastníky staveb, nicméně ustanovení § 1024 odst. 2 ObčZ omezuje rozsah a obsah jejího užívání tak, že každý z vlastníků ji může užívat na své straně až do poloviny její tloušťky a zřizovat v ní výklenky tam, kde na druhé straně nejsou. Nesmí přitom však učinit nic, co by zeď ohrozilo nebo by překáželo sousedovi v užívání jeho části.¹⁶⁵ Analogicky lze ustanovení § 1024 odst. 2 ObčZ vztáhnout i na jiné rozhrady výslovně neuvedené (např. koryto potoka).

4.5.2 Údržba a opravy rozhrad

Ustanovení § 1025 ObčZ zakotvuje, že kde jsou rozhrady dvojité či kde je jejich vlastnictví rozděleno, udržuje každý na své náklady to, co je jeho. Dvojitými rozhradami se rozumí dvě na sobě stavebně i funkčně nezávislé zábrany, z nichž každá byla vybudována jiným sousedem. O rozdělené vlastnictví jde, pokud existuje sice jedna ucelená rozhrada, nicméně je dáno, kdo je vlastníkem té které části rozhrady.¹⁶⁶ V obou případech vlastník rozhrady či její části nese náklady na její údržbu a je povinen ji udržovat v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího rozpadu sousedovi škoda (ustanovení § 1026 ObčZ věta první). Je zároveň oprávněn, jakožto její výlučný vlastník, ji užívat.

V situacích, kdy je rozhrada vlastníkům sousedních pozemků společná dle ustanovení § 1024 odst. 1 ObčZ, platí, že jsou oba povinni ji udržovat, přičemž na nákladech s tím souvisejících se podílejí společně, a to zpravidla rovným dílem, nestanoví-li si to jinak. Náklady souvisejícími s údržbou rozhrady se rozumějí takové, jež jsou potřebné k tomu, aby rozhrada plnila svůj základní účel.¹⁶⁷

Ustanovení § 1026 ObčZ zároveň zakotvuje, že vlastník rozhrady není povinen ji znovu postavit či obnovit, pokud se již rozpadla. Je pouze povinen ji udržovat v dobrém stavu tak, aby následkem jejího poškození nevznikla sousedovi

¹⁶⁴ usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3009/2018 ze dne 10. prosince 2018

¹⁶⁵ § 1024 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

¹⁶⁶ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. s. 155.

¹⁶⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 83.

škoda. Dojde-li však k takovému narušení rozhrady, že bude hrozit její neznatelnost, resp. ztráta zřetelnosti, má každý soused právo požadovat její opravu či obnovení. Soud zároveň za splnění podmínek § 1027 ObčZ může rozhodnout o povinnosti vlastníka pozemku jej oplotit (viz. kapitola 4.3.4.).

4.6 Nezbytná cesta

Právní úprava nezbytné cesty, jakožto dalšího omezení vlastnického práva, je obsažena v ustanovení § 1029 a násl. ObčZ. Jejím hlavním účelem je právně uspořádat poměry mezi vlastníky sousedních nemovitostí, z nichž jeden nemá zajištěn přístup k veřejné cestě, což mu znemožňuje užívání a řádné hospodaření na nemovitosti, jelikož se k ní nemá možnost dostat. O přístupu na svůj pozemek, chce-li jej získat, by měl vlastník uzavřeného pozemku nejprve jednat se sousedy, aby mu cestu povolili. Pokud však jednání nejsou úspěšná, může se na základě ustanovení § 1029 a násl. ObčZ domáhat po soudu zřízení nezbytné cesty.

Povolením nezbytné cesty se omezuje vlastnické právo vlastníka pozemku, přes který má být cesta zřízena. Z tohoto důvodu je její povolení navázáno na splnění přísných podmínek, aby byl vlastník zatěžovaného pozemku co nejméně omezován, a náleží za její zřízení náhrada. Rozhodnutí o povolení nezbytné cesty má konstitutivní povahu a lze ji zřídit jako služebnost či obligaci podle toho, zda její potřeba má trvalý či dočasný charakter. Pokud se např. na uzavřeném pozemku nachází stavba určená k bydlení či podnikání, bude její zřízení jako služebnosti pravidlem. Naopak za situace, kdy se bude v brzké době očekávat výstavba nové cesty k nepřístupnému pozemku, postačí její zřízení jako obligace.¹⁶⁸

Zákon umožňuje zřídit nezbytnou cestu spoluužíváním již existující soukromé cesty nebo vybudováním cesty úplně nové, tzv. umělé. Pokud je cesta zřízena zcela nově, náklady na její zřízení a údržbu nese osoba, v jejíž prospěch byla cesta povolena dle ustanovení § 1031 ObčZ. Jelikož se jedná o zásadní zásah do práva vlastníka pozemku, může ten dle ustanovení § 1036 ObčZ požadovat, aby žadatel převzal do svého vlastnictví pozemek potřebný pro nezbytnou cestu. Za situace, kdy soud povolí vlastníkovi uzavřeného pozemku užívání již existující cesty spolu s jejím vlastníkem, zvýšené náklady na údržbu se zahrnou do náhrady jemu poskytované dle ustanovení § 1030 odst. 1 ObčZ.¹⁶⁹

¹⁶⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 84 a 85.

¹⁶⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 85.

4.6.1 Podmínky zřízení nezbytné cesty

Povolení nezbytné cesty, jak již bylo zmíněno výše, je podmíněno splněním zákonných podmínek. Ty lze dělit na pozitivní obligatorní uvedené v ustanovení § 1029 ObčZ, jež splněny být musejí a na negativní uvedené v ustanovení § 1032 ObčZ, jež splněny být nesmějí. Mezi pozitivní obligatorní podmínky zákon řadí jednak existenci nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či ji řádně užívat, a jednak skutečnost, že nemovitost není dostatečně¹⁷⁰ spojena s veřejnou cestou¹⁷¹, popř. s ní není spojena vůbec. Jsou-li tyto zákonné podmínky naplněny, měl by soud nezbytnou cestu v zásadě povolit. Nemůže tak však učinit, pokud jsou splněny některé z negativních podmínek uvedených v ustanovení § 1032 ObčZ. Na jeho základě tak například soud nepovolí zřízení nezbytné cesty pouze za účelem pohodlnějšího spojení žalobce, v okamžiku, kdy škoda na nemovité věci sousedního vlastníka převyšuje výhodu nezbytné cesty či v situaci, kdy si nedostatek přístupu k veřejné cestě způsobila osoba sama, a to z hrubé nedbalosti¹⁷² či úmyslně. Odstavec 2 stejného ustanovení cílí zejména na ochranu soukromí zatěžované osoby, jelikož na jeho základě lze odmítnout povolení nezbytné cesty tam, kde by měla vést přes uzavřený pozemek za účelem zamezení vstupu cizích osob (např. budovy, uzavřený dvůr), popř. tam, kde tomu brání veřejný zájem (např. vážné narušení provozu stanice pro handicapované živočichy).

Nezbytná cesta se vždy povoluje v určitém rozsahu, jež musí být specifikován v rozhodnutí soudu. Rozsah musí odpovídat potřebě nepřístupného pozemku tak, aby nebylo znemožněno nebo značně ztíženo jeho řádné, resp. obvyklé užívání. Zároveň však musí být brán ohled i na vlastníka pozemku, přes který má cesta vést. Ten by jejím zřízením měl být, pokud možno, co nejméně omezen a jeho pozemek

¹⁷⁰ Pojem „dostatečnosti“ je třeba vykládat tak, že pokud stávající spojení je sice nepohodlné, ale pro potřeby nemovitosti objektivně dostačující, nebude možné se zřízení domáhat, a to právě pro nesplnění jedné z obligatorních podmínek. Pokud je však spojení objektivně nedostačující, pak se lze jejího zřízení domáhat (např. k autoservisu vede jen stezka pro chodce). SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 199.

¹⁷¹ Pojem „veřejné cesty“ nelze vztahovat k vlastnickému právu, ale ke způsobu jejího využití. Laicky řečeno se jedná o cestu přístupnou veřejnosti, jež je jako veřejná užívána (např. pozemní komunikace). ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. 1128 s. s. 192.

¹⁷² Dle J. Spáčila se hrubou nedbalostí rozumí „nedbalost nejvyšší intenzity, jež svědčí o lehkomyšlném přístupu osoby k plnění jejích povinností, kdy je zanedbáván požadavek náležité opatrnosti takovým způsobem, že to svědčí o zřejmé bezohlednosti této osoby k zájmům jiných osob.“ Za takového jednání osoby žádající o povolení nezbytné cesty lze považovat např. nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou. SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 211.

co nejméně zasažen. Jedná se o zdůraznění šetrnosti vycházející z principu proportionality, jež vyvažuje výhodu osoby oprávněné z nezbytné cesty a nevýhodu vlastníka zatíženého pozemku.¹⁷³ Vést nezbytnou cestu je možné i přes několik pozemků různých vlastníků, pokud nemovitost postrádá přístup k veřejné cestě.¹⁷⁴ Přichází-li to v úvahu, povolí soud cestu jen přes ten z nich, přes který je vedení cesty nejpřirozenější a jehož vlastník bude co nejméně zatížen.¹⁷⁵

4.6.2 Náhrada za zřízení nezbytné cesty

Za zřízení nezbytné cesty náleží v souladu s ustanovením § 1030 odst. 1 ObčZ vlastníkovi zatíženého pozemku úplatou (náhrada) a odčinění újmy, pokud již ta není kryta úplatou. Stanovení výše náhrady je věcí soudcovského uvážení, který bere v potaz mnoho okolností, jako např. míru omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, snížení hodnoty zatěžovaného pozemku, okolnosti, za nichž pozemek zůstal bez přístupu k veřejné cestě či negativní účinky pro zatížený pozemek spojené se zřízením nezbytné cesty. Náhradu soud přiznává i bez návrhu a lze ji poskytovat jako jednorázové plnění či ve splátkách nebo opakujících se dávkách. Periodicita plnění náhrady se odvíjí od rozsahu omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, stanovené celkové výše, popř. od finanční situace povinné osoby.

Na základě ustanovení § 1030 odst. 2 ObčZ má oprávněný z práva nezbytné cesty povinnost poskytnout, mimo náhradu dle odst. 1, vlastníkovi zatíženého pozemku jistotu určenou ke krytí případných škod vzniklých na jeho pozemku v důsledku výkonu práva nezbytné cesty. O poskytnutí jistoty soud rozhoduje na rozdíl od náhrady pouze na návrh žalovaného, a to z toho důvodu, že není zjevné, že hrozí, popř. může hrozit škoda. Jistota nemusí být poskytována, pokud je zřejmé, že škoda nevznikne.

Mimo vlastníka pozemku mají právo na poskytnutí náhrady za určitých okolností i osoby třetí, a to na základě ustanovení § 1030 odst. 3 ObčZ. Pokud je zřízením nezbytné cesty dotčena osoba, jež má k zatěžovanému pozemku věcné právo (např. služebnost), má i ona právo na náhradu a poskytnutí jistoty od vlastníka nepřístupného pozemku za omezení svého věcného práva. Pokud však třetí

¹⁷³ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. 1128 s. s. 191.

¹⁷⁴ viz. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1424/2018 ze dne 10. prosince 2018

¹⁷⁵ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 86.

osoba má k zatěžovanému pozemku jen obligační právo, musí žádat o náhradu a poskytnutí jistoty vlastníka zatěžovaného pozemku.

4.6.3 Zrušení nezbytné cesty

Důvodová zpráva k § 1029 až 1036 ObčZ uvádí, že v souvislosti s časově nezbytným rozsahem nezbytné cesty je třeba počítat s tím, že může být zrušena. Problematiku zrušení upravuje ustanovení § 1034 a na něj navazující ustanovení § 1035 ObčZ týkající se vypořádání jistoty a úplaty při zrušení. Dle ustanovení § 1034 ObčZ lze nezbytnou cestu zrušit, pominula-li příčina, pro níž byla nezbytná cesta povolena (tj. nemožnost na pozemku řádně hospodařit v důsledku absence jeho spojení s veřejnou cestou), a zároveň nenastala nějaká nová¹⁷⁶, jež by svědčila pro její zachování. K zániku práva nezbytné cesty nicméně může dojít i na základě skutečností v ustanovení § 1034 ObčZ neuvedených, a to např. smrtí osoby, byla-li cesta zřízena jako obligace či uplynutím doby, byla-li cesta zřízena dočasně.

Dojde-li soudem ke zrušení práva nezbytné cesty dle ustanovení § 1035 odst. 1 ObčZ, tak se zaplacená úplata nevrací a složená jistota se vypořádává (např. složené peníze budou po dopočtu případné škody vráceny). Zároveň však okamžikem zániku práva nezbytné cesty zaniká i povinnost platit dosud nesplatné dávky (§ 1035 odst. 2 ObčZ). To zakládá určitý nepoměr mezi povinnými osobami, jež platily jednorázově, a těmi, které platily na splátky, jelikož ten, kdo zaplatil jednorázovou částku a právo cesty bylo zrušeno, neobdrží zpátky nic, kdežto ten, kdo plnil na splátky bude od placení zbytku okamžikem zrušení práva cesty osvobozen.

4.7 Použití cizí věci

Použití cizí věci představuje druh tzv. materiálního vyvlastnění, jež je zakotveno v ustanovení § 1037 ObčZ. Předmětná úprava obsahově navazuje na ustanovení § 128 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, podle něhož: *“Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak.”* Obě úpravy vzájemně takřka totožného znění se nicméně rozcházejí v odkazu na náhradu za použití cizí věci. Byť v současné dikci ustanovení

¹⁷⁶ Tuto podmínku pro zrušení, resp. nezrušení cesty je třeba chápat tak, že soud ji nezruší, jestliže při odpadnutí příčiny pro (původní) zřízení nezbytné cesty jsou tu (zpravidla nové) skutečnosti, jež by i za nově vzniklého stavu odůvodňovaly zřízení práva cesty. SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 214.

§ 1037 ObčZ odkaz na náhradu za použití cizí věci absentuje, neznamená to, že by poskytována nebyla (viz. níže).

Ustanovení § 1037 ObčZ umožňuje *ad hoc* omezit vlastnické právo vlastníka tak, že za splnění stanovených podmínek bude, a to i proti vůli vlastníka, použita jeho věc oprávněně, aniž by bylo potřeba si vyžádat předchozí souhlas. Tyto podmínky vyplývají přímo z daného ustanovení a jsou celkem čtyři.¹⁷⁷ Jejich případným nedodržáním se osoba vystavuje postihu za protiprávní jednání (např. trestný čin neoprávněného užívání cizí věci dle ustanovení § 207 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku).

První výchozí podmínkou pro oprávněné použití cizí věci je stav nouze, popř. naléhavý veřejný zájem. Oba pojmy v souvislosti s použitím cizí věci jsou považovány za právně neurčité a jejich obsah je určován na základě soudcovského uvážení. Z tohoto důvodu tedy například není možné určit obsah pojmu „stavu nouze“ na základě předpisů upravujících krizové řízení (stav nebezpečí, nouzový stav ve smyslu § 2 písm. b) zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení) či trestních předpisů (krajní nouze ve smyslu § 28 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku). Při jejich vymezování hrají roli tři základní skutečnosti, a to situace jednajícího, účelnost použití cizí věci a závažnost hrozícího následku. Za stav nouze lze považovat zejména situace vyvolané živelnými katastrofami přímo ohrožující život nebo zdraví osob. Situace naléhavého veřejného zájmu pak vyplývají například z živelných pohrom, přičemž veřejný zájem může být naplněn nejen v případě ohrožení zdraví či života osob, ale i jejich majetku.¹⁷⁸

Podmínkou zdůrazňující aspekt dočasnosti je nezbytná doba. Tou se rozumí doba potřebná jen k dosažení účelu použití cizí věci. Poté, co dojde k provedení potřebných úkonů či odpadnutí závažného stavu, je potřeba věc neprodleně vrátit jejímu vlastníkovi.¹⁷⁹

V neposlední řadě hraje u použití cizí věci roli nezbytná míra a požadavek nemožnosti dosáhnout účelu jinak. Cizí věc je možno použít pouze v nezbytné míře, resp. v rozsahu přiměřeném okolnostem a způsobem, jež co nejméně zasahuje do její podstaty a funkčnosti. Dovětek „pokud účelu nelze dosáhnout jinak“

¹⁷⁷ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1109.

¹⁷⁸ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1109.

¹⁷⁹ ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK, Jan; FIALA, Josef; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474).* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. 1128 s. s. 201.

vyjadřuje charakter použití cizí věci jako prostředku ultima ratio. Z toho vyplývá, že lze-li odstranění nebo zmírnění stavu nouze, popř. naplnění naléhavého veřejného zájmu dosáhnout jinými mírnějšími prostředky, měly by ty být využity přednostně, a to i v případě, kdyby jejich použití bylo méně komfortní.¹⁸⁰

Za použití cizí věci náleží jejímu vlastníku plná náhrada dle ustanovení § 1039 ObčZ, přestože to není explicitně v ustanovení uvedeno. Její výše je stanovována *ad hoc* s přihlédnutím k době a míře omezení vlastnického práva. Pokud při užití cizí věci dojde k jejímu poškození či zničení, vychází se při stanovování výše náhrady z obvyklé ceny věci plus se nahrazují i další bezprostředně vzniklé náklady. Osobou povinnou k náhradě je ten, v jehož prospěch byla věc účelně použita, a to i v případě, že ji užil někdo jiný. U naléhavého veřejného zájmu je to podle okolností případu příslušný veřejnoprávní subjekt (např. obec, stát), jehož se záležitost týká.¹⁸¹

4.8 Věcná práva k věcem cizím

4.8.1 Právo stavby

Právo stavby je upraveno v ustanovení § 1240 a násl. ObčZ. Jedná se o věcné právo k věci cizí, jež umožňuje jiné osobě (tzv. stavebníkovi) než vlastníkovu pozemku postavit na povrchu tohoto pozemku nebo pod ním stavbu, aniž by se ta stala součástí pozemku (§ 1240 odst. 1 ObčZ). Právo stavby tedy představuje výjimku ze zásady „*superficies solo cedit*“ (§ 506 ObčZ), což znamená, že stavba vyhovující právu stavby se nestane součástí pozemku, nýbrž právě onoho práva stavby. To zároveň podstatně omezuje vlastníka pozemku v jeho vlastnickém právu, jelikož ten je povinen strpět existenci stavby na svém pozemku, a to jak stavby již existující, tak i té, co by měla vzniknout v budoucnu (§ 1240 odst. 1 ObčZ).

Dle ustanovení § 1242 ObčZ je právo stavby nemovitou věcí (viz. § 498 odst. 1 ObčZ) a jako takové se zapisuje do veřejného seznamu, jímž je katastr nemovitostí.¹⁸² Součástí práva stavby jsou pouze stavby jemu vyhovující. Těmi se rozumí takové, jež odpovídají jejich vymezení ve smlouvě, pokud bylo právo stavby založeno smlouvou. Na ty také pak dopadají ustanovení týkající se nemovi-

¹⁸⁰ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1110.

¹⁸¹ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1110.

¹⁸² § 3 odst. 1 písm. f) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

tých věcí. Pokud však stavba právu stavby nevyhovuje, aplikují se na ni ustanovení § 1084 a násl. ObčZ. Jestliže tedy ve smlouvě byla např. specifikována stavba domku a stavebník jej skutečně zřídil, stane se taková stavba součástí práva stavby a budou na ni dopadat ustanovení týkající se nemovitých věcí. Pokud by však stavebník místo toho zřídil supermarket, bude se jednat o stavbu nevyhovující, jež se stane součástí pozemku (§ 1084 odst. 1 a násl. ObčZ).¹⁸³

Za situace, kdy je pozemek zatížen právem přičícím se právu stavby, nelze ho zřídil, a to na základě ustanovení § 1241 ObčZ. Takovým právem je např. služebnost zákazu zastavení nebo zákaz zatížení pozemku.¹⁸⁴ Dle důvodové zprávy k § 1240 až 1249 ObčZ právo stavby též nelze zřídil jen k části stavby či k jednotlivým podlažím budovy. V případě zatížení předmětného pozemku zástavním právem ho lze dále zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

4.8.1.1 Vznik práva stavby

Ke vzniku práva stavby dochází v souladu s § 1243 odst. 1 ObčZ smlouvou, vydržením, popř. rozhodnutím orgánu veřejné moci, stanoví-li tak zákon, v okamžiku, kdy jeho zřízení nic nebrání.

Nejčastěji dochází ke vzniku práva stavby smlouvou. Ta vyžaduje jednak v souladu s ustanoveními § 560 a § 561 odst. 2 ObčZ písemnou formu s podpisy jednajících na téže listině, a jednak zápis vkladem do katastru nemovitostí v souladu s ustanovením § 1243 odst. 2 ObčZ a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Zápis do katastru nemovitostí je konstitutivní, tudíž právo vznikne teprve až jeho zápisem. Se smlouvou, jíž se zřizuje právo stavby, jsou neodmyslitelně spjaty i její náležitosti. Ty lze rozdělit na obligatorní a fakultativní. Mezi obligatorní náležitosti smlouvy se řadí označení smluvních stran, jasný projev vůle vlastníka předmětného pozemku o zřízení práva stavby (tzn. ujednání o právu mít na pozemku či pod jeho povrchem stavbu), dostatečné vymezení pozemku a stavby (minimálně přibližné vymezení jejich základních vlastností a účelu) a vymezení doby trvání práva stavby. Někteří autoři také uvádí, že obligatorní podmínkou je též ujednání o úplatnosti či bezúplatnosti práva stavby.¹⁸⁵ Vět-

¹⁸³ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. s. 176 a 177.

¹⁸⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 179.

¹⁸⁵ např. SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 1101 a 1102 či BOHUMÍNSKÁ, Lucie. *Právo stavby v praxi*. *Epravo.cz* [online]. 2016 [cit. 2023-10-31]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-stavby-v-praxi-102808.html>.

šinově je nicméně zastáván názor, že ujednání o úplatnosti je spíše náležitostí fakultativní.¹⁸⁶ Těmi jsou nadále např. i ujednání o závazku stavebníka provést stavbu do určité doby (§ 1251 odst. 1 ObčZ), ujednání o pojištění stavby stavebníkem (§ 1251 odst. 2 ObčZ) nebo výhrada souhlasu vlastníka pozemku ke schválení určitého faktického či právního jednání stavebníka (§ 1251 odst. 3 ObčZ). Ve smlouvě o zřízení práva stavby není možné sjednat rozvazovací podmínku (např. při nedodržení lhůty dojde k zániku práva stavby), a to dle ustanovení § 1246 ObčZ. Pokud k jejímu sjednání dojde, je ustanovení považováno za zdánlivé.

Jednou z podstatných náležitostí smlouvy a zároveň i definičních znakem práva stavby je jeho dočasnost. Dle ustanovení § 1244 odst. 1 ObčZ jej totiž lze zřídit na maximální dobu 99 let. Soud může na návrh dotčené strany dobu trvání práva stavby zkrátit i prodloužit, jsou-li proto spravedlivé důvody, nicméně prodloužení je limitováno 99 lety, protože jinak by mohlo dojít k ohrožení principu dočasnosti.

Spornou náležitostí smlouvy je úplatnost z hlediska jejího vymezení v ní. Právo stavby lze totiž zřídit jako úplatné či bezúplatné. Pokud je zřízeno za úplatu, ta může být poskytnuta jednorázově či v opakujících se dávkách, a to formou peněžitou či naturální. Je-li úplata poskytována v opakujících se dávkách, nazývá ji zákon jako tzv. stavební plat. Ten pak zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno (§ 1247 ObčZ). Zákon připouští možnost změny výše stavebního platu, nicméně ne tak, aby změna záležela na neisté budoucí události (např. vývoj ceny pozemku). Pokud by smlouva takové ujednání obsahovala, bylo by považováno za zdánlivé. Jsou však dovoleny tzv. inflační/deflační doložky, podle nichž se bude měnit stavební plat v závislosti na míře zhodnocování/znehodnocování peněz.¹⁸⁷ Taková ujednání jsou naopak považována za souladná se zákonem, tudíž nezpůsobují vadu právního jednání.

Méně frekventovanými způsoby nabytí práva stavby jsou vydržení a rozhodnutí orgánu veřejné moci. V případě vydržení je možno právo stavby nabýt v režimu řádném za 10 let nebo mimořádném za 20 let. Oproti smlouvě či rozhodnutí orgánu veřejné moci se nicméně z hlediska délky nabývá pouze na dobu 40 let (§

¹⁸⁶ např. ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. 1128 s. s. 630 nebo PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1323.

¹⁸⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 183.

1244 odst. 2 ObčZ). Co se týče nabytí práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci, tak to je možné jen v zákonem stanovených případech. V současné době však ObčZ toto předpokládá jen v jednom případě, a to u zrušení, resp. vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci (§ 1145 ObčZ).¹⁸⁸

4.8.1.2 Práva a povinnosti z práva stavby

Právní poměry z práva stavby upravují ustanovení § 1250 a násl. ObčZ. Vlastník pozemku stejně jako stavebník mají určitá práva a povinnosti, jež jim z daného právního vztahu a ze zákona vyplývají. Vlastník pozemku je tak např. povinen strpět existenci stavby na svém pozemku a oprávněn získat úplatu, byla-li sjednána. Oproti tomu stavebník má např. právo mít na cizím pozemku svoji stavbu a povinnost poskytnout úplatu, popř. udržovat stavbu v dobrém stavu.

Ve vztahu k právu stavby má stavebník v zásadě stejná práva jako vlastník jakékoliv jiné nemovité věci (§ 1250 ObčZ), jelikož právo stavby je předmětem jeho vlastnického práva. S tím jsou neodmyslitelně spojené i dispozice s ním, kdy je např. možné právo stavby převést na jiného, zatížit (§ 1252 ObčZ) či může dojít k jeho přechodu na právního nástupce (§ 1253 ObčZ). Převoditelnost práva stavby a stejně tak i převoditelnost pozemku je omezena vzájemným předkupním právem stavebníka vůči vlastníkovi pozemku a naopak. Zákonné předkupní právo je nicméně možné dohodou oprávněných subjektů vyloučit či modifikovat, ale je potřeba jej zapsat do katastru nemovitostí (§ 1254 ObčZ).

Co se týče vztahu stavebníka k zatíženému pozemku, tak tam má postavení poživatele, není-li ujednáno něco jiného (§ 1250 ObčZ). Zákon tedy primárně dává přednost dohodě stavebníka s vlastníkem pozemku o rozsahu stavebníkových práv k pozemku. Pokud k dohodě nedojde, platí režim první věty za středníkem ustanovení § 1250, tedy že stavebník je k pozemku oprávněn stejně, jako by byl ze služebnosti poživacího práva.¹⁸⁹

4.8.1.3 Zánik práva stavby

K zániku práva stavby může dojít několika různými způsoby. Ty je možno rozdělit na absolutní a relativní. Hlavním rozdílem mezi nimi je, že absolutním zánikem zaniká právo stavby pro všechny, kdežto relativním ne. V jeho případě ne-

¹⁸⁸ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 124.

¹⁸⁹ KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. s. 187.

zaniká pro osoby, které mají nějaké věcné právo k právu stavby. Jejich existence tedy není zánikem práva stavby dotčena.¹⁹⁰

Mezi absolutní způsoby se řadí zánik práva stavby uplynutím doby jeho trvání. Dojde-li k tomuto způsobu zániku, stává se stavba součástí pozemku. Stavebník má na základě ustanovení § 1255 ObčZ právo na náhradu vůči vlastníkovi pozemku, a to ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby, nebylo-li dohodnuto něco jiného. Spolu se zánikem práva stavby zanikají i zástavní a jiná práva. Osoby z nich oprávněné se dle ustanovení § 1256 ObčZ mohou uspokojovat z náhrady poskytnuté stavebníkovi, byla-li sjednána.

Relativními způsoby zániku jsou dohoda a zřeknutí se práva stavby. Zřeknutí se představuje dvoustranné právní jednání spočívající v dohodě stavebníka a vlastníka dotčeného pozemku, jež má za následek vyvázání se stavebníka z práva stavby. V jeho důsledku nedochází k zániku práva stavby, jelikož to existuje i nadále jako věc odlišná od pozemku.¹⁹¹ Vlastník zatíženého pozemku je totiž oprávněn na základě ustanovení § 1248 ObčZ převést právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.

4.8.2 Věcná břemena

Věcná břemena jsou řazena mezi věcná práva k věci cizí, která zatěžují věc tak, že její vlastník je povinen oprávněnému z nich poskytovat vymezené plnění, tedy něco mu dávat (*dare*), něco konat (*facere*), něco trpět (*pati*) nebo se něčeho zdržet (*omittere*). Věcná břemena zatěžují věc, proto se povinnost plnit z nich vztahuje na každého vlastníka zatížené věci. To je rozdíl oproti situacím, kdy jsou výše uvedená práva a povinnosti mezi oprávněným a povinným založena smlouvou, protože ta zavazuje pouze smluvní strany. Věcná břemena mohou být zřízena ve prospěch určité osoby (*in personam*) či ve prospěch každého vlastníka jiné věci (*in rem*).¹⁹² Občanský zákoník řadí mezi věcná břemena služebnosti a reálná břemena, o nichž je pojednáváno níže.

¹⁹⁰ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 185.

¹⁹¹ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 1105.

¹⁹² SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 187.

4.8.2.1 Služebnosti

Služebnosti (*servitutes*), jakožto věcná práva k věci cizí, představují soukromoprávní omezení vlastnického práva vlastníka služebné věci. Jejich základním rysem, jímž se liší od reálných břemen, je pasivita vlastníka zatížené věci, jež je povinen vůči osobě oprávněné ze služebnosti něco trpět nebo se něčeho zdržet (§ 1257 odst. 1 ObčZ). Pasivita povinného nicméně není absolutní a neznamená, že povinný nikdy žádné aktivní povinnosti mít nemůže. Příkladem lze uvést ustanovení § 1263 ObčZ, podle kterého povinný (vlastník služebné věci) poměrně přispívá na zachování a opravy věci určené pro služebnost, užívá-li ji také, či ustanovení § 1284 ObčZ, na jehož základě má v rámci služebnosti užívání povinnost udržovat věc v dobrém stavu.

Dle ustanovení § 1257 a násl. ObčZ je předmětem služebnosti „věc.“ Tou je míněna jakákoliv věc, zpravidla cizí, a to ať už movitá či nemovitá, hmotná nebo nehmotná, zapsaná ve veřejné seznamu či nikoliv a jiné. Ustanovení § 1257 odst. 2 ObčZ představuje výjimku z pravidla, že služebnou věcí je věc cizí, jelikož umožňuje vlastníkovu pozemku jej zatížit služebností ve prospěch jiného svého pozemku, aniž by přitom došlo k zániku služebnosti (§ 1301 ObčZ). Jedná se o případ tzv. vlastnické služebnosti. Ta je zřizována zejména za účelem jejího výkonu ze strany vlastníka poté, co ten takto zatížené pozemky prodá.¹⁹³ Služebností lze zatížit věc celou, popř. její vymezenou část a je též přípustné, aby jedna věc byla zatížena vícero služebnostmi. Pokud si oprávnění z nich navzájem neodporují, nevzniká kolizní problematika. V opačném případě dle ustanovení § 1266 ObčZ má přednost starší právo (dříve zapsané) před novějším.

Ustanovení § 1260 odst. 1 ObčZ upravuje způsoby vzniku služebnosti. Tu lze nabýt smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením, a to jak řádným, tak i mimořádným, ze zákona ve vymezených případech nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci v případech výslovně stanovených zákonem. U vlastnické služebnosti dle ustanovení § 1257 odst. 2 ObčZ dochází k jejímu vzniku na základě jednostranného právního jednání. Služebnost lze zřídit na dobu určitou i neurčitou, přičemž není-li doba trvání vymezena, platí, že je na dobu neurčitou. Do úvahy přichází též její zřízení za úplatu či bezúplatně. Úplata může být jednorázová či opakující se

¹⁹³ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 193 pozn. 455.

a pokud není dojednána, platí, že je služebnost zřízena bezúplatně.¹⁹⁴ Okamžik vzniku služebnosti je vázán na věc, k níž se služebnost zřizuje. Dle ustanovení § 1262 ObčZ zřizuje-li se služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká až zápisem do tohoto seznamu (např. katastr nemovitostí). Pokud se ale zřizuje k věci ve veřejném seznamu nezapsané, vzniká účinností smlouvy. Jedná-li se však o zřízení služebnosti zákonem či rozhodnutím orgánu veřejné moci, zápis není, jako v případě výše, konstitutivní, nýbrž deklaratorní, jelikož ke vzniku služebnosti došlo ze zákona či právní mocí rozhodnutí.

Občanský zákoník dělí služebnosti na osobní a pozemkové. Význam tohoto dělení spočívá zejména v určení oprávněné osoby z té které služebnosti. Pro osobní služebnosti (*in personam*) je typické, že oprávněným je konkrétně vymezená osoba, ať už fyzická či právnická. Ta jediná disponuje oprávněním (výhodami) ze služebnosti, které nemůže dle ustanovení § 1265 odst. 2 ObčZ převést na jinou osobu. Jedná se o projev závislosti osobní služebnosti na konkrétním oprávněném, s jehož smrtí, resp. zánikem je spojen i zánik služebnosti, není-li dohodnuto jinak. Pozemkové služebnosti (*in rem*) jsou naopak svázány s vlastnictvím určité věci (movité či nemovité), tudíž oprávněným z nich je vždy každý vlastník panující věci, a to proto, že oprávnění při převodu věci přechází spolu s ní na jejího nabyvatele. Ve vztahu k oběma druhům služebností je v praxi běžné, že některé osoby odvozují své právo vykonávat služebnost od oprávněného. Je tomu tak např. v případě služebnosti stezky, jež zahrnuje i právo, aby po stezce přicházely či odcházely jiné osoby k oprávněnému (viz. § 1274 odst. 1 ObčZ), nebo u služebnosti bytu, kde oprávněný může umožnit užívání služebné věci i svému manželovi/ce, popř. příbuzným v řadě přímé. Ve všech těchto případech je však vždy potřeba jednak zkoumat, zda není služebnost rozšiřována nad rámec sjednaného rozsahu, a jednak mít na paměti, že výše zmíněné osoby nejsou subjekty služebnosti a nemají tudíž vůči vlastníkovi služebné věci právo na její užívání.¹⁹⁵

Výčet služebností, jak osobních, tak i pozemkových, je v zákoně vymezen pouze demonstrativně, tudíž strany mají možnost zřídit služebnosti i jiné. Explicitně ve vztahu k pozemkovým služebnostem upravuje zákon služebnost inženýrské sítě, oporu cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo

¹⁹⁴ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. s. 1339.

¹⁹⁵ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 1137.

na vodu, služebnost rozlivu, stezky, průhonu, cesty a právo pastvy. V případě osobních služebností pak užívací právo, požívací právo a služebnost bytu.

Nejčastějším typem pozemkových služebností zřizovaných v praxi jsou vedle služebností opravňujících k používání cizího pozemku k dopravě služebností týkající se vody mezi sousedy. Občanský zákoník v ustanovení § 1270 až 1272 upravuje jejich čtyři typy. Prvním z nich je služebnost okapu (§ 1270 ObčZ), jež opravňuje vlastníka panujícího pozemku ke svádění vody z jeho střechy na služební pozemek, přičemž jeho vlastník je povinen přítoku vody nebránit. Svádění se týká výlučně dešťové vody a lze ho provádět volně¹⁹⁶ nebo ve žlabu. Osoba oprávněná ze služebnosti je zároveň povinna nerozšiřovat služebnost (tj. zvětšovat množství odváděné vody, popř. zvýšit počet svodných žlabů), udržovat žlab v dobrém stavu a odklízet sníh (§ 1270 odst. 2 ObčZ). Druhým typem je právo na svod dešťové vody (§ 1271 ObčZ), jež je opakem služebnosti okapu. Zde má oprávněná osoba zájem na získávání dešťové vody od souseda pro potřeby svého pozemku (např. zalévání), nikoliv na jejím zbavení se jako je tomu u služebnosti okapu. Obráceny jsou zde i panující a služební pozemky, jelikož panujícím je ten, na něhož je voda odváděna, a služebným ten, na němž se voda nachází a stéká pryč. Třetím, resp. čtvrtým a posledním typem je právo na vodu (§ 1272 odst. 1 ObčZ) a právo vodovodu (§ 1272 odst. 2 ObčZ). Právo na vodu zakotvené v ustanovení § 1272 odst. 1 ObčZ dává oprávněnému právo brát vodu ze zdroje (studna, pramen, potok) na služebném pozemku, přičemž jeho součástí je i právo na přístup ke zdroji (tzn. právo chodit). Obsahem služebnosti však není právo vodu ze služebného pozemku svádět, jelikož k tomu je potřebné právě právo vodovodu dle ustanovení § 1272 odst. 2 ObčZ, jež umožňuje vést vodu od zdroje na služebném pozemku na pozemek panující pomocí zařízení k tomu potřebných (např. potrubí, čerpadlo).¹⁹⁷

Co se týká osobních služebností, upravuje občanský zákoník tři z nich, a to právo užívací, požívací a služebnost bytu. Právo užívací (*usus*) umožňuje uživateli, jímž může být fyzická i právnická osoba, užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu či pro potřebu jeho domácnosti (§ 1283 ObčZ). Za účelem uspokojování těchto potřeb je též uživatel oprávněn brát z věci plody a užitky. Ty však nesmí dále prodávat

¹⁹⁶ Volným sváděním se rozumí situace, kdy stavba nemá vůbec okapy, nebo ty končí před hranicí služebného pozemku, v důsledku čehož dochází ke stékání vody na sousední pozemek samospádem. SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 1157.

¹⁹⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 204.

nebo rozdávat, protože plody a užitky přesahující jeho potřebu či potřebu jeho domácnosti náležejí vlastníkově věci, který s nimi může libovolně nakládat. Vlastník věci je zároveň povinen udržovat služebnou věc v dobrém stavu a nést náklady s ní související (např. daně). V případě, že náklady na udržování služebné věci přesáhnou užitek, jež vlastníkově zbývá, má uživatel dvě možnosti, a to buď uhradit zvýšené náklady, anebo od užívání věci upustit (§ 1284 ObčZ).

Co do rozsahu oprávnění oprávněné osoby je nejširší osobní služebností právo požívání (*ususfructus*), jež umožňuje poživateli užívat cizí věc a brát si z ní všechny plody a užitky, vč. mimořádného výnosu z věci, aniž by byl omezen potřebou svou či své domácnosti. Jediné omezení, které v tomto směru má, je povinnost šetřit podstaty věci (§ 1285 ObčZ). Zřízením služebnosti požívacího práva dochází k vyloučení vlastníka zatížené věci z jejího užívání a z práva na plody a užitky z ní. Rubem jednotlivých oprávnění poživatele jsou jeho povinnosti. Poživatel je tak např. povinen udržovat věc ve stavu převzetí, šetřit její podstaty, hradit obvyklé udržovací náklady (např. daně, poplatky), vč. nákladů souvisejících s obnovou věci (např. výsadba stromů), popř. platit obvyklé pojištění proti škodám. Zároveň poživatel přejímá veškeré právní závady váznoucí na věci v době zřízení služebnosti, což znamená, že byla-li služebná věc v době zřízení služebnosti požívání zatížena služebnostmi, reálnými břemeny, pronajata či propachtována, vstupuje jejím zřízením poživatel do postavení těmito vztahům odpovídajícím, tzn. pronajímatele, propachtovatele aj.

Třetí a poslední demonstrativně vymezenou osobní služebností je služebnost bytu (*habitatio*), jež umožňuje oprávněnému uspokojovat jeho bytové potřeby. S ohledem na možné spory týkající se právní povahy této služebnosti je její konstrukce v zákoně postavena na vyvratitelné právní domněnce, že byla zřízena jako služebnost užívání. Zřízení jako služebnosti požívání však není vyloučeno. Rozhodující při určení právní povahy služebnosti bytu jsou zejména vzájemná práva a povinnosti stran upravená ve zřizovacím právním jednání.

Stejně jako dochází ke vzniku služebnosti, může dojít i k jejímu zániku, a to hned několika způsoby. Prvním z nich je zánik služebnosti ze zákona v důsledku trvalé změny, jež zapříčiňuje, že služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku či oprávněné osobě (§ 1299 odst. 1 ObčZ). Jedná se o situaci, kdy služebná věc nenávratně ztrácí vlastnost nutnou k realizaci práv vyplývajících ze služebnosti (např. vyschne studna na pozemku, k němuž byla zřízena služebnost práva na

vodu). Tento způsob zániku nevyžaduje jeho vyslovení soudem, nicméně je nutné, aby nemožnost služebné věci sloužit byla trvalého rázu, jelikož pouhá přechodnost nemožnosti nemá účinky zániku. Druhý způsob zániku souvisí též s trvalou změnou poměrů, který ale zde nezpůsobuje ztrátu vlastnosti služebné věci, nýbrž zakládá hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku (§ 1299 odst. 2 ObčZ). Zákon v takovém případě dává povinnému (vlastníku služebné věci) právo domáhat se u soudu omezení či dokonce zrušení služebnosti. K zániku tedy zde oproti přechozímu případu nedochází ze zákona, ale na základě konstitutivního rozhodnutí soudu. Zánik služebnosti automaticky ze zákona může způsobit i uplynutí doby jejího trvání, popř. splnění rozvazovací podmínky, a to zejména v případech, kdy si strany v rámci autonomie vůle dojednaly omezené trvání služebnosti nebo účinnost smlouvy podmínily rozvazovací podmínkou. Přípuštěn je též zánik služebnosti dohodou (§ 1300 odst. 1 ObčZ) či vykoupením. Ve vztahu k osobním služebnostem jejich zánik způsobuje navíc ještě i smrt, resp. zánik s likvidací oprávněné osoby. Vedle případů, s nimiž je spojován zánik služebnosti existují i ty, jež ho nezpůsobují. Jedná se zejména o ustanovení § 1301 ObčZ, podle něhož bude-li vlastníkem služebné i panující věci jedna osoba, nedochází k zániku služebnosti.

4.8.2.2 Reálná břemena

Reálná břemena stejně jako služebnosti spadají do věcných práv k věcem cizím, jež zatěžují. Oproti služebnostem, pro něž je příznačná povinnost vlastníka zatížené věci něco nekonat či strpět, jsou reálná břemena naopak spojena s aktivitou vlastníka zatížené věci, jež je povinen vůči osobě oprávněné, jíž může být fyzická i právnická osoba, něco konat (*facere*) či jí něco dát (*dare*). Toto plnění z reálného břemene vyplývající pro povinnou osobu může být jak opakující se, tak i jednorázové a lze ho poskytovat bezplatně nebo za úplatu. S opakujícím se plněním je spojeno právo oprávněné osoby z reálného břemene domáhat se dohodnutého plnění, popř. jeho náhrady, a to po dvou subjektech. Těmi jsou jednak původní vlastník (tzv. osoba, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla) a přítomný (tzn. současný) vlastník. U původního vlastníka může oprávněný uspokojit svoji pohledávku z věcí mu patřících, jelikož ten odpovídá za splnění povinností celým svým majetkem, kdežto u současného vlastníka se může uspokojit jen z věci zatížené reálným břemenem.¹⁹⁸ Ve vztahu k předmětu reálného břemene je možno jej zřídit

¹⁹⁸ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 143.

pouze k věci zapsané ve veřejném seznamu, přičemž tato věc může být jak nemovitá (např. pozemek), tak i movitá (např. ochranné známky). Ustanovení § 1303 odst. 2 ObčZ též připouští, aby jedno reálné břemeno zatěžovalo více věcí současně, což teorie označuje jako tzv. vespolné reálné břemeno.

Při vytváření reálných břemen je zapotřebí rozlišovat mezi jejich zřízením a vznikem. K zřízení vede smlouva, pořízení pro případ smrti, rozhodnutí orgánu veřejné moci a zákon. Vznik oproti tomu je spojen s jejich konstitutivním zápisem do veřejného seznamu (§ 1305 ObčZ), s výjimkou rozhodnutí orgánu veřejné moci a zákona. U nich má zápis pouze deklaratorní povahu, jelikož ke vzniku dochází právní mocí rozhodnutí a účinností zákona. Reálná břemena lze zřídit jako časově omezená či neomezená. Ponechává se na vůli stran, zda dobu trvání reálného břemene omezí či nikoli. Pokud však sjednají reálné břemeno jako časově neomezené, je jejich povinností zřídit jej jen jako vykupitelné¹⁹⁹, a to v souladu s ustanovením § 1304 ObčZ. Reálná břemena lze též zřídit ve prospěch konkrétní osoby (tzv. reálná břemena *in personam*) či ve prospěch každého vlastníka věci (tzv. reálná břemena *in rem*).

Stejně jako vznik, tak i zánik reálných břemen není v zákoně samostatně upraven. Z tohoto důvodu se pro něj používají obdobně ustanovení o zániku služebnosti, jak to ostatně vymezuje i ustanovení § 1308 ObčZ. Zánik reálného břemene tedy může příkladmo způsobit uplynutí doby, dohoda, vykoupení či smrt oprávněné osoby, resp. její zánik (v případě reálných břemen *in personam*).

4.8.3 Zástavní a podzástavní právo

Zástavní právo je spolu s právem zadržovacím zajišťovacím právním institutem umožňujícím oprávněné osobě domoci se uspokojení její pohledávky. Opravňuje totiž zástavního věřitele k uspokojení se na určité zástavním právem zatížené věci (tzv. zástavě) v případech, kdy jeho pohledávka nebyla ze strany dlužníka plněna řádně a včas.²⁰⁰ Zástavní věřitel se uspokojuje z výtěžku zpeněžené zástavy do jím s dlužníkem ujednané výše, popř. do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy, nebyla-li výše ujednána, a to dle ustanovení § 1309 odst. 1 ObčZ.

¹⁹⁹ Vykupitelnost je další charakteristickou vlastností reálného břemene. Umožňuje povinnému vyvázat se z povinností plynoucích z reálného břemene, a to zaplacením předem dohodnuté částky, jež způsobí zánik reálného břemene.

²⁰⁰ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. s. 1227.

Základními funkcemi spojenými se zástavním právem jsou zajišťovací a uhrazovací. Účelem zajišťovací funkce je zejména motivovat dlužníka k řádnému a včasnému plnění jeho dluhu vůči věřiteli tak, aby předešel zpeněžení zástavy. Současně však ale zástavní právo také poskytuje v rámci této funkce ochranu zástavnímu věřiteli, a to skrze věc, jež je určena k eventuálnímu uspokojení jeho pohledávky. Právě tato věc je totiž chráněna před vlivy, jež by mohly ohrozit její hodnotu. Uhrazovací funkce je potom spojena s možností zpeněžení zástavy za účelem uspokojení pohledávky věřitele v případě, že dlužník řádně a včas neplnil.

Signifikantním znakem zástavního práva jsou i jeho tři základní zásady. První z nich je *akcesorita*, jež vyjadřuje závislost zástavního práva na zajištěné pohledávce, a to tak, že pokud zajištěná pohledávka například nevznikne či zanikne, nevznikne, popř. spolu s ní zanikne i zástavní právo, jež sleduje její právní osud. Druhá *subsidiarita* značí možnost zástavního věřitele uspokojit se ze zpeněžené zástavy až v okamžiku, kdy dojde k prodlení s řádným a včasným splněním ze strany dlužníka. Poslední *specialita* souvisí s předmětem zástavního práva, resp. se zástavou. Tou může být jen individuálně určená věc v celku, nikoli její část (např. zeď domu), která směřuje vůči též individualizované zajištěné pohledávce.²⁰¹

V rámci právní regulace zástavního práva se lze v ObčZ setkat s různými jeho subjekty, jako je např. dlužník, zástavní dlužník, zástavce nebo třeba zástavní věřitel. Rozličnost těchto subjektů je dána existencí dvou různých právních vztahů, a to obligačním týkajícím se zajištěné pohledávky a zástavním týkajícím se zástavního práva k zástavě. Subjekty obligačního vztahu jsou jednak *obligační věřitel* mající pohledávku vůči obligačnímu dlužníkovi, a jednak *obligační dlužník* (tzv. osobní), jež je povinen dluh vůči věřiteli splnit. V zástavním právním vztahu vystupuje *zástavní věřitel* jakožto osoba, v jejíž prospěch bylo zástavní právo zřízeno, a *zástavní dlužník*, kterým je vždy vlastník zástavy. U zástavního věřitele vždy platí, že je zároveň obligačním věřitelem, tudíž se pokaždé jedná o stejnou osobu. O jedinou osobu se může jednat i v případě obligačního dlužníka a zástavního dlužníka, nicméně není to pravidlem. Totožnými jsou obligační dlužník a zástavní dlužník například v situaci, kdy zastaví obligační dlužník vlastní věc. Naopak odlišnými osobami jsou v případě, kdy obligační dlužník zastaví svou vlastní věc, ale následně ji převede na osobu jinou. Do základní triády subjektů může někdy přibýt navíc

²⁰¹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 216.

i *zástavce*, kterým je osoba zastavující věc. Zástavce přibývá k subjektům zástavního vztahu v situacích, kdy nesplyvá v jedno se zástavním dlužníkem.²⁰²

Předmětem zástavního práva neboli zástavou může být každá věc (v právním slova smyslu dle ustanovení § 489 ObčZ), s níž lze obchodovat, a to dle ustanovení § 1310 odst. 1 ObčZ. S ohledem na dosti široké vymezení věci může být zástavou jak věc hmotná, tak i nehmotná, movitá i nemovitá, věc hromadná, popř. i některá práva, nevylučuje-li to jejich povaha (např. právo stavby). Aby však věc mohla být zástavou, je u ní zapotřebí splnit podmínku obchodovatelnosti. Ta souvisí zejména s možností ocenění věci penězi a s její schopností uspokojit zajištěnou pohledávku. Ze zástavy jsou však některé věci i vyloučeny, a to například ty, s nimiž nelze obchodovat (např. výbušniny, jedy), ty, jejichž zastavení je přímo vyloučeno zákonem (např. majetek nadačního fondu) nebo třeba ty, jež nejsou vůbec věcí v právním slova smyslu (např. lidské ostatky).

Ke zřízení zástavního práva může dojít dobrovolně nebo nuceně (tzn. proti vůli zástavního dlužníka).²⁰³ V závislosti na tom, o který druh se jedná, se rozlišují dvě základní fáze procesu konstituování zástavního práva, a to zřízení a vznik. Předmětné rozlišení dvou fází má svůj význam zejména při dobrovolném vzniku zástavního práva, kde se mezi nimi rozlišuje. U nuceného spíše význam postrádají, jelikož právní titul spojený se zřízením práva je zároveň i důvodem jeho vzniku, tudíž splývají v jedno. Zřízení zástavního práva je spojeno s právními tituly odůvodňujícími jeho vznik. U dobrovolného zástavního práva se jedná o zástavní smlouvu a dohodu o rozdělení pozůstalosti, u nuceného pak o zákon a rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Nejčastěji dochází ke zřízení zástavního práva zástavní smlouvou, na jejíž formu a obsah klade zákon určité požadavky. Co se týče obsahu je zapotřebí, aby smlouva obsahovala podstatné náležitosti vymezené v ustanovení § 1312 odst. 1 ObčZ, tedy přesné označení zástavy a pohledávky tak, aby nedošlo k jejich záměně. Z hlediska formy není obligatorně požadována písemná forma. Existují nicméně situace, kdy zákon písemnou formu smlouvy vyžaduje. Pak se rozlišuje mezi tzv. prostou a kvalifikovanou písemnou formou.²⁰⁴ Kvalifikovaná písemná forma je vy-

²⁰² SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 217 a 218.

²⁰³ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 223.

²⁰⁴ DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. s. 153 a 154.

žadována v případech uvedených v ustanovení § 1314 odst. 2 ObčZ, tedy v situaci, kdy je předmětem zástavy věc hromadná vč. závodu nebo nemovitá věc nepodléhající zápisu do veřejného seznamu, anebo je-li způsobem vzniku zástavního práva zápis do rejstříku zástav²⁰⁵. V těchto případech musí mít zástavní smlouva formu veřejné listiny (notářského zápisu). Prostá písemná forma je pak spojena se situací, kdy není movitá věc jako zástava odevzdávána zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě k opatrování dle ustanovení § 1314 odst. 1 ObčZ.

Na zřízení zástavního práva navazuje jeho vznik spojený s dalšími právními skutečnostmi zapříčiňujícími dovršení procesu vzniku zástavního práva. Tyto další skutečnosti, jichž je zapotřebí, se odvíjí od povahy zástavy. Je-li zástavou věc zapsaná ve veřejném seznamu, vzniká zástavní právo zápisem do tohoto seznamu (§ 1316 ObčZ). Je-li zástavou movitá věc, připadá do úvahy několik variant vzniku zástavního práva, a to jednak odevzdáním věci zástavnímu věřiteli (§ 1317 odst. 1 ObčZ), jednak odevzdáním věci třetí osobě (§ 1318 ObčZ), jednak označením zastavení věci znamením nahrazujícím odevzdání (§ 1317 odst. 2 ObčZ), a jednak zápisem do rejstříku zástav (§ 1319 odst. 1 ObčZ). Je-li zástavou nemovitá věc nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí, závod či hromadná movitá věc, vzniká zástavní právo vždy zápisem do rejstříku zástav (§ 1319 odst. 2 ObčZ).

Vedle smlouvy mohou být právním titulem i zákon a rozhodnutí orgánu veřejné moci. Přímo ze zákona vzniká zástavní právo v případech vymezených buďto v jiných částech ObčZ (viz. § 2344 ObčZ), nebo ve zvláštních právních prepisech za současného naplnění legitimního důvodu vzniku práva. Ve výslovně stanovených situacích může dojít ke vzniku i na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, jako je tomu např. u zřízení soudcovského, exekutorského nebo daňového zástavního práva.

Stejně jako dochází ke vzniku, může dojít i k zániku zástavního práva. Rozlišují se celkem 2 kategorie způsobů zániku závislé na tom, zda zaniká zástavní právo v důsledku zániku zajištěné pohledávky (§ 1376 ObčZ), či zda zaniká samo o sobě bez zajištěné pohledávky (§ 1377 odst. 1 ObčZ). První kategorie zániku zástavního práva je projevem jeho akcesority, jelikož, jak bylo zmíněno výše, pokud zanikne zajištěná pohledávka (např. splněním či započtením), spolu s ní zanikne

²⁰⁵ Dle ustanovení § 35a odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., notářského řádu je rejstřík zástav evidencí vedenou Notářskou komorou ČR sloužící k zápisu zástavního práva, popř. k vyhledávání informací ohledně zastavení věcí ve prospěch věřitele.

i zástavní právo, jež je na ní závislé a sleduje její osud. Druhou kategorií způsobů zániku upravuje ustanovení § 1377 odst. 1 písm. a) až e) ObčZ, kde jsou vypočteny skutečnosti vedoucí k zániku zástavního práva za současné stálé existence zajištěné pohledávky. Jedná se o: a) zánik zástavy, b) vzdání se zástavního práva zástavním věřitelem, c) vrácení zástavy zástavci či zástavnímu dlužníku, d) složení ceny zastavěné věci a e) uplynutí doby.

Ve výčtu důvodů vedoucích k zániku zástavního práva není uvedeno jeho promlčení, kterému jakožto právo majetkové podléhá (§ 611 ObčZ). Je tomu tak proto, že důsledkem promlčení není zánik zástavního práva jako celku, ale pouze zánik jeho podstatné složky v podobě subjektivního nároku. Ztratí-li tedy zástavní právo promlčením tuto složku, nadále existuje, nicméně není vymahatelné, tedy stává se z něj naturální obligace, jejíž splnění není možné po dlužníku nárokovat a případné plnění z jeho strany je postavené na dobrovolnosti. Jelikož není stanovena zvláštní právní úprava, uplatní se u zástavního práva obecná ustanovení týkající se délky promlčecí lhůty. Ta činí 10 let (objektivní a zástavy zapsané ve veřejném seznamu) a 3 roky (subjektivní), přičemž ale současně platí, že zástavní právo se nemůže promlčet dříve než zajištěná pohledávka a dokud ji má zástavní věřitel či třetí osoba u sebe v opatrování, jde-li o ruční zástavu (§ 615 odst. 1 a 2 ObčZ).

Přiměřená aplikace výše zmíněných a i dalších jiných ustanovení vztahujících se k zástavnímu právu dopadá dle ustanovení § 1394 ObčZ i na právo podzástavní, jakožto zvláštní případ práva zástavního. Předmětem podzástavního práva je pohledávka zajištěná zástavním právem, jíž lze zastavit bez souhlasu zástavního dlužníka (§ 1391 odst. 1 ObčZ) a jeho podstata spočívá v tom, že pokud nedojde ke splnění zajištěné pohledávky (hlavního závazku), je podzástavní věřitel oprávněn uspokojit se jak z primární zástavy (tj. následné vzniklé), tak i přímo z podzástavy (tj. původní zástavy) v okamžiku, kdy se pohledávka zajištěná zástavním právem stane splatnou.²⁰⁶

4.8.4 Zadržovací právo

Zadržovací (retenční) právo, stejně jako zástavní, představuje zajišťovací právní institut umožňující věřiteli domoci se úhrady jeho pohledávky ze strany dlužníka. Jeho podstata spočívá v oprávnění věřitele zadržet cizí²⁰⁷ movitou věc,

²⁰⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 232 a 233.

²⁰⁷ Zákon nevyžaduje, aby věc přímo náležela do vlastnictví dlužníka. Postačuje, aby k ní byl oprávněn pouze obligačně. Nicméně s ohledem na závažné dopady zadržovacího práva do sféry práv

k jejímuž vydání by byl za jiných okolností povinen, a to za účelem zajištění jeho splatné pohledávky, jež nebyla ze strany dlužníka uspokojena. Určitým způsobem zadržovací právo vyvíjí „tlak“ na dlužníka, aby splnil svůj dluh a tím i věřitelovu pohledávku, přičemž v případě nesplnění poskytuje věřiteli možnost uspokojit se ze zadržené věci, popř. z jejího výtěžku.²⁰⁸

Zadržovací právo má s právem zástavním řadu věcí společných, nicméně lze nalézt i jejich vzájemné odlišnosti. Společné pro obě práva jsou zejména funkce a zásady, jimiž je lze charakterizovat. Jedná se o funkci zajišťovací a uhrazovací a o zásadu akcesority a subsidiarity, jež zadržovací právo taktéž plní a má. Odlišnými jsou zejména co se týče jejich předmětu, jelikož zadržovanou věcí může být pouze věc obchodovatelná movitá, kdežto zástavou může být i věc nemovitá. Rozdíl lze ale spatřovat i v právním titulu jejich zřízení, kdy u zadržovacího práva jím je primárně zákon, oproti zástavnímu právu, kde jím je nejčastěji smlouva. Zadržovací právo se též až na výjimky uvedené v ustanovení § 1395 odst. 2 ObčZ zřizuje k zajištění již splatného dluhu a dle ustanovení § 1398 ObčZ má věřitel, který zajistil svou pohledávku zadržovacím právem, právo na přednostní uspokojení z jejího výtěžku, a to i před věřitelem zástavním.

Věřitel, jenž zadržel způsobilou věc²⁰⁹ za účelem zajištění splnění své pohledávky, je dle ustanovení § 1397 odst. 1 ObčZ povinen o této skutečnosti a o důvodu zadržení vyrozumět dlužníka. Má-li věc u sebe na základě písemné smlouvy, je povinen vyrozumění uskutečnit ve stejné formě. Mimo notifikační povinnost je věřitel též povinen do doby, než dojde k uspokojení jeho pohledávky, popř. k zániku zadržovacího práva pečovat o zadržovanou věc jako řádný hospodář, přičemž má právo na náhradu nákladů jako řádný držitel. Se souhlasem dlužníka je oprávněn k užívání věci, a to způsobem, který nepoškozuje dle ustanovení § 1397 odst. 2 ObčZ.

Stejně jako u zástavního práva, tak i u zadržovacího se rozlišují dvě kategorie způsobů zániku. V souvislosti se zásadou akcesority zadržovacího práva dochází

vlastníka zadržované věci (např. nemůže žádat vydání věci a musí strpět uspokojení z věci) je vyžadována dobrá víra věřitele v tom směru, že dlužník mu může věc svěřit. In SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 235.

²⁰⁸ ŠVESTKA, Jiří; DVORÁK, Jan; FIALA, Josef; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. 1128 s. s. 911.

²⁰⁹ Dle judikatury jí není např. účetní doklad (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 4172/2016 ze dne 9. března 2017), či technický průkaz (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 694/2006 ze dne 11. dubna 2007), jelikož nemá užitnou hodnotu.

k jeho zániku spolu se zajištěným dluhem. Do úvahy však připadají i způsoby zániku, které nejsou spojeny se zánikem zajištěného dluhu, a ty vymezuje ustanovení § 1399 ObčZ následovně: a) zánik zadržené věci, b) vzdání se zadržovacího práva věřitelem, c) věc se dostane trvale z moci věřitele nebo d) poskytnutí dostatečné jistoty věřiteli (např. ručení či zástavní právo).

4.8.5 Další věcná práva dle části čtvrté ObčZ

Věcná práva k věci cizí omezující vlastnické právo jsou primárně upravena v části třetí ObčZ. Existují nicméně i další věcná práva, jejichž úpravu zde nelze nalézt, a je potřeba ji hledat v části čtvrté ObčZ upravující práva závazková. Jedná se o předkupní právo a zákaz zcizení a zatížení věci.

Předkupní právo omezuje vlastníka věci (*dlužníka*) v nakládání s ní co do okruhu osob, vůči nimž může předmětnou věc převést, jelikož mu ukládá povinnost nabídnout věc druhé osobě ke koupi (*předkupníkovi*), chce-li ji prodat osobě třetí (*koupěchtivému*). Předkupní právo lze sjednat jako právo závazkové i věcné. Je-li sjednáno jako závazkové, působí *inter partes* a předkupník je oprávněn domáhat se náhrady způsobené újmy pouze proti dlužníku. Je-li však sjednáno jako právo věcné, působí *erga omnes* a předkupník má právo, nenabídl-li mu dlužník věc k odkoupení jako prvním, domáhat se na koupěchtivém, aby mu převedl věc za stejných podmínek, za jakých ji nabyl od dlužníka. Neuplatní-li předkupník toto právo, zůstává mu zachováno i vůči novému vlastníkovi.²¹⁰

Smluvními ujednáními omezujícími vlastníka v dispozici s věcí je zákaz zcizení a zákaz zatížení, jež znemožňují vlastníku věc zcizit, popř. zatížit věcným právem k věci cizí (tzn. dát ji do zástavy, zřídit k ní služebnost aj.) Stejně jako předkupní právo i zákazy je možné sjednat jako právo závazkové a věcné. Jsou-li sjednány jako závazkové právo, pak působí pouze mezi stranami (*inter partes*), tudíž věřitel se může domáhat případné náhrady újmy pouze proti dlužníku. Jsou-li ale naopak zřízeny jako právo věcné, působí *erga omnes*, tedy i vůči třetím osobám. Nejčastěji se s nimi lze setkat u darovacích smluv, v nichž si dárci zajišťují, že obdarovaní nezcizí převážený majetek po určitou dobu.²¹¹

²¹⁰ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 242 a 243.

²¹¹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. s. 244.

5 Veřejnoprávní odnětí a omezení vlastnického práva

5.1 Veřejnoprávní omezení vlastnického práva

Meze výkonu vlastnického práva nemusejí být stanoveny pouze předpisy soukromoprávní povahy, ale jak vyplývá ze samotného názvu nynější podkapitoly, i předpisy veřejnoprávními. Správní právo, jakožto obor práva veřejného, upravuje řadu institutů, jejichž prostřednictvím dochází k omezování výkonu vlastnického práva, přičemž nejtypičtějsími z nich jsou ty související s územními omezeními. Jedná se například o ochranná a bezpečnostní pásma, chráněná území či záplavová území, jimž bude bližší pozornost věnována níže. Na úvod lze však poznamenat, že společným znakem všech územních omezení je, že vymezují určité území, na němž je výkon majetkových práv jejich nositelů omezen ve prospěch ochrany různých statků. Nositelé jsou povinni v těchto oblastech dodržovat zákazy nebo omezení jim uložená zákonem nebo na základě zákona, čímž jsou limitováni při realizaci svých práv a musí toto strpět.²¹² Mimo územní omezení však lze jako myslitelná veřejnoprávní omezení dále uvést třeba výhradu vlastnického práva, nucené vydání věci, nařízení zničit věc, nařízení určité činnosti, zákaz držet, užívat či nabývat některé věci a další.

5.1.1 Ochranná a bezpečnostní pásma

Ochranná a bezpečnostní pásma se řadí do skupiny územních omezení vlastnického práva. Jejich hlavním účelem je ochrana specifického objektu (např. veřejná infrastruktura, přírodní léčivé zdroje), na jehož existenci je dán veřejný zájem, a to před činnostmi, které by jej mohly ohrozit. Vedle objektu však chrání i okolí, resp. obyvatelstvo a jeho majetkové hodnoty před škodlivými následky provozu zařízení, a to tím, že výkon vlastnického práva na předmětných věcech podmiňuje udělením souhlasu od příslušného orgánu²¹³ (např. dle § 32 odst. 1 písm. a) ZPozKom je možno umísťovat a provádět stavby v silničním ochranném pásmu jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v něm uvedených). Jejich hranice se často vymezují určitou vzdáleností od objektu, jež chrání.²¹⁴ Jako příklad lze zmínit silniční ochranné pásmo, jehož rozsah je vymezen v ustanovení § 30 odst. 2 ZPozKom jako *“prostor ohraničený svislými plochami*

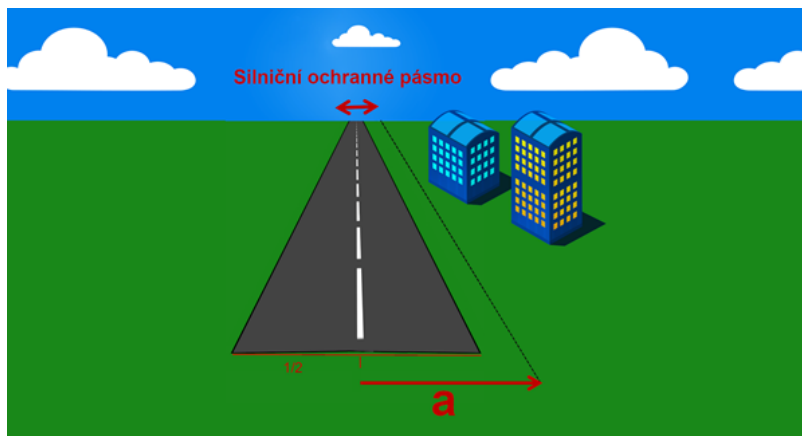
²¹² KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. 549 s. s. 241.

²¹³ HANDRLICA, Jakub. *Ochranná a bezpečnostní pásma*. Praha: C. H. Beck, 2014. 200 s. s. 26.

²¹⁴ HENDRYCH, Dušan; et. al. *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. 599 s. s. 239.

vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti: a) 100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice anebo od osy větve její křižovatky s jinou pozemní komunikací; pokud by takto určené pásmo nezahrnovalo celou plochu odpočívky, tvoří hranici pásma hranice silničního pozemku, b) 50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu silnice I. třídy nebo místní komunikace I. třídy, c) 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu silnice II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy.“ Pro lepší vizualizaci grafické znázornění níže.

Obrázek 1: Silniční ochranné pásmo



Zdroj: Stavba v ochranném pásmu. *Ministerstvo dopravy* [online]. 2020 [cit. 2023-12-06]. Dostupné z: <https://www.mdcr.cz/Zivotni-situace/Pozemni-komunikace/Ochranne-pasmo>

Důsledkem zřízení ochranných, resp. bezpečnostních pásem je modifikace vlastnického práva k věcem v tom smyslu, že jejich vlastníci, ať ti současní či budoucí, jsou omezeni v dispozicích s nimi. Tato omezení spočívají v jejich povinnosti:²¹⁵

- a) zdržet se něčeho, co by jinak konat mohli (např. dle ustanovení § 30 odst. 8 VodZ je v ochranném pásmu I. a II. stupně zakázáno provádět činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje),
- b) strpět něco, co by za jiných okolností nemuseli (např. dle ustanovení § 34 odst. 1 ZPozKom je vlastník, popř. správce dálnice, silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy oprávněn v silničním ochranném pásmu na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstupovat na cizí pozemky, nebo na stavby na nich stojící, za účelem oprav, údržby,

²¹⁵ HANDRLICA, Jakub. *Ochranná a bezpečnostní pásma*. Praha: C. H. Beck, 2014. 200 s. s. 24, 25 a 26.

umístění zásněžek, odstraňování následků nehod a jiných překážek omezujících silniční provoz...),

- c) konat něco, co by jinak nemuseli (např. dle ustanovení § 17 odst. 2 StPamP je-li to nezbytné k vytvoření ochranného pásma, získat některé pozemky nebo stavby, popř. provést jejich odstranění a nedojde-li k dohodě s vlastníkem, lze pozemky a stavby vyvlastnit. Lze také nařídit nezbytné úpravy stavby, jiného zařízení nebo pozemku.).

Ke vzniku ochranných, resp. bezpečnostních pásem může dojít na základě zákona, podzákonného právního předpisu, opatřením obecné povahy či správním aktem. Ze zákona vznikají např. dle ustanovení § 15 odst. 5 OchrPřKr ochranná pásma národních parků, na podkladě podzákonného právního předpisu potom např. dle ustanovení § 21 odst. 1 LázZ ochranná pásma přírodního léčivého zdroje a zdroje přírodní minerální vody (vyhláškou Ministerstva zdravotnictví). Opatřeními obecné povahy se zřizují např. dle ustanovení § 30 odst. 1 VodZ ochranná pásma vodních zdrojů a správním aktem pak např. dle ustanovení § 102 odst. 1 ElKom ochranná pásma komunikačního vedení.

5.1.2 Chráněná území

Dalším příkladným územním omezením jsou chráněná území. Ta stejně jako ochranná, resp. bezpečnostní pásma chrání ve veřejném zájmu určité objekty před negativními vlivy zvenčí. Je s nimi též spojeno omezení výkonu vlastnického práva, nicméně na základě udělení souhlasu jsou připuštěny určité výjimky (např. dle ustanovení § 18 odst. 1 HorZ je možné v zájmu ochrany nerostného bohatství v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení nesouvisející s dobýváním výhradního ložiska jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu). Od ochranných, resp. bezpečnostních pásem se liší zejména způsobem jejich vymezení, jelikož jsou vymezena plošně – popisem hranic. Chráněným územím je např. chráněné ložiskové území.²¹⁶

5.1.3 Záplavová území

Záplavová území jsou upravena v ustanovení § 66 a násl. VodZ. Představují administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich stanovení je přípravným opatřením dle ustanovení § 65 odst.

²¹⁶ HANDRLICA, Jakub. *Ochranná a bezpečnostní pásma*. Praha: C. H. Beck, 2014. 200 s. s. 50.

2 písm. a) VodZ, jež je subsumováno pod povodňová opatření vymezená v ustanovení § 65 odst. 1 VodZ. Jejich rozsah stanovuje formou opatření obecné povahy na návrh správce dotčeného vodního toku vodoprávní úřad, přičemž vychází z hydraulického výpočtu nejvyšší hladiny vody pro průtoky s různou dobou opakování. Stejným způsobem se určují v zastavěných územích, v zastavitelných plochách podle územně plánovací dokumentace, případně podle potřeby v dalších územích i aktivní zóny záplavového území podle nebezpečnosti povodňových průtoků.

Se záplavovými územími, popř. jejich aktivními zónami jsou spojeny určité zákazy, popř. omezení vymezená v ustanovení § 67 VodZ. Na jeho základě např. není možné v aktivních zónách umisťovat, povolovat ani provádět stavby s určitými výjimkami (např. vodní díla upravující vodní tok), těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující jejich odtok, nebo zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky. Mimo aktivní zóny jsou pak určité činnosti omezeny, a to vodoprávním úřadem formou opatření obecné povahy.

5.2 Vyvlastnění

Institut vyvlastnění (*expropriace*) představuje nejzávažnější zásah do ústavně garantovaného vlastnického práva. S jeho úpravou se lze setkat jak na ústavní, tak i zákonné úrovni, a to zejména v Listině, VyvlZ a ObčZ. Listina vymezuje vyvlastnění a zároveň i základní podmínky jeho realizace v čl. 11 odst. 4: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“ Chápe spolu s ObčZ (viz. §§ 1038–1039) vyvlastnění v užším slova smyslu jako nucené odnětí vlastnického práva k předmětu vyvlastnění, jímž může být jakákoli věc, ať už movitá či nemovitá. VyvlZ oproti tomu pracuje v § 2 písm. a) s širším vymezením, jelikož „*vyvlastněním rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.*“²¹⁷ Expropriace tedy dle VyvlZ nezahrnuje pouze nucené odnětí vlastnického práva, nýbrž i jeho „pouhé“ omezení coby zúžení některé z jeho složek.²¹⁸ Zároveň jejím předmětem jsou, oproti Listině, jen nemovité věci, a to

²¹⁷ § 2 písm. a) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

²¹⁸ GRYGAR, Tomáš; FRUMAROVÁ, Kateřina; HORÁK, Ondřej; et al. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Právní monografie. 293 s. s. 46.

pozemky a stavby. Co se však týče pojmu vyvlastnění použitého ve VyvlZ, je vhodné ho spíše považovat za jakousi legislativní zkratku pro vyvlastnění v pravém slova smyslu dle Listiny (tedy nucené odnětí vlastnického práva) a současně i pro omezení vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni, což mimo jiné vyplývá i z důvodové zprávy k § 2 VyvlZ.²¹⁹

Kromě VyvlZ, jakožto obecné právní úpravy vyvlastnění vztahující se k pozemkům a stavbám, lze vyvlastňovat i na základě speciálních právních úprav, jež jsou v postavení *lex specialis* vůči VyvlZ. Jedná se o zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon) a zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.

5.2.1 Subjekty vyvlastnění

V rámci vyvlastnění se lze setkat se dvěma subjekty, jež se vyvlastňovacího řízení účastní. Jsou jimi jednak vyvlastňovaný (*expropriát*) a jednak vyvlastnitel (*expropriant*). Vyvlastňovaným se dle ustanovení § 2 písm. b) VyvlZ rozumí ta osoba, která má vlastnické právo, popř. právo odpovídající věcnému břemeni k předmětu vyvlastnění. Je jím však ale i povinný ze zajišťovacího převodu práva, pokud vlastnické právo převedl na oprávněného za účelem zajištění svého závazku. Vyvlastnitelem je naopak dle ustanovení § 2 písm. c) VyvlZ osoba, jež usiluje o získání vlastnického práva, popř. zřízení věcného břemene k předmětu vyvlastnění, jakožto i ten, kdo se domáhá zrušení již existujícího věcného břemene. Ať už jde o vyvlastňovaného či vyvlastnitele, v obou případech je připuštěno, aby jimi byla jak osoba fyzická, tak i právnická, a to jak veřejného, tak i soukromého práva.²²⁰

5.2.2 Podmínky vyvlastnění

Jelikož vyvlastnění představuje nejvážnější zásah do vlastnického práva, je možné ho provést pouze při splnění předem stanovených podmínek. Ty jsou zakotveny jednak v již zmiňovaném čl. 11 odst. 4 Listiny, a jednak ve VyvlZ, který ty podmínky vymezené v Listině opakuje a doplňuje o další.

²¹⁹ GRYGAR, Tomáš; FRUMAROVÁ, Kateřina; HORÁK, Ondřej; et al. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Právní monografie. 293 s. s. 47.

²²⁰ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2018. 173 s. s. 11.

5.2.2.1 Veřejný zájem

Veřejný zájem představuje neurčitý právní pojem bez legální definice, jehož výklad je svěřen správním orgánům, popř. soudům. Prokázání jeho existence na vyvlastnění, resp. jeho účelu, je jednou ze základních podmínek vyplývající jak z čl. 11 odst. 4 Listiny, tak i z § 3 odst. 1 VyvlZ. Veřejný zájem se vždy v souladu s § 4 odst. 2 VyvlZ prokazuje v rámci vyvlastňovacího řízení a je nutností, pro přípustnost vyvlastnění, aby převyšoval nad právy vyvlastňovaného.²²¹

V souladu s nálezem Ústavního soudu sp. zn. Pl ÚS 24/04 ze dne 28. června 2005 je jakékoli jeho *a priori* stanovení v konkrétní určené věci zákonem pokládáno za protiústavní, jelikož „*veřejný zájem v konkrétní věci by měl být zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění správního rozhodnutí pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou jiných partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování), a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit. Z těchto důvodů je zjišťování veřejného zájmu v konkrétním případě typicky pravomocí moci výkonné, a nikoliv zákonodárné.*“²²²

5.2.2.2 Expropriační titul

Expropriační titul označuje účel vyvlastnění, pro jehož dosažení je vyvlastnění přípustné. VyvlZ sám o sobě žádný z těchto titulů neobsahuje a v ustanovení § 3 odst. 1 odkazuje na zvláštní právní úpravy. Jelikož speciálních zákonů, upravujících jednotlivé zákonné důvody pro vyvlastnění, je nesčetně, zaměřím se pro ilustraci jen na některé z nich.

Nejhojněji jsou expropriační tituly zastoupeny ve StavZ a NSZ účinném od 1. 1. 2024. V obou předpisech je lze nalézt shodně v ustanovení § 170. Jejich obsah je do značné míry stejný až na odlišné jazykové vyjádření. S ohledem na skutečnost, že po skončení přechodného období bude NSZ a expropriační tituly v něm obsažené plně nahrazovat stávající StavZ, zmíním se pouze o jejich koncepci obsažené v ustanovení § 170 NSZ. Na jeho základě bude možné vyvlastnit pozemek nebo stavbu za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku nebo stavbě a pro řádné užívání veřejně prospěšné stavby a opatření (§ 170 odst. 2 NSZ). Dále

²²¹ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2018. 173 s. s. 17 a 18.

²²² náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl ÚS 24/04 ze dne 28. června 2005

bude vyvlastnění dle ustanovení § 170 odst. 1 NSZ přípustně, půjde-li o uskutečnění veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšného opatření, realizaci stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, popř. asanaci (ozdravění) území, přičemž v těchto situacích bude muset být konkrétní účel vždy vymezen v územně plánovací dokumentaci.

Vedle StavZ/NSZ se lze však setkat s expropriačními tituly i v jiných předpisech. Jedná se např. o ZPozKom, který umožňuje odejmout nebo omezit vlastnické právo k předmětu vyvlastnění za účelem výstavby, opravy, úpravy, modernizace či rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících²²³, o VodZ, na jehož základě lze vyvlastnit za účelem uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi²²⁴, o DrahZ, podle něhož se vyvlastňuje za účelem uskutečnění stavby dráhy²²⁵, nebo třeba o StPamP, jež umožňuje vyvlastnit nemovitou kulturní památku, která není státním majetkem za situace, kdy její vlastník trvale zanedbává své povinnosti a ohrožuje tím její zachování, popř. užívá-li ji v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem.²²⁶

5.2.2.3 Náhrada

Náhrada představuje protihodnotu, jež kompenzuje vyvlastňovanému zásah do jeho majetkových práv. Vyvlastnitel ji poskytuje vyvlastňovanému za odnětí vlastnického práva k předmětu vyvlastnění, za jeho omezení zřízením věcného břemene nebo za odnětí či omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu. V závislosti na tom, o jaký zásah jde, se určuje její výše, a to na základě znaleckého posudku. Ten se vyhotovuje na žádost vyvlastňovaného či vyvlastnitel se souhlasem vyvlastňovaného, popř. z iniciativy vyvlastňovacího úřadu ustanovujícího znalce v případě, nepodal-li žádost o jeho vyhotovení žádný ze subjektů vyvlastnění.²²⁷ Jde-li o odnětí vlastnického práva k pozemku či stavbě, poskytuje se náhrada ve výši obvyklé ceny²²⁸ předmětu vyvlastnění vč. jeho příslušenství. V případě omezení zřízením věcného břemene a odnětí či omezení práva odpovídajícího věcnému

²²³ § 17 odst. 2 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

²²⁴ § 55a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

²²⁵ § 5 odst. 2 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách

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

²²⁷ KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. 549 s. s. 238.

²²⁸ Obvyklou cenou se rozumí dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v daném místě a čase.

břemenu je to cena práva odpovídajícího věcnému břemenu dle oceňovacího předpisu²²⁹. Spolu s touto náhradou má vyvlastňovaný též právo na náhradu dalších účelně vynaložených nákladů mu vzniklých v souvislosti s vyvlastněním, a to např. náklady na stěhování či náklady spojené se změnou místa podnikání.

Náhradu poskytuje vyvlastňovanému zásadně vyvlastnitel, a to jednorázově, v penězích a ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění, která nesmí přesáhnout 2 měsíce. Výjimku z poskytování peněžité náhrady představuje ustanovení § 11 VyvlZ, jež umožňuje namísto peněžité náhrady poskytnout jiný pozemek nebo stavbu, dohodnou-li se na tom vzájemně vyvlastňovaný s vyvlastnitelem. Nekoresponduje-li cena náhradního pozemku či stavby s cenou vyvlastňovaného, má vyvlastňovaný právo na dorovnání rozdílu v ceně tak, aby nebyl na vyvlastnění tratný. Vyplácená náhrada náleží primárně vyvlastňovanému, nicméně není-li ten znám, popř. není-li znám jeho pobyt, skládá vyvlastnitel náhradu ve lhůtě do úschovy u soudu. Obdobně postupuje i v situacích, kdy oprávněná osoba zemře. Zde náhradu vyplácí správci dědictví či dědicům v průběhu dědického řízení a není-li to možné, pak ji skládá u soudu příslušného k projednání dědictví či u soudního komisaře.

5.2.2.4 Proporcionalita

Podmínka proporcionality souvisí s rozsahem vyvlastnění. Na základě ustanovení § 4 odst. 1 VyvlZ je ho totiž možné realizovat pouze v takovém rozsahu, jež je nezbytný pro dosažení účelu stanoveného zvláštním zákonem. Přiměřenost lze hledat jak v rozsahu, v jakém vyvlastnění postihuje jeho předmět, tak i v intenzitě zásahu do vlastnického práva. Co se týče intenzity, vždy by měly být voleny takové formy zásahu, jež jsou způsobilé dosáhnout účelu vyvlastnění za současného co nejmenšího zásahu do vlastnického práva. Tento přístup zastává ve své judikatuře i Nejvyšší správní soud, který ve svém rozsudku sp. zn. 6 As 11/2007-77 ze dne 20. března 2008 uvedl, že „*vyvlastnění je institutem ultima ratio, přicházejícím v úvahu jen tehdy, pokud není jiného východiska. Omezení vlastnického práva pak má vždy přednost před úplným vyvlastněním vlastnického práva.*“²³⁰

Vedle intenzity zásahu hraje u přiměřenosti vyvlastnění roli i rozsah, ve kterém vyvlastnění postihuje svůj předmět. Zde se zkoumá, zda z hlediska naplnění

²²⁹ Tím je myšlen zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

²³⁰ rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 11/2007-77 ze dne 20. března 2008

účelu je zapotřebí omezit či odejmout vlastnické právo k celému předmětu, či pouze k jeho části, přičemž platí, že nelze provést vyvlastnění ve větším rozsahu, než je nezbytné k dosažení účelu, jak to vyžaduje ustanovení § 4 odst. 1 VyvlZ. Z tohoto pravidla nicméně existuje výjimka uvedená v ustanovení § 4 odst. 3 VyvlZ, jež umožňuje rozšířit rozsah vyvlastnění nad nezbytný, není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popř. právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi.²³¹

5.2.2.5 Subsidiarita

Zásadu, že vyvlastnění je prostředkem *ultima ratio*, dokládá i podmínka subsidiarity, jež připouští realizaci vyvlastnění pouze v případě, nepodařilo-li se vyvlastniteli ve lhůtě 90 dnů uzavřít s vyvlastňovaným smlouvu o získání práv k předmětu vyvlastnění potřebných pro uskutečnění jeho účelu stanoveného zvláštním zákonem.²³² Jejím projevem je v první řadě povinnost vyvlastnitel notifikovat vyvlastňovaného o existenci účelu, pro nějž je možné do jeho vlastnického práva zasáhnout. Zároveň je vyvlastnitel povinen navrhnout vyvlastňovanému uzavření smlouvy o získání práv k pozemku či stavbě. Na celé toto právní jednání poskytuje zákon subjektům lhůtu 90 dní, která počíná běžet dnem následujícím po dni doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému. Nedojde-li v jejím průběhu k uzavření smlouvy, je vyvlastnění přípustné. Je-li však smlouva uzavřena, požaduje zákon v ustanovení § 5 odst. 4 VyvlZ, aby založila právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od jejího uzavření.²³³

Přestože je pokus o uzavření dohody s vyvlastňovaným ze strany vyvlastnitel nutným předpokladem přípustnosti vyvlastnění, presumuje VyvlZ v ustanovení § 5 odst. 5 případy, kdy vyjednávání stran není třeba. Je tomu tak např. v situaci, kdy vyvlastňovaný není znám, není znám jeho pobyt, nepodařilo-li se mu doručit na známou adresu či je-li omezen ve smluvní volnosti v dispozicích s vlastnickým

²³¹ § 4 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

²³² § 5 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

²³³ KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. 549 s. s. 237.

právem k předmětu vyvlastnění.²³⁴ Ve všech těchto případech je vyvlastnění přípustné, a to i bez přechozího pokusu o uzavření dohody.

5.2.2.6 Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Podmínka zakotvená v ustanovení § 3 odst. 2 VyvlZ se nevztahuje obecně na každé vyvlastnění, nýbrž pouze na ta, jež sledují provedení změny ve využití nebo prostorovém uspořádání území, vč. umístování staveb a jejich změn. Splnění souladu je prokazováno buďto územním rozhodnutím, nebo regulačním plánem. Pokud však zákon vydání územního rozhodnutí pro daný účel vyvlastnění nevyžaduje, zkoumá soulad s cíli a úkoly územního plánování sám vyvlastňovací úřad v rámci vyvlastňovacího řízení, přičemž vychází především z územně plánovací dokumentace vztahující se k území, kde se nachází vyvlastňovaný pozemek nebo stavba.²³⁵

5.2.3 Vyvlastňovací řízení

Právním titulem, na jehož základě se vyvlastnění realizuje, je správní akt označovaný jako rozhodnutí o vyvlastnění. K jeho vydání dochází na konci vyvlastňovacího řízení, jsou-li proto splněny stanovené podmínky. Vyvlastňovacího řízení se účastní dva základní subjekty, a to věcně a místně příslušný správní orgán a účastníci řízení. Dle ustanovení § 15 odst. 1 VyvlZ je věcně příslušným správním orgánem k provedení vyvlastňovacího řízení a vydání rozhodnutí tzv. vyvlastňovací úřad, jímž je obecní úřad obce s rozšířenou působností, magistrát územně členěného statutárního města nebo Magistrát hlavního města Prahy. Místně příslušným z nich je pak ten, v jehož správním obvodu se nachází vyvlastňovaný pozemek či stavba. Je-li však takto místně příslušných vyvlastňovacích úřadů vícero, rozhoduje o příslušnosti některého z nich jim nejbližší společně nadřízený správní orgán. Účastníky řízení jsou primárně vyvlastnitel a vyvlastňovaný, nicméně mohou jimi být i některé další osoby, jež mají práva k vyvlastňované nemovitosti, např. zástavní či podzástavní věřitel, oprávněný z práva odpovídajícího věčnému břemenu vážnoucemu na předmětu vyvlastnění aj.

Průběh, resp. zahájení vyvlastňovacího řízení je ovládáno zásadou dispoziční, tudíž je možné jej zahájit pouze na základě žádosti vyvlastnítele směřující vůči správnímu orgánu. Dnem, kdy žádost dojde věcně a místně příslušnému vy-

²³⁴ § 5 odst. 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

²³⁵ GRYGAR, Tomáš; FRUMAROVÁ, Kateřina; HORÁK, Ondřej; et al. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Právní monografie. 293 s. s. 63 a 65.

vlastňovacímu úřadu, je řízení zahájeno. Po zahájení řízení je povinností vyvlastňovacího úřadu o této skutečnosti uvědomit účastníky řízení a příslušný katastrální úřad za účelem zapsání poznámky do katastru nemovitostí. Současně spolu se zahájením řízení dochází k omezení dispozic vyvlastňovaného s předmětem vyvlastnění, a to s cílem neznemožnění dosažení účelu vyvlastnění. Nezbytnou součástí řízení je i provedení ústního jednání. To nařizuje vyvlastňovací úřad tak, aby se konalo nejpozději do 60 dnů ode dne odeslání uvědomění o zahájení řízení. Ústní jednání je neveřejné a v jeho průběhu má vyvlastňovaný možnost vznést námitky proti vyvlastnění a na podporu svých tvrzení předložit důkazy. Nedojde-li v průběhu řízení k jeho zastavení, má vyvlastňovací úřad dvě možnosti, jak o žádosti rozhodnout. Dospěje-li k závěru, že podmínky pro vyvlastnění splněny nejsou, rozhodne o zamítnutí žádosti. V opačném případě při splnění podmínek vydá rozhodnutí o vyvlastnění, v němž samostatnými výroky rozhodne o vyvlastnění práv k pozemku či stavbě a o náhradě za vyvlastnění. Zároveň též rozhodnutím určí lhůtu vyvlastniteli, v níž musí začít realizovat účel, pro nějž bylo vyvlastňováno. Pokud není oprávněná osoba s výsledkem řízení spokojena, může proti nepravomocnému rozhodnutí podat odvolání jakožto řádný opravný prostředek. Ustanovení § 28 VyvlZ též umožňuje domáhat se soudního přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění. Při přezkumu hraje roli, jaký výrok je jeho předmětem, jelikož výrok o vyvlastnění práv se přezkoumává ve správním soudnictví v rámci řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, kdežto o výroku o náhradě rozhodují obecné soudy v řízení dle části V. zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

Závěr

Hlavním cílem diplomové práce bylo poskytnout ucelený pohled na poměrně rozsáhlou a obtížnou problematiku týkající se způsobů omezení vlastnického práva, a to jak z hlediska práva soukromého, tak i veřejného. Pozornost byla zaměřena i na institut vyvlastnění a krátce bylo pojednáno i o samotném vlastnickém právu, zejména co se týče jeho zakotvení, obsahu, subjektů a dalších signifikantních znaků. Domnívám se, že cíle vytyčeného v úvodu jsem dosáhla.

Vlastnické právo je jedním ze základních přirozených lidských práv, jež je na ústavní úrovni zakotveno v ustanovení čl. 11 Listiny a blíže rozpracováno v občanském zákoníku. Nikde nelze nalézt jeho zákonnou definici, a to s ohledem na složitost jeho chápání. Byť u něj schází pozitivní legální definice, je možné ho vymezit prostřednictvím jeho charakteristických rysů, mezi něž se řadí nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticita, trvalost a nepromlčitelnost. V minulosti byla mezi charakteristické znaky vlastnického práva řazena i neomezenost, nicméně ta je v současné době již překonána.

Ve vztahu k vlastnickému právu není možné hovořit o jeho neomezenosti, jelikož jsou zákonem připuštěna jeho omezení. V závislosti na tom, z jakého právního předpisu omezení plynou, je možné je rozdělit na soukromoprávní a veřejnoprávní. V rámci soukromého práva jsou jednotlivé způsoby omezení upraveny v občanském zákoníku. Jejich úprava je značně rozsáhlá a týká se jak omezení vyplývajících ze sousedských práv, tak i věcných práv k věcem cizím. Co se týká zhodnocení soukromoprávní úpravy, domnívám se, že i přes její rozsáhlost, v níž je patrná snaha zákonodárce regulovat všemožné případy, k nimž může v praxi dojít, se jedná o úpravu zdařilou. Viditelný je posun právní úpravy oproti předchozí směrem dopředu. Pozitivně též oceňuji úpravu všech forem omezení v jednom kodexu, což přispívá k lepší orientaci i pro laiky. Naopak negativně vnímám, zejména v oblasti sousedských práv, užívání neurčitých právních pojmů jako jsou např. „vhodná roční doba“, „přiměřená doba“ či „místní poměry“, jež mohou vyvolávat pochybnosti, jelikož z nich často není patrné, co přesně jimi zákonodárce myslí.

Meze výkonu vlastnického práva nemusejí být stanoveny pouze předpisy soukromoprávními, nýbrž i veřejnoprávními. V rámci správního práva lze nalézt řadu institutů omezujících vlastníky při výkonu jejich vlastnických práv. Jedná se např. o výhradu vlastnického práva, zákaz držet, užívat či nabývat některé věci,

o ochranná, resp. bezpečnostní pásma či záplavová území. Součástí materie správního práva je i institut vyvlastnění. Vyvlastnění představuje nejzávažnější zásah do ústavně zaručeného práva, jehož je možné realizovat pouze za splnění zákonem stanovených podmínek. Ty jsou vymezeny jednak v čl. 11 odst. 4 Listiny a v zákoně o vyvlastnění. Co se týká veřejnoprávní úpravy, považuji ji též za dostačující. Stanovení přísných podmínek pro realizaci vyvlastnění dle mého názoru koresponduje s intenzitou jeho zásahu do vlastnického práva a posiluje právní jistotu v tom smyslu, že k vyvlastnění nebude přistoupeno, aniž by byly všechny podmínky splněny.

Cizojazyčné resumé

The thesis focuses on the property right and the ways of limiting it, both in private and public law, the attention is also paid to expropriation. The aim of the thesis is to provide a comprehensive view of the above-mentioned comprehensive issue and to evaluate its legal regulation. For this reason, the thesis is divided into 5 chapters. The first chapter provides an insight into the past and introduces the ways of restricting and depriving the Jewish population of their property rights in the territory of the Protectorate of Bohemia and Moravia during the years 1939–1945. The second chapter is devoted to the general interpretation of the ownership – its establishment, object, content, subjects, character and acquisition, while a short excursus is also devoted to the regulation of the property right in Roman law. The third chapter deals generally with what is meant by the restriction and how it can be divided. The fourth and fifth chapter are the key chapters as they focus on specific conceivable ways of limiting the right of property, both private and public law. In terms of private law ways of limitation (chapter four), attention is paid to, for example, immission, pollutions, things and animals on other people's land, construction work on neighbouring land, a necessary road or individual rights in rem to others people's property. In the context of public law methods of restriction (chapter five), all conceivable methods are listed and some of them are more elaborated. As a representative of the deprivation of the right of property nor even the expropriation escaped the attention.

Seznam použitých zdrojů

Literatura

DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela, et. al. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl Třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. ISBN 978-80-7478-935-9.

DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela; et. al. *Občanské právo hmotné. 2., aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 436 s. ISBN 978-80-7552-187-3.

GRYGAR, Tomáš; FRUMAROVÁ, Kateřina; HORÁK, Ondřej; et al. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Právní monografie. 293 s. ISBN 978-80-7598-968-0.

HANDRLICA, Jakub. *Ochranná a bezpečnostní pásma*. Praha: C. H. Beck, 2014. 200 s. ISBN 978-80-7400-532-9.

HENDRYCH, Dušan; et. al. *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. 599 s. ISBN 978-80-7400-624-1.

HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část: absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4.

HUSSEINI, Faisal; BARTOŇ, Michal; KOKEŠ, Marian; et. al. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1451 s. ISBN 978-80-7400-812-2.

JANČÍK, Drahomír; KUBŮ, Eduard. *"Arizace" a arizátoři: drobný a střední židovský majetek v úvěrech Kreditanstalt der Deutschen (1939-45)*. Praha: Karolinum, 2005. 481 s. ISBN 80-246-1016-7.

KÁRNÝ, Miroslav. *Konečné řešení: genocida českých židů v německé protektorátní politice*. Praha: Academia, 1991. 182 s. ISBN 80-200-0389-4.

KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1.

KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš; et. al. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. 991 s. ISBN 978-80-7380-742-9.

- KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskali věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3.
- KOLDINSKÁ, Kristina; TRÖSTER, Petr. *Právo sociálního zabezpečení*. 7., podstatně přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. 289 s. ISBN 978-80-7400-692-0.
- KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. 549 s. ISBN 978-80-7400-919-8.
- KUKLÍK, Jan. *Jak odškodnit holokaust?: problematika vyvlastnění židovského majetku, jeho restituce a odškodnění*. 1. vydání. V Praze: Karolinum, 2015. 756 s. ISBN 978-80-246-2798-4.
- KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. 114 s. ISBN 978-80-87284-25-4.
- KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci – státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 444 s. ISBN 978-80-87284-12-4.
- LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. 2292 s. ISBN 978-80-7400-852-8.
- NOVOTNÝ, Petr; NOVOTNÁ, Monika; KEDROŇOVÁ, Kristina; et al. *Vlastnictví a věcná práva: nový občanský zákoník*. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). 168 s. ISBN 978-80-271-0610-3.
- OTTE, Anton; et al. *Židé v Sudetech = Die Juden im Sudetenland*. Praha: Česká křesťanská akademie, 2000. 351 s. ISBN 80-85795-35-3.
- PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír; et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. 3276 s. ISBN 978-80-7400-747-7.
- SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II.: právo majetkové*. Praha: Wolters Kluwer, 2011. 356 s. ISBN 978-80-7357-616-5.
- SPÁČIL, Jiří; HRABÁNEK, Jaroslav; et al. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. 304 s. ISBN 978-80-7502-073-4.

SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal; et. al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1666 s. ISBN 978-80-7400-803-0.

SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). 317 s. ISBN 978-80-7400-885-6.

SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 260 s. ISBN 978-80-7478-990-8.

ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; et. al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. 1128 s. ISBN 978-80-7598-757-0.

TERNON, Yves. *Genocidy XX. století: zločinný stát*. Praha: Themis, 1997. 364 s. ISBN 80-85821-45-1.

VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2018. 173 s. ISBN 978-80-7400-036-2.

Právní předpisy

Všeobecná deklarace lidských práv ze dne 10. prosince 1948

Vyhláška ministra zahraničních věcí č. 120/1976 Sb., o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech

Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb., o sjednání Úmluvy ochrany lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících (Protokol č. 1)

Smlouva o Evropské unii

Listina základních práv EU

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Zákon č. 142/1867 ř. z. ze dne 21. prosince 1867

Nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 6/1939 o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (RP14/39)

Čtvrté prováděcí nařízení č. 7/1940 k nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě o židovském majetku ze dne 7. února 1940 (RP08/40)

Osmý prováděcí výnos č. 43/1940 k nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě o židovském majetku ze dne 16. září 1940 (RP18/40)

Nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. 11/1940 o péči o Židy a židovské organizace ze dne 5. března 1940 (RP09/40)

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních a léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech

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

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

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

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

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

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

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

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

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

Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Judikatura

Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl ÚS 24/04 ze dne 28. června 2005

Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 11/2007-77 ze dne 20. března 2008

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 390/2021-I. ze dne 23. března 2021

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4348/2018 ze dne 21. srpna 2019

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1424/2018 ze dne 10. prosince 2018

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1881/2017 ze dne 27. června 2017

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 374/2015-I. ze dne 31. ledna 2017

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3940/2014 ze dne 29. dubna 2015

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 583/2011 ze dne 30. října 2012

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 296/2011-I. ze dne 10. července 2012

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3281/2008 ze dne 24. listopadu 2010

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2296/2006 ze dne 22. února 2007

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2071/2005 ze dne 16. ledna 2007

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1614/2005 ze dne 5. září 2006

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1150/99 ze dne 5. září 2000

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3009/2018 ze dne 10. prosince 2018

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3639/2017 ze dne 20. září 2017

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4280/2016 ze dne 15. prosince 2016

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4480/2015 ze dne 23. února 2016

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 922/2010 ze dne 21. června 2012

Časopisecká literatura

BALOUNOVÁ, Jana. Formy správní činnosti ve vztahu k omezení vlastnického práva. *Acta Universitatis Carolinae Iuridica* [online]. 2020, 2020(2), str. 65-77. Dostupné z: https://karolinum.cz/data/clanek/8146/Iurid_66_2_0065.pdf#page8. ISSN 0323-0619.

EBELOVÁ, Ivana. Familiantský zákon a jeho dopad na proces udělování svatebních konsensů v Čechách. *Studia historica Brunensia* [online]. 2020, 67(1), str. 91–106. Dostupné z: https://digilib.phil.muni.cz/_flysystem/fedora/pdf/143502.pdf. ISSN 2336-4513.

GRYGAR, Tomáš. Expropriace a práva třetích osob. *Jurisprudence* [online]. 2020, 2020(2), str. 26-39. Dostupné z: <https://www.jurisprudence.cz/cz/casopis/expropriace-a-prava-tretich-osob.m-424.html>. ISSN 1802-3843.

KUSÁK, Martin. Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. *České právo životního prostředí* [online]. 2005, č. 2005(1). 146 s. Dostupné z: https://www.cspzp.com/dokumenty/casopis/cislo_15.pdf. ISSN 1213-5542.

Úmluva o ochraně lidských práv se týká i ČR, připomíná ombudsman. *Advokátní deník* [online]. 2020, 2020(11). Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2020/11/04/umluva-o-ochrane-lidskych-prav-se-tyka-i-ceska-pripomina-ombudsman/>. ISSN 2571-3558.

Internetové zdroje

Antisemitismus a jeho definice. *Ministerstvo vnitra České republiky* [online]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/chh/clanek/antisemitismus-a-jeho-definice.aspx>

BOHUMÍNSKÁ, Lucie. Právo stavby v praxi. *Epravo.cz* [online]. 2016. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-stavby-v-praxi-102808.html>

FOREJTOVÁ, Monika. Výjimky z Listiny základních práv EU pro ČR? *Právní prostor* [online]. 2014. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/mezinarodni-a-evropske-pravo/vyjimky-z-listiny-zakladnich-prav-eu-pro-cr>

LOUNEK, Vítězslav; KOBES, Tomáš. Asimilace. *Encyklopedie migrace* [online]. 2017. Dostupné z: <https://www.encyclopediaofmigration.org/asimilace/>

MATZNER, Jiří. Právo nezbytné cesty přes sousední pozemky. *Právní prostor* [online]. 2019. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/pravo-nezbytnne-cesty-pres-sousedni-pozemky>

Mezinárodní pakt o občanských a politických právech. *Vláda České republiky* [online]. 2011. Dostupné z:

<https://www.vlada.cz/cz/ppov/rlp/dokumenty/zpravy-plneni-mezin-umluv/mezinarodni-pakt-o-obcanskych-a-politicky-pravech-19851/>

Norimberské zákony (1935). *Holocaust.cz* [online]. 2019. Dostupné z: <https://www.holocaust.cz/dejiny/holocaust/historicky-kontext/nacisticka-ideologie/norimberske-zakony-1935/>

PYTELA, David. Sousedské spory a jak na ně. *Advokátní kancelář Pytela* [online]. 2018. Dostupné z: <https://akpytela.cz/clanky-articles-sousedske-spory/#h-deleni-imisi>

SENF, Lukáš. Sionismus. *Encyklopedie migrace* [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.encyclopediaofmigration.org/sionismus/>

Stavba v ochranném pásmu. *Ministerstvo dopravy* [online]. 2020. Dostupné z: <https://www.mdcz.cz/Zivotni-situace/Pozemni-komunikace/Ochranne-pasmo>

Záplavová území. *Ministerstvo životního prostředí* [online]. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/zaplavova_uzemi

Židé v českých zemích v 19.–20. století. *Židovské muzeum v Praze* [online]. Dostupné z: <https://www.jewishmuseum.cz/pamatky-a-expozice/expozice/dejiny-zidu-v-cechach-a-na-morave-v-19-20-stoleti/>

Zahraniční zdroje

RUMUNSKO. *Romanian Chairmanship 2016*. In: Bucharest, 2016. Dostupné také z:

https://www.holocaustremembrance.com/sites/default/files/press_release_document_antisemitism.pdf

Was ist Antisemitismus? *Beauftragter der Bundesregierung für jüdisches Leben und den Kampf gegen Antisemitismus* [online]. Dostupné z:

<https://www.antisemitismusbeauftragter.de/Webs/BAS/DE/bekaempfung-antisemitismus/was-ist-antisemitismus/was-ist-antisemitismus-node.html>

Ostatní

Důvodová zpráva k zákonu č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) (184/2006 Dz)

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (89/2012 Dz)

Vysvětlení k Listině základních práv EU (2007/C 303/02) ze dne 14. 12. 2007

Seznam použitých obrázků

Obrázek 1: Silniční ochranné pásmo..... 77