



ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

Diplomová práce

Charakteristika věcných práv k věcem cizím

Klára Tolnayová

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

Katedra občanského práva

Diplomová práce

Charakteristika věcných práv k věcem cizím

Zpracovala:	Klára Tolnayová
Studijní program:	M0330 Právo a právní věda
Studijní obor:	Právo
Vedoucí diplomové práce:	JUDr. Josef Pelech, Ph.D. Západočeská univerzita v Plzni Fakulta právnická Katedra občanského práva

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

Plzeň, březen, 2016

.....
Klára Tolnayová

Poděkování

Děkuji panu JUDr. Josefu Pelechovi, Ph.D. za odbornou pomoc a cenné rady při zpracovávání diplomové práce.

Obsah

ÚVOD	1
1. POJEM VĚCNÝCH PRÁV K VĚCEM CIZÍM.....	3
1.1 Charakteristika absolutních majetkových práv.....	3
1.2 Obecná charakteristika věcných práv	4
1.2.1 Charakteristika „věci“	5
1.2.2 Historie tradičního pojetí věcných práv	7
1.3 Obecná charakteristika věcných práv k věcem cizím.....	8
2. PRÁVO STAVBY	10
2.1 Obecné vymezení práva stavby	10
2.2 Historie práva stavby na území České republiky	11
2.3 Stavebník	13
2.4 Vznik práva stavby	14
2.5 Dočasnost práva stavby	15
2.6 Právní poměry z práva stavby.....	17
2.7 Náhrada z ukončení	18
3. VĚCNÁ BŘEMENA	20
3.1 Historický vývoj věcných břemen	20
3.2 Obecná charakteristika věcných břemen	24
3.3 Služebnosti.....	25
3.3.1 Vznik služebnosti	27
3.3.2 Pozemkové služebnosti	28
3.3.3 Osobní služebnosti	31
3.3.3.1 Uživací právo.....	32
3.3.3.2 Požívací právo	33
3.3.3.3 Služebnost bytu.....	34
3.3.4 Zánik služebnosti.....	34
3.3.4.1 Trvalá změna	34
3.3.4.2 Hrubý nepoměr	35
3.3.4.3 Uplynutí sjednané doby	35
3.3.4.4 Promlčení služebnosti.....	36
3.3.4.5 Rozhodnutí správního orgánu.....	36
3.3.4.6 Dohoda stran.....	36

3.3.4.7	Smrt oprávněné osoby	37
3.4	Reálná břemena	37
4.	ZÁSTAVNÍ, PODZÁSTAVNÍ A ZADRŽOVACÍ PRÁVO	39
4.1	Historie zástavního práva na našem území.....	39
4.2	Charakteristika zástavního práva.....	41
4.3	Subjekty zástavního práva	43
4.4	Předmět zástavního práva	44
4.5	Budoucí zástavní právo.....	45
4.6	Vznik zástavního práva.....	47
4.6.1	Smlouva.....	48
4.6.2	Rozhodnutí orgánu veřejné moci	49
4.6.3	Zákon.....	50
4.7	Rozsah zástavního práva.....	50
4.8	Zánik zástavního práva	51
4.9	Promlčení zástavního práva	53
4.10	Podzástavní právo	54
4.11	Zadržovací právo	54
5.	KOMPARISTIKA PŘEDEŠLÉ A AKTUÁLNÍ ÚPRAVY.....	56
5.1	Právo stavby.....	56
5.2	Věcná břemena	57
5.3	Zástavní a podzástavní právo.....	58
	ZÁVĚR.....	60
	CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ.....	62
	Seznam použité literatury.....	63

ÚVOD

Autorka se ve své práci věnuje charakteristice věcných práv k věcem cizím, tato tematika je historicky neoddelitelnou součástí občanskoprávní oblasti týkající se věcných práv a její potřeba vyjádřit se v této oblasti je umocněna i novou úpravou této problematiky v souvislosti s přijetím zák. č. 89/2012 Sb. (dále jen NOZ).

Tato právní oblast získala na určité komplexnosti přijetím nových institutů v souvislosti s nabytím účinnosti NOZ¹, který zasáhl kromě jiného i podstatně do oblasti věcných práv k věcem cizím, a to tím, že zavedl nové instituty a jiné instituty restrukturalizoval.

Cílem této práce je reagovat na současnou úpravu věcných práv k věcem cizím svými poznatky získanými v rámci studia i praktického použití právních předpisů, odborné literatury (ačkoliv je literatury týkající se nové právní úpravy prozatím poskrovnu), odborných článků, judikatury týkající se této problematiky, tyto poznatky komplexně systematizovat a popřípadě podrobit kritickému pohledu.

Hnacím motorem autorky byl mimo jiné zájem o objevování a poznávání obsahu jednotlivých ustanovení právních norem a jejich podrobení kritickému (avšak korektnímu) pohledu autorky.

Tato práce je pokusem autorky o přiblížení jejího pohledu na tuto problematiku případným čtenářům tak, aby byli měli možnost se seznámit s těmito instituty formou, která by měla být srozumitelná se snahou o její komplexní zmapování. Snahou autorky je taktéž pokus o analýzu využití předmětné problematiky v praktickém životě, jelikož se s věcnými právy k věcem cizím setkává v běžném životě téměř každý jednotlivec naší společnosti.

Autorka se ve své práci samozřejmě neomezuje jen na právní úpravu současnou, ale mapuje i její historický vývoj a to komparací současné právní úpravy se zák. č. 40/1964 Sb., (dále jen ObčZ), částečně i s tzv. středním občanským zákoníkem, tedy zák. č. 141/1950 Sb., (dále jen SOZ) a obecným zákoníkem občanským, známým ABGB, přejetým po vzniku Československa zák. č. 11/1918 Sb. z. a n., recepční norma (dále jen o.z.o.).

Samotný obsah práce je rozdělen do pěti hlavních kapitol. V první z nich, autorka charakterizuje absolutní majetková práva, věcná práva a v neposlední řadě

¹ Zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014 a nahradil tak zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

pro doplnění komplexního vhledu do této práce i samotná věcná práva k věcem cizím. Autorka se v této kapitole snaží i čtenářům poskytnout vodítko, jak věcná práva rozeznat, neboť některá ustanovení NOZ jsou zavádějící.

Obsahem další kapitoly je institut práva stavby. Začátek kapitoly je věnován obecnému vymezení tohoto pojmu pro pochopení tohoto institutu, jako celku, jelikož z právního vědomí se na 50 let naprosto vytratil. Dále je krátce shrnuta historie práva stavby na území České republiky. Autorka se rozhodla zařadit krátké shrnutí historie institutu práva stavby na českém území vzhledem k tomu, že právní úprava tohoto obnoveného institutu se inspirovala právě z již zmíněné historie. Součástí obsahu kapitoly je dále pak výklad pojmu stavebníka, vznik práva stavby, časové období trvání a také náhrada za ukončení.

Věcná břemena tvoří další kapitolu této práce. Věcná břemena jsou v této práci rozpracována dle NOZ, tj. jsou obsahem podkapitol služebností, které jsou dále rozvedeny po obecné charakteristice tohoto institutu, dle účelu zřízení a reálných břemen, včetně historie tohoto institutu.

Předposlední kapitolu této práce tvoří pojednání o zástavním, podzástavním a zadržovacím právu. Autorka zkraje nastíní historii tohoto institutu, dále charakterizuje samotný pojem zástavního práva. Obsahem podkapitol jsou subjekty zástavního práva a předmět zástavního práva. Autorka se dále zabývá vznikem zástavního práva, včetně popisu jednotlivě vyjmenovaných způsobů vzniku. Tuto kapitolu uzavírá charakteristika podzástavního a zadržovacího práva.

Poslední kapitola reaguje na nově účinnou občanskoprávní úpravu a obsahuje jednotlivé instituty věcných práv k věcem cizím v komparaci s instituty dle úpravy předchozí. Komparace je doplněna o pohled autorky na případné klady či záporny těchto institutů a podrobeno její kritice.

1. POJEM VĚCNÝCH PRÁV K VĚCEM CIZÍM

1.1 Charakteristika absolutních majetkových práv

Absolutní majetková práva se vyznačují tím, že působí vůči všem (*erga omnes*), nestanoví-li zákon něco jiného. Z dikce ustanovení § 976 NOZ sice vyplývá, že existují absolutní práva, která nepůsobí vůči všem, ale z logického hlediska je toto nesmyslné, jde zřejmě o nešťastnou formulaci zákonodárců. Eventuelní možností je situace, kdy sice absolutní práva působí vůči každému, avšak ten, kdo k tomu má právní důvod, do nich přesto může zasáhnout.² Platí, že jen zákon může určit, která majetková práva jsou absolutní, výčet absolutních práv je tedy taxativní (představuje tzv. numerus clausus). Absolutními právy jsou práva věcná a to k věci vlastní nebo k věci cizí³ a právo dědické.⁴ Oproti tomu relativní právní vztahy se liší tím, že vztahy působí jen mezi konkrétními smluvními stranami (*inter partes*), subjekty jsou konkretizovány svým postavením v daném vztahu. NOZ výslovně stanovuje, která práva k majetku mají absolutní charakter, a tento výčet nelze nad rámec zákona dále rozšiřovat.⁵

Neomezenost ochrany absolutních práv není možná vzhledem k výjimečnosti úplné volnosti při výkonu těchto absolutních práv. Je celkem běžné, že při ochraně práva ve prospěch jiné osoby sebou přináší omezení práva osoby jiné. Další omezení přichází v úvahu v rámci veřejného zájmu (např. vlastnictví k předmětům kulturního dědictví). Rozhodné je nalezení kompromisu mezi právy různých osob a stanovení hranic autonomie individuálních právních vztahů tak, aby nebylo ohroženo žádné z práv jiných osob. Jedním z úkolů práva je také nalezení kompromisu ve střetu zájmů obecných a zájmů konkrétních osob (např. přípustnost a podmínky vyvlastnění v obecném zájmu).⁶

Absolutnost práva lze spatřit i v tom, že jeho působení proti všem nelze na nikoho jiného převést. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn.

² KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, 255 s. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3. Str. 13-30.

³ Ustanovení § 979 a násl., zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

⁴ Ustanovení § 1475 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: problémy a úskalí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, 320 s. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6. Str. 140-141.

⁶ HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 199-200.

28 Cdo 2368/2002 nemůže osoba, která není vlastníkem věci podat žalobu na ochranu vlastnictví jiného svým jménem.⁷

Nelze také opomenout skutečnost, že porušením absolutního práva vzniká vždy právo relativní.

1.2 Obecná charakteristika věcných práv

Věcná práva (*jura in rem*) jsou práva vztahující se k věcem a mají absolutní charakter, tzn., že osoba, která má oprávnění, je konkrétně určená, všichni ostatní mají povinnost nerušit oprávněného při výkonu jeho práv, na rozdíl od závazků, kde jde o vztah mezi osobami.

Subjekt je tedy chráněn proti neoprávněným zásahům dalších osob a při výkonu svých práv není závislý na třetích osobách. V některých právních řádech jsou věcná práva též označována jako práva k věcem reálným (reálně existujícím). „Obsahují i vztah mezi oprávněným a vlastníkem, jehož právo je omezeno tak, že nemůže věc plně užívat či je nucen trpět něco, co by jinak nemusel.“⁸

Úprava věcných práv řeší otázky dispozice s věcí a toho, kdo takovou věc například ovládá. Věcná práva patří spolu s dědickým právem do skupiny absolutních majetkových práv.⁹

Pro věcná práva jsou důležité tři znaky, které jsou pro ně charakteristické. V první řadě jejich předmětem je věc, která je blíže popsána v kapitole č. 1.2.1 Charakteristika „věci“. Dále pak jejich absolutní povaha, tj., že působí *erga omnes* (vůči všem). Osoby, kterým věcné právo svědčí, musí být individuálně určeny. A v neposlední řadě, věcná práva jsou vždy ve vztahu k určité věci (*ius in rem*), nelze je vztahovat k určité osobě (*ius in personam*). Typickou vlastností pro věcná práva je také jejich publicita, existence těchto práv je dostupná k ověření ve veřejných seznamech, například v katastru nemovitostí.¹⁰ Výčet věcných práv je stejný pro ObčZ i NOZ. Výčet je bezpochyby taxativní a řadí se sem vlastnické právo, včetně spoluvlastnictví, právo stavby, zástavní právo včetně podzástavního

⁷ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3. Str. 13-30.

⁸ KNAPP, Viktor. Předmět a systém československého socialistického práva občanského. Praha: československá akademie věd, 1959, 316 s. Str. 111.

⁹ HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 199.

¹⁰ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: problémy a úskalí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. 320 s. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6. Str. 141-142.

práva a práva odpovídající věcným břemenům.¹¹ Na základě rozsudku Nejvyššího soudu, sp. zn. 21 Cdo 2265/2005, ze dne 27.9.2006 je věcným právem taktéž zadržovací právo (konkrétně věcné právo k věci cizí). Shodný názor má i Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 21 Cdo 975/2006 ze dne 15.5.2007.

Kromě charakteristických znaků se věcným právům dají přiřadit i typické vlastnosti. Věcné právo je zejména přímé, tj. nezprostředkované právo. Důležitou vlastností je panství nad věcí, tj. ovladatelnost věci. Věcná práva jsou upravena kogentními normami, tj. dohody jsou tedy možné jen tam, kde to zákon výslovně připouští. S tímto souvisí i numerus clausus, který je zmíněný již výše. Některé předměty věcných práv jsou evidované, především potom nemovité věci. Platí pro ně princip publicity.¹²

1.2.1 Charakteristika „věci“

Chápání pojmu věci v právním smyslu je odlišná od věci známé z běžného života. Není pravdou, že vše, co je věcí v reálném životě, je věcí i v právním smyslu.¹³ Právní definice věci je tedy definicí nominální, nikoli reálnou. Definice reálná odpovídá reálnému světu. Definice nominální se pokouší definovat pojem mimo reálný svět.

Účelem věci v právu je především charakterizovat objekt, tj. předmět samotných právních vztahů. Je taktéž nepostradatelným článkem věcných práv, bez věci by věcné právo nemohlo existovat.

Věcí jsou tedy v právním smyslu věci hmotné, tj. movité a nemovité a věci nehmotné, dalšími definičními znaky věci je odlišnost od člověka jako takového, dále pak užitečnost pro člověka, tj. musí mít nejen způsobilost přinášet užitek vlastníkově, ale také objektivní způsobilost přinášet hospodářský užitek.¹⁴ Užitečným je to, co je i prospěšným pro člověka, jeho život a má tedy i nějakou hodnotu. Právě lidská vůle a poznání a schopnosti člověka jsou hlavními atributy pro to, co je užitečné a tím pádem i věci. Dalším definičním znakem je

¹¹ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. 255 s. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3. Str. 13-30.

¹² ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014. Učebnice (Linde). ISBN 978-80-7201-946-5. Str. 12.

¹³ Zeiller, F., *Commentar über das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie*, II. vydání. Wien u. Triest : Geistingers Verlagshandlung, 1812. Str. 6.

¹⁴ Ustanovení § 979 důvodová zpráva k § 979 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

ovladatelnost. Věcí je tedy vše, co člověk, jakožto rozumem nadaná bytost může podrobit své vůli. V neposlední řadě musí věc existovat ve vnějším světě.¹⁵

Nutno připomenout, že dle NOZ již není věcí zvíře, avšak ustanovení o věcech se na živé zvíře použijí jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze.¹⁶ Věcí taktéž není lidské tělo ani jeho oddělené části a to ani po smrti člověka.¹⁷ Evropské občanské zákoníky jsou v rozporu v charakteristice věci. Německá a polská právní úprava označuje věcmi jen věci hmotné, rakouská a francouzská právní úprava rozšiřuje charakteristiku věci i o předměty nehmotné. Ačkoli nehmotné věci, jako např. patenty, nejsou fyzicky ovladatelnými předměty, není pravdou, že nemají své majitele, kteří s nimi nakládají jakožto jejich vlastníci, aby je užívali nebo převáděli na další osoby. Majitel pohledávky může svoji pohledávku užívat, zatížit ji zástavním právem, popřípadě ji může převést. Ustanovení § 979 NOZ stanoví, že kromě věcí s hmotnou podstatou lze vlastnit (či k ní mít věcné právo, jehož povaha to připouští) i věc nehmotnou.

Hodnota věci, v případě, že ji lze vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určuje dle obvyklosti cen věcí stejného či podobného druhu, jestliže není ujednáno něco jiného, nebo jí nestanoví samotný zákon. V případě, že má věc zvláštní poměry ke zvláštní oblibě, je stanovena cena mimořádná.¹⁸ Cenou obvyklou, tj. ve smyslu ustanovení §2, odst. 1 a 3 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku a to ke dni jeho ocenění. Při samotném ocenění jsou brány a zvažovány veškeré okolnosti, které by na to mohli mít případný vliv.

NOZ dále konkretizuje věci hmotné a nehmotné, ovladatelné přírodní síly, nemovitě a movitě věci, zastupitelné věci, užitelné věci, hromadné věci, obchodní závod, pobočku a obchodní tajemství.¹⁹

Součástí věci je vše, co nelze od věci oddělit, aniž by tím došlo ke znehodnocení věci. Součást takové věci není možné považovat za věc samostatnou.²⁰ Úzkou hranici mezi součástí věci a věcí samostatnou představuje

¹⁵ Učebnice československého občanského práva: Obecná část. Svazek 1. Praha: Orbis, 1965, 458 s. Str. 148.

¹⁶ Ustanovení § 494 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷ Ustanovení § 493 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁸ Ustanovení § 2969 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹ Ustanovení §§ 496–504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁰ Ustanovení § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

příslušenství věci. Příslušenstvím se rozumí vedlejší věc vlastníka u věci hlavní. Účelem vedlejší věci je trvalé užívání s věcí hlavní. Jestliže je vedlejší věci od věci hlavní odloučena, nepřestává být příslušenstvím věci.²¹ V případě pochybností se příslušenství věci posuzuje dle zvyklostí.²²

1.2.2 Historie tradičního pojetí věcných práv

Kořeny rozlišování práv věcných od obligačních sahají do klasického práva římského. Význam tohoto pojmu byl v různých obdobích chápán jinak i s ohledem na právní kulturu, ve které byla práva upravena.

Do naší právní úpravy se dostala úprava obsažená v o.z.o. z roku 1811. Význam věcných práv jako takový se v různých právních kulturách lišil, ovšem byla obsahem všech občanských zákoníků evropských zemí, což dokládá nepostradatelnost těchto práv v soukromém právu.

O.z.o. z roku 1811 vymezoval věcná práva a zároveň definoval práva závazková, která byla protikladem právům věcným. Dle ustanovení §307 o.z.o. platí: *"Práva, která náležejí osobě k věci, nehledíc k určitým osobám, nazývají se práva věcná. Práva, která vznikají k věci jen proti určitým osobám přímo ze zákona nebo ze zavazujícího jednání, slouží osobní práva k věcem."*²³ Toto ustanovení je názorem normo tvůrce z přelomu 18. a 19. století.

Otázka charakteru věcných práv k věci cizí byl a je předmětem mnoha diskuzí. Autorka této práce považuje za důležité zmínit především osobu F. Weyera, který věcná práva podrobně analyzoval a osobu V. Knappa, který podrobil zásadní kritice SOZ, ve kterém byl pojem věcných práv zachován, ale na rozdíl od o.z.o. se nesnažili normo tvůrci pojem věcných práv definovat. F. Weyer i V. Knapp měli zásadní námitky proti konvenčnímu pojetí věcných práv. F. Weyer popíral dualitu práv věcných a závazkových, tvrdil, že rozdíl v těchto právech nelze posuzovat na základě poměru k věci. F. Weyer argumentuje tím, že držitel závazkového práva má stejné právo na to, aby nebyl ve svých právech rušen stejně tak jako držitel práv věcných. V. Knapp také odmítal činit rozdíly mezi absolutními a obligačními právy na základě vztahu osoby k věci a osoby k osobě. V. Knapp konstatoval, že pojem věcných práv je výsledkem mylné konstrukce právního panství nad věcí. Na rozdíl o F. Weyera rozlišoval V. Knapp

²¹ Ustanovení § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²² Ustanovení § 511 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²³ KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*. Praha, 1946, 403 s. Str. 92.

práva absolutní a relativní, kam řadil kromě vlastnického práva i ostatní majetková práva včetně věcných práv k věci cizí.²⁴ Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš vyslovil názor, že ani V. Knapp nemohl nikterak popřít, že subjekt nesouc své povinnosti, je určen vlastnictvím dané věci a tímto se kategorie těchto práv rozpadá na 2 skupiny a tím je dána věcně právní povaha věcných břemen i dalších věcných práv k věcem cizím.²⁵

ObčZ pojem věcných práv naprosto opouští, vzhledem k tomu, že již "neexistovali společenské podmínky", které si vynucovaly takovou metodu právní úpravy.²⁶

J. Fiala a J. Švestka opuštění pojmu věcná práva zásadně odmítali s tvrzením, že věcná práva k věcem cizím jsou práva absolutní, působí však i vůči individuálně určené osobě a to vlastníkově zatížené věci.²⁷ Definovali navíc rozdíl mezi absolutními právy a právy věcnými: "Zatímco absolutní práva působí neomezeně vůči všem ostatním osobám a ta vyvolává povinnost zdržet se jakýchkoliv neoprávněných zásahů do věcí, věcné právo působí toliko proti individuálně určené osobě a vyvolává tak pouze její povinnost něco plnit."²⁸

Novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. se navrací do zákona pojem věcných práv, avšak normo tvůrci pojem nově nevymezily, inspirovali se úpravou v SOZ.²⁹

1.3 Obecná charakteristika věcných práv k věcem cizím

Termín věcná práva k věcem cizím, nebyl římskými právníky znám a ani používán. Obecným pojmem pro tuto právní oblast byli služebnosti, ovšem tyto služebnosti byly tvořeny jen služebnostmi osobními a služebnostmi pozemkovými, neobsahoval tedy takový výčet věcných práv k věcem cizím, jaký je znám dnes.³⁰

„Věcná práva k věcem cizím (*iura in re aliena*) jsou práva, jejich obsahem jsou určitá oprávnění konkrétního subjektu k věcem, ohledně nichž daný subjekt nedisponuje vlastnickým právem. Taková osoba tak prostřednictvím věcného

²⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-524-0. Str. 2-6.

²⁵ ELIÁŠ, K. Právní povaha věcných práv k věcem cizím. *Právník*. 2011, 3. Str. 209-217.

²⁶ KRATOCHVÍL, Z. *Nové občanské právo*, Praha: Orbis, 1965, s. 716. Str. 713.

²⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-524-0. Str. 2-6.

²⁸ FIALA, J. ŠVESTKA, J. Několik úvah nad pojetím právního vztahu. *Právník*, 1968, 8. Str. 676.

²⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-524-0. Str. 2-6.

³⁰ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014. Učebnice (Linde). ISBN 978-80-7201-946-5. Str. 9.

práva k věci cizí získá částečné panství nad věcí, resp. část oprávnění, jež by jinak náležela vlastníkov, který je naopak v nakládání se svým majetkem v rozsahu existujícího práva k věci cizí vyloučen, resp. omezen.³¹

Věcná práva jsou subjektivními právy, které umožňují užívání cizí věci daným způsobem.

V porovnání s ObčZ se NOZ vrací k tradičním principům a zařazuje mezi ně nově institut práva stavby a dále věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo. Jednotlivé právní instituce plní samostatné funkce. Věcná břemena nabízí svoji užitnou hodnotu, kterou vlastní odlišný subjekt od toho subjektu, který tuto užitnou hodnotu bude využívat. Zástavní, podzástavní a zadržovací právo potom plní spíše zajišťovací funkci.

³¹ HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 233.

2. PRÁVO STAVBY

2.1 Obecné vymezení práva stavby

NOZ upravuje institut práva stavby mezi věcnými právy k věci cizí na prvním místě. Jedná se o věcné právo, které zatěžuje vlastníka pozemku tak, že musí na povrchu svého pozemku nebo pod ním strpět cizí stavbu.³² Jestli takováto stavba existuje, či vznikne až v budoucnu není až tak právně významné, vlastník pozemku zatíženého právem stavby je povinen stavbu strpět a nezáleží, jestli v současnosti, nebo až v budoucnosti.³³

Institut práva stavby, jako věcného práva s povahou věci nehmotné, zákonodárci označují za nemovitou věc dle ustanovení § 1242 NOZ. Autorka se domnívá, že není účelné začleňovat označení práva stavby mezi nemovité věci za nemovitou věc v souladu s ustanovení § 489 NOZ. NOZ vymezuje v ustanovení § 496 odst. 2 nehmotnými věcmi "*práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty*". Pod toto ustanovení lze jednoznačně právo stavby bez dalšího subsumovat. Zároveň označení práva stavby jako věci movité by nebylo ani v rozporu s ustanovením o věcných právech ustanovení § 979 NOZ.³⁴

Dle ustanovení § 498 NOZ jsou nemovitými věcmi "*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá*". Znamená to tedy, že v případě nepodřazení pod tyto, by bylo právo stavby označeno a contrario za movitou věc.³⁵ Podřazení práva stavby pod druh věcného práva k pozemku je rozhodně důležité už jen z důvodu systematičnosti začlenění tohoto institutu pod věcná práva.

Právo stavby je tedy prolomením zásady *superficies solo cedit*, tj. že stavba je součástí pozemku. Jedná se o prolomení jen dočasné.

Z hlediska právních vztahů jde u tohoto institutu o vztah mezi stavebníkem (tj. osobou oprávněnou z práva stavby) a vlastníkem daného pozemku.³⁶

³² Ustanovení § 1240 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

³³ KINDL, M, ROZEHNAL, A. Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. Str. 153-162.

³⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³⁵ Ustanovení § 498 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

³⁶ DVOŘÁK, Zoulik: Superficies solo cedit a právo stavby. In 200 let Všeobecného obč. zákoníku, 2011. Str. 557-565.

Dle ustanovení § 1240 odst. (1) NOZ je zřejmé, že pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (tj. stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že právo stavby se může pojit s právem zřídit stavbu pod povrchem toho daného pozemku a ne nutně jen na povrchu. Není důležité, zda se jedná o stavbu již zřízenou (tj. existující) či dosud nezřízenou (tj. plánovanou).³⁷

Simplifikovaně lze říci, že institut práva stavby opravňuje stavebníka k tomu, aby mohl na cizí pozemek umístit svojí stavbu. Tato stavba, kterou stavebník zřídí na cizím pozemku na základě institutu práva stavby, se však nestává součástí pozemku, ale zároveň se nestává ani věcí samostatnou. Taková stavba, jakožto hmotný substrát se stává součástí institutu práva stavby.³⁸ Kromě toho, že stavebník je oprávněn užívat pozemek, je taktéž oprávněn na něm stavět, stavbu užívat upravovat, zbourat a i znovu obnovit.³⁹

Zánik stavby jako takové, tj. hmotného substrátu neznamena i zánik práva stavby, jakožto institutu, ale zanikají nájem a pacht.⁴⁰

Právo stavby je převoditelné a může být i předmětem dědění.

Vždy když se zřizuje právo stavby ke stávající (již existující) stavbě, musí se jednat o stavbu celou. Není možné zřídit právo stavby pouze k části stavby.

Hlavními společnými rysy institutu práva stavby jsou charakter věcného práva, dočasnost tohoto institutu, převoditelnost, dědičnost, zastavitelnost práva stavby, dále oprávnění stavebníka užívat stavbu jako vlastník a pozemek ve vlastnictví jiné osoby užívat jako poživatel. Dalším rysem je nízká úplata za užívání pozemku.⁴¹

2.2 Historie práva stavby na území České republiky

Historie tohoto institutu sahá až do dob římského práva. Imanentním pro NOZ je v tom, že se NOZ vrací k zásadě *superficies solo cedit*, podle které je vlastník pozemku současně vlastníkem všech staveb, které se na něm nacházejí.⁴²

³⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³⁸ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, XV, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 892-898.

³⁹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2015, 225 stran. ISBN 978-80-7400-566-4. Str. 23.

⁴⁰ ELIÁŠ, Karel. *Právo stavby*. *Obchodněprávní revue*, 2012, roč. 4, č. 10. ISBN 1803-6554. Str. 275.

⁴¹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2015, 225 stran. ISBN 978-80-7400-566-4. Str. 23.

⁴² HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 233.

Předchůdce institutu práva stavby znali již římsí právníci a to pod instituty nazývaných *emphyteusis* a *superficie*. *Emphyteusis* byl dlouhodobý, dědičný a trvalý pach polních pozemků. Dle smlouvy *sui generis*, mohl pachtýř (*eumphyteut*), jakožto oprávněná osoba na pozemku vlastníka hospodařit, ba dokonce změnit způsob užívání, ovšem toto užívání nesmělo zhoršit povahu pozemku. Pachtýř měl právo pozemek zcizit i převést na jiného vlastníka.⁴³ *Superficies* bylo zřizováno smluvně, oprávněným byl superficiář, který měl povinnost platit vlastníkovi daného pozemku pravidelný plat (*salarium*). Výše úplaty byla blíže ujednána ve smlouvě. Superficiář požíval stejné ochrany jako vlastník, mohl tedy se stavbou volně disponovat, zbořit ji, zřizovat k ní věcná práva k věci cizí a zastavit ji. Jednalo se o právo převoditelné a dědičné.⁴⁴ *Emphyteusis* byl tedy spíše dlouhodobý pacht zemědělského pozemku a *superficies* bylo spíše nástrojem pro zřízení stavby na cizím pozemku.⁴⁵ Zajímavostí je, že oba tyto římské instituty se objevují v právu belgickém, lucemburském a dokonce i v občanském kodexu provincie Québec.⁴⁶

Prvopočátky tohoto institutu na našem území se datují do r. 1811 v souvislosti s platností rakouského Všeobecného zákoníku občanského. O mnoho let později, konkrétně roku 1912, se ve snaze novelizovat rakouský Všeobecný zákoník občanský, vyčleňuje tento institut jako zvláštní zákonná úprava, upravena samostatným zákonem č. 86/1912 ř.z., o právu stavby. Přijetím recepční normy byl účinný i v Československu.

Institut práva stavby nesl charakter věci nemovité a stavba zřízená na základě tohoto institutu byla považována za příslušenství. Na rozdíl od současné úpravy, bylo právo stavby časově omezeno lhůtami minimálně 30 a maximálně 80 let. Při zániku tohoto institutu propadla stavba do vlastnictví vlastníka pozemku, za náhradu ve výši ¼ hodnoty stavby.⁴⁷

Dnem 10. 7. 1947 vstoupil v platnost zákon o právu stavby,⁴⁸ který zrušil zákon o stavebním právu⁴⁹ a tím ho nahradil. Zásadními rozdíly mezi těmito

⁴³ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2015, 225 stran. ISBN 978-80-7400-566-4. Str. 4.

⁴⁴ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 890.

⁴⁵ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2015, 225 stran. ISBN 978-80-7400-566-4. Str. 5.

⁴⁶ Pozn. autora tj. Code Civil de Québec.

⁴⁷ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 890.

⁴⁸ Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

⁴⁹ Zákon č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu.

dvěma zákony bylo zrušení omezení zříditi si právo stavby jen na pozemky státu nebo země. Zásadní skutečností také bylo, že již nestanovoval horní hranici doby trvání práva stavby. Po seznámení se s obsahem textu, se autorka domnívá, že se tvůrci NOZ nechali obsahem tohoto zrušeného zákona o stavebním právu inspirovat a to především částí týkající se práva stavby jak ostatně vyplývá i z důvodové zprávy k NOZ.⁵⁰

Jak z obsahu SOZ⁵¹ vyplývá, tento již opustil zásadu *superficies solo cedit* a to konkrétně ustanovením § 155, kde stanovil, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku. Právě proto se zřejmě institutu práva stavby toliko nevyužívalo, ač tento zákoník institut práva stavby obsahoval. Právo stavby se zapisovalo do knihy pozemkové nebo železniční.

SOZ v ustanovení § 568 odst. 1 stanovil, že dnem 1. ledna 1951 se ruší veškerá ustanovení o věcech upravovaných tímto zákonem. V § 568 odst. 2 pak ObčZ provedl enumerativní výčet zákonů, které se dle ustanovení § 568 odst. 1 ruší, ale zákon č. 88/1947, o právu stavby v tomto výčtu uveden nebyl. Ačkoliv tedy v tomto výčtu nebyl, s odkazem na § 568 odst. 1 ObčZ je nutno podotknout, že byl tento zákon zrušen. Tato domnělá platnost či neplatnost dodnes vyvolává horlivé diskuze mezi právními teoretiky. Autorka práce se domnívá, že je stále platný, ale je jen exempován z práv stavby založených po 1. lednu 1951.

2.3 Stavebník

Osoba, v jejíž prospěch je zřizováno právo stavby se nazývá stavebníkem. Pojem stavebník se současně používá i v veřejnoprávních stavebních předpisech a to konkrétně v §2 odst. (2) písm. c, zákona číslo 183/2006 Sb.⁵², o územním plánování a stavebním řádu, kde je ovšem stavebníkem osoba, „*kteřá pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby*“.⁵³

⁵⁰ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku (č. 362/0) (volební období 2010 – 2013).

⁵¹ Zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

⁵² Bulletin advokacie, právo stavby, č. 12, roč. 2014. Str. 39.

⁵³ Zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Pro pochopení tohoto institutu komplexně, je imanentní rozlišit pojem stavebníka, jako oprávněného z práva stavby a stavebníka, jakožto osoby veřejného stavebního práva. Vymezení této osoby, jako osoby oprávněné z práva stavby je obsahově širší než vymezení druhé.⁵⁴

Může se např. jednat i o osobu provádějící na cizím pozemku záměr vyžadující povolení dle veřejného stavebního práva. Může se dokonce jednat i o osobu stavebního podnikatele.⁵⁵

Jak z důvodové zprávy⁵⁶ vyplývá, při tvorbě tohoto institutu bylo zvažováno označení „stavební právo“ anebo „právo stavby“. Zvolen byl nakonec termín „právo stavby“, neboť označení „stavební právo“ není vyhovující z toho důvodů, že je již vyhrazen názvu dílčí právnické disciplíny a poukazuje spíše na zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).⁵⁷

2.4 Vznik práva stavby

Institut práva stavby zákonodárci zařadili v novém občanském zákoníku jako první z věcných práv k věcem cizím, zdůraznil tím roli a to jako roli samostatného zvláštního institutu, nikoli tedy jako služebnost.⁵⁸

Ustanovení §1243 NOZ vymezuje právní skutečnosti, na jejichž základě vzniká samotné právo stavby. Právo stavby vzniká ve třech možnými způsoby, a to na základě smlouvy, vydržení a na základě rozhodnutí orgánu moci veřejné. Institut práva stavby, které se zřizuje na základě smlouvy a rozhodnutím orgánu veřejné moci, vzniká až zápisem do veřejného seznamu.⁵⁹

Převládajícím titulem pro vznik práva stavby je smlouva o zřízení práva stavby, nabývaná někdy i jako smlouva o právu stavby. Dle ustanovení § 560 NOZ se vyžaduje, aby smlouva, na jejímž základě právo stavby vzniká, byla uzavřena písemnou formou. Smlouva je však jen nabývacím titulem, právo stavby vzniká až zápisem do veřejného seznamu, nikoliv tedy uzavřením samotné

⁵⁴ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 892.

⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2258/2007.

⁵⁶ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku (č. 362/0) (volební období 2010 – 2013).

⁵⁷ Tamtéž.

⁵⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1328. Str. 690.

⁵⁹ Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

smlouvy.⁶⁰ Právo stavby zřizuje smlouvou vlastník pozemku, toto právo nový zákoník nedává jiným osobám.⁶¹

NOZ neuvádí taxativně vymezené náležitosti smlouvy o zřízení práva stavby, přesto jsou celkem evidentní. Imanentně jde především o projev vůle vlastníka pozemku a to konkrétně vůli k zavedení práva stavby na svém pozemku. Dále pak označení konkrétního pozemku, vymezení doby vzniku této stavby (tj. jestli se jedná o stavbu budoucí, nebo již reálně existující), vymezení doby trvání, na kterou se právo stavby váže a stanovení výše úplaty.⁶² Kromě těchto tzv. obligatorních ustanovení obsahuje smlouva o zřízení práva stavby ještě ustanovení fakultativní, na které upozorňuje i NOZ. Typicky mezi ně může patřit např. závazek provést stavbu do předem stanovené určité doby, povinnost pojistit stavbu, popis stavby (minimálně účel stavby) atd.. Může také obsahovat ujednání o možnosti předkupního práva v případě rozhodnutí vlastníka o prodeji svého pozemku, nebo možnost vlastníka nesouhlasit s případným zatížením práva stavby stavebníkem.⁶³

Dle ustanovení § 1246 NOZ nelze omezit právo stavby rozvazovací podmínkou; byla-li rozvazovací podmínka ujednána, nepřihlíží se k ní. V případě, že byla takováto podmínka ujednána, tak se k ní později nepřihlíží. V tomto ustanovení se promítá institut právní jistoty. Zástavní věřitel by jinak byl v době trvání zajištění v právní nejistotě, zda bude tato podmínka naplněna. Také byl ve velké nejistotě v existenci svého zajištění.⁶⁴

2.5 Dočasnost práva stavby

Z ustanovení § 1244 NOZ, občanský zákoník vyplývá jeho dočasnost, jakožto jeden z obligatorních znaků institutu práva stavby, jelikož ustanovení poukazuje na to, že právo stavby nesmí být zřízené na více než 99 let. Soud může dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit, promlčuje se v obecné promlčecí době.⁶⁵

⁶⁰ Bulletin advokacie, právo stavby, č. 12, roč. 2014 str. 38.

⁶¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1328. Str. 691.

⁶² Bulletin advokacie, Právo stavby, č. 14, roč. 2014, str. 40.

⁶³ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2015, 225 stran. ISBN 978-80-7400-566-4. Str. 80.

⁶⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1328. Str. 695.

⁶⁵ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku (č. 362/0) (volební období 2010 – 2013).

Rakouský zákoník stanovil původně minimální hranici 30ti let a max. 80 let, po úpravě r. 1990 se minimální hranice posouvá na 10 let a maximální na 100 let.

Dle ustanovení § 1245 NOZ platí, že trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.⁶⁶

NOZ stanovuje maximální dobu zřízeného práva, na základě smlouvy, na 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí vyplývat z veřejného seznamu.⁶⁷ Právo stavby tedy může být sjednáno i na dobu kratší, především za souhlasu osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Po uplynutí doby trvání institutu lze smluvně sjednat právo stavby nově s původním stavebníkem.⁶⁸ Minimální hranice v NOZ stanovena není.

Vydržením nabývá stavebník právo stavby na dobu 40 let.⁶⁹ Po uplynutí lhůty 40 let je možné rozhodnutím soudu právo stavby prodloužit, nebo zkrátit za přítomnosti spravedlivých důvodů.⁷⁰

Dočasnost práva stavby se dotýká úzce věřitelů, kteří zajistí zástavu práva stavby. Musí totiž počítat s omezením trvání tohoto institutu a dle svého uvážení ji přijmout k zajištění pohledávky, jen jestli zástava odpovídá hodnotě pohledávky.⁷¹

Zvláštním právním institutem je ustanovení § 1248 NOZ, zřeknutí se práva stavby. Platí, že zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.⁷² Nedochozí tím tedy k zániku institutu práva stavby, které nadále trvá, ale k převodu práva stavby na vlastníka zatíženého pozemku. Díky tomuto institutu je tedy umožněno, aby vlastník pozemku nakládal s právem stavby, tzn. aby jej mohl převést na třetí osobu.⁷³ Zřeknutí musí mít písemnou formu, aby byly naplněny náležitosti vkladu do katastru nemovitostí, jímž se mění osoba stavebníka.⁷⁴

⁶⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁶⁷ Dle ustanovení § 1244 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁶⁸ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 899 - 900.

⁶⁹ Dle ustanovení §1244 odst. 2 Sb., NOZ.

⁷⁰ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 900.

⁷¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1328. Str. 693.

⁷² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷³ Tamtéž.

⁷⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1328. Str. 702-703.

Zákonodárce neopomněl ani na ochranu práv třetích osob ve spojení s ukončením práva stavby před uplynutím sjednané doby, které bylo ukončeno předčasně.

Dle ustanovení § 1249 NOZ platí, že při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.⁷⁵

Zákon tedy upravuje dvě skupiny případů zániku práva před uplynutím sjednané doby. Prvním případem jsou osoby, které se zánikem práva stavby nesouhlasí. Zejména se jedná o případy, kdy je právo stavby zatíženo věcným právem zapsaným do veřejného seznamu. Právní následky výmazem práva stavby nastanou zánikem věcného práva. V druhém případě jsou osoby, nositelé vědného práva k právu stavby, zapsaného ve veřejném seznamu a souhlasí s výmazem práva stavby. Právní následky výmazu práva stavby nastanou výmazem práva stavby.⁷⁶

Důležitým je zjevně zánik institutu práva stavby. Při zániku práva stavby se pochopitelně stává stavba součástí pozemku a přestává být součástí práva stavby. Zaniká také veškeré zatížení, tj. například zástavního práva, věcných břemen. Při zániku práva stavby však nezaniká právo nájmu a pachtu. Smluvní strany si mohou ujednat, že např. při ukončení musí stavebník stavbu odstranit na své náklady.

2.6 Právní poměry z práva stavby

Stavebník má ke stavbě zřízené na základě institutu práva stavby obdobná práva, jakých užívá vlastník. Zejména se pak jedná o právo stavbu užívat, brát z ní plody a užitky a nakládat s ní. K pozemku, vázíc se k právu stavby, má stavebník práva poživatele.⁷⁷

Právní poměry si mohou vlastník pozemku a stavebník blíže specifikovat i formou smlouvy. Můžou si např. stanovit do kdy má být stavby provedena,

⁷⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1328. Str. 705.

⁷⁷ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5. Str. 108.

pojištění stavby stavebníkem, atd.. Může být stranami dále také písemně stanoveno, že k nájmu, zcizení či pachtu stavby musí dát vlastník svůj výhradní souhlas.⁷⁸

Stavebník je povinen udržovat stavbu v dobrém stavu. Jde o jakousi formu motivace, kdy se stavebník bude snažit udržovat stavbu v dobrém stavu a za to obdrží později od vlastníka pozemku vyšší náhradu.⁷⁹

Právo stavby lze převést na jinou osobu a dokonce i lze toto právo zatížit. Vlastník pozemku je oprávněn si vyhradit souhlas k zatížení práva stavby a to tak, že se jeho výhrada zapíše do veřejného seznamu.⁸⁰ Právo stavby je i způsobilé být předmětem dědictví. Dle některých komentátorů, může být dědicem jen dědic universální, nikoliv jen singulární.

Stavebník má k pozemku předkupní právo, ledaže si formou písemné smlouvy nedohodnou opak. V případě, že by se tedy vlastník pozemku rozhodl pozemek prodat, má povinnost jeho prodej nejdříve nabídnout stavebníkovi. Jestliže nebude mít stavebník zájem, může jej vlastník nabídnout někomu dalšímu. V případě, že stavebník nemá předkupní právo, musí to být zaznamenáno ve veřejném seznamu.⁸¹

2.7 Náhrada z ukončení

Dle ustanovení § 1255 NOZ o uplynutí doby, na kterou bylo právo zřízeno, platí, že pokud není nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.⁸²

Tito se mohou tedy dohodnout na jiné výši úplaty, ať už to vyšší, nebo nižší. Samozřejmě si strany také mohou dohodnout na vyloučení povinnosti vlastníka pozemku hradit náhradu v době ukončení.⁸³

Celkem diskutabilní je, jaká je výše hodnoty stavby. Dle ustanovení § 492 NOZ, je hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

⁷⁸ Bulletin advokacie, Právo stavby, č. 14, roč. 2014, str. 41.

⁷⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1328. Str. 712.

⁸⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1328. Str. 713.

⁸¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸² Tamtéž.

⁸³ Tamtéž.

Sporům lze nejefektivněji předejít tak, že si strany předem sjednají způsob výpočtu této výše náhrady při ukončení, kde si konkrétně stanoví postup výpočtu a zjištění s ohledem např. na opotřebení.

3. VĚCNÁ BŘEMENA

3.1 Historický vývoj věcných břemen

Právní úprava věcných břemen se objevuje již ve Starověkém Římě, kde se zrodil základ pro dnešní evropskou kontinentální úpravu soukromého práva a ve značné míře ovlivnila i vývoj práva na území českém.⁸⁴

Služebnosti (*servitutes*) umožňovaly osobě odlišné od vlastníka omezené panství nad věcí. Podle oprávněného subjektu se dělily na služebnosti pozemkové (*servitutes praediorum*) a služebnosti osobní (*servitutes personarum*).⁸⁵

Římské právo obsahovalo několik zásad, týkajících se věcných břemen. Např. zásadu "*nemini res sua servit*", tj. nikdo nesmí mít služebnost ke své věci⁸⁶, dále zásadu "*servitutibus civiliter utendum est*", tj. služebnost se musí vykonávat ohleduplně a zásadu "*servitus praedio utilis esse debet*", tj. služebnost musí být k užítku pozemku. Výše uvedené zásady provázeli celý dlouhý vývoj věcných břemen a dokonce jej nalezneme svým způsobem některé v právní úpravě i dnes.⁸⁷

Vlastník věci byl povinen buď výkon služebnosti strpět (*pati*), nebo se zdržet určitému působení na služebnou věc (*omittere*).⁸⁸

V období starověkého Říma se uznávalo čtvero způsobů vzniku služebností a to právním jednáním, soudním rozhodnutím, vydržením a vznik služebnosti ze zákona. K zániku věcných břemen docházelo zánikem té které věci, nebo její změnou (což bylo společné pro všechny věcná práva), dále splynutí práva služebnosti s vlastnictvím služebné věci v tom samém subjektu, vzdání se služebnosti, její nevykonání, nebo vydržení svobody, zkáza panujícího pozemku, v případě osobních služebností smrtí a kapitisdeminuce oprávněného a uplynutím doby nebo splněním rozvazovací podmínky.⁸⁹

Nejstarší a nejznámější služebností byla služebnost *usufructus*, která představovala právo užívat cizí věc a právo těžit z ní plody. Vlastník věci měl jen *nuda proprietas*, tj. holé právo, tzn., že mohl s věcí disponovat tak, aby

⁸⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-524-0. Str. 2-6.

⁸⁵SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-334-6. Str. 126-134.

³⁴SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-524-0. Str. 2-6.

⁸⁷ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-334-6. Str. 126-134.

⁸⁸ Tamtéž.

⁸⁹ Tamtéž.

neohrožoval poživací právo. Usufruktář měl tedy věc v držení a sklízni z ní získával plody do svého vlastnictví, musel se o věc starat s péčí řádného hospodáře (*bonus pater familias*). Usufruktář neměl právní dispozice a nesměl zvyšovat finanční hodnotu věci.⁹⁰

Na území Čech a Moravy se vyvinula obdoba služebnosti a to tzv. svobody či zvole (*libertas*).⁹¹ Příklad tohoto oprávnění lze nalézt snad ve všech právnických učebnicích, to jest právo kobyliho pole, jež bylo obsahem Rožmberské knihy. Právo kobyliho pole umožňovalo pouštět kobyly volně po sousedních pozemcích. Dalšími právy svobody bylo právo pastvy, právo stezky a cesty, právo vodovodu, braní dříví, sběr lesních plodin.⁹²

Další obdobou služebnosti byly tzv. přímusy, tj. práva zapovídací, které nesli povinnost zdržet se určitého chování, např. povinné mletí mouky v panském mlýně.⁹³

V období feudalismu vznikají reálná břemena. Zatímco služebnosti charakterizovala povinnost *pati*, tj. něco strpět, reálná břemena charakterizovala povinnost opačná a to *facere*, tj. něco konat. Reálná břemena tedy nesla povinnost k opětovnému plnění, které byly svázané s určitou nemovitostí. Příkladem byly roboty, peněžité a naturální pozemkové činže odváděné formou desátek nebo při příležitosti církevních svátků.⁹⁴ Nejznámějšími reálnými břemeny byly renty, neboli holé či věčné platy, placené v hotovosti a nesly pouze nárok, nikoliv oprávnění. Dalšími reálnými břemeny byly tzv. železné krávy, věčné včely, nebo i výměnky, které jsou ovšem v různé literatuře pokládány za reálná břemena rozdílně.⁹⁵

První právní úpravu na našem území obsahoval rakouský všeobecný zákoník občanský, vyhlášený dne 1.6.1811 a v roce 1918 byl tzv. recepční normou inkorporován do vzniklého Československého státu. Inspirován byl z velké části římskoprávním pojetím služebností a obsahoval velmi podrobnou

⁹⁰ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-334-6. Str. 126-134.

⁹¹ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Vyd. 1. V Brně: Univerzita J.E. Purkyně, 1988. Spisy Právnické fakulty University J.E. Purkyně v Brně, sv. 78. ISBN 80-210-0064-3. Str. 16-18.

⁹² VANĚČEK, V. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. Praha: Orbis, 1975. 582 s. Str. 105.

⁹³ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Vyd. 1. V Brně: Univerzita J.E. Purkyně, 1988. Spisy Právnické fakulty University J.E. Purkyně v Brně, sv. 78. ISBN 80-210-0064-3. Str. 16-18.

⁹⁴ Tamtéž.

⁹⁵ ADAMOVÁ, K. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: C.H. Beck, 2001, 136 s. ISBN 80-7179-283-7. Str. 25.

úpravu služebností a reálných břemen a to konkrétně v VII. hlavě druhého dílu (§§ 472-530). Ustanovení § 472 OZO: "*Právem služebnosti se vlastník zavazuje, aby ku prospěchu jiné osoby, vzhledem ke své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné, proti každému držiteli služebné věci účinné právo.*"

Služebnosti se dělily, stejně jako dnes na pozemkové a osobní. Pozemkové služebnosti se dělily dále na polní a domovní. Z hlediska povinnosti vlastníka služebné věci se rozlišovali na služebnosti jistivé (např. právo okapu) a záporné (např. povinnost neodnímat světlo či vyhlídku).⁹⁶

OZO obsahoval demonstrativní výčet pozemkových služebností a dále i podrobnější úpravu některých z nich. Osobní služebnosti byly taxativně vymezeny právem užívacím, požívacím a služebnostmi bytu, avšak institut nepravidelných služebností obsahoval zřízení i jiných, avšak omezených osobních služebností.⁹⁷

Vznik služebností OZO dělil na vznik absolutní (vznik nové služebnosti) a vznik relativní (nabytí již vzniklé služebnosti). Nabytí služebnosti bylo možné zápisem ve veřejných knihách, soudním uložením ověřené listiny o zřízení služebnosti a odevzdáním věci.⁹⁸

Zánik služebnosti, stejně tak jako vznik dělil OZO na objektivní (služebnost zaniká) a relativní (změna v oprávněné osobě). Způsoby zániku služebností byli zřeknutí se, promlčení, zánik služebního pozemku, splnutí práva služebnosti s vlastnictvím služebné věci v jednom subjektu, uplynutí času, smrt nebo zánik oprávněného.⁹⁹

Samostatným zákonem č. 140/1896, ř.z., o propůjčování cest nezbytných, byl upraven institut nezbytné cesty.¹⁰⁰

Podrobná úprava reálných břemen se v OZO nenacházela. Zákon pouze stanovil, že s vlastnictvím nemovitých věcí jsou přejímána i na nich vážnoucí břemena zapsaná ve veřejných knihách. Za reálné břemeno se označovalo

⁹⁶ FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988, 151 s. ISBN 80-210-0064-3. Str. 16-18.

⁹⁷ ROUČEK, F., SEDLÁČEK J. a kol. *Komentář k Československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*, II. díl. Praha: V. Linhart, 1935, s. 866. Str. 826.

⁹⁸ BRADÁČ, A. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4. Str. 21-22.

⁹⁹ ROUČEK, F., SEDLÁČEK J. a kol. *Komentář k Československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*, II. díl. Praha: V. Linhart, 1935, s. 866. Str. 232-234.

¹⁰⁰ Pozn. autorky: Zákon č. 140/1896, ř. z. byl zrušen středním zákonem občanským - zákonem č. 141/1950, Sb., občanský zákoník.

"zatižení pozemku s ručením dočasného jeho vlastníka za plnění".¹⁰¹ Na rozdíl od služebnosti se jednalo o činnosti vlastníka nemovitostí *dare* nebo *facere*. Reálná břemena se taktéž, jako služebnosti, dělila na osobní a věcná.¹⁰²

Dne 1.1.1995 nabývá účinnosti zákon č. 141/1950 Sb. (dále jen SOZ), který je reakcí na tehdejší společenské změny. Služebnosti a reálná břemena nahradil jednotný institut věcná břemena. Na vznik věcných břemen platilo velmi obdobně ustanovení o nabývání vlastnictví. Nejběžnějším vznikem věcných břemen byla smlouva, úřední výrok, zákon, vydržení a závěť.¹⁰³ Věcným břemenům odpovídalo právo spojené s vlastnictvím věci, nebo bylo spojené s konkrétní osobou. Právo spojené s konkrétní osobou nemělo právních nástupců, tj. nebylo ani převoditelné.¹⁰⁴

Zánik věcných břemen probíhal nejčastěji ze zákona, úředním rozhodnutím, což byly obecné způsoby zániku. Specifickými způsoby byl zánik *ex lege*, tj. v případě, že nastaly takové změny, že věc nemohla již sloužit oprávněné osobě, pokud se v případě změn poměrů naskytló věcné břemeno v hrubém nepoměru k výhodě té které oprávněné osobě či její nemovitosti, mohla se domáhat omezení či dokonce zrušení výměnou za přiměřenou finanční kompenzaci¹⁰⁵ a v neposlední řadě zanikala věcná břemena, působící vůči konkrétní osobě smrtí či zánikem oprávněné osoby.¹⁰⁶ Promlčení věcných břemen bylo upraveno v ustan. § 91 odst. 2, zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník a to ve tříleté promlčecí lhůtě.

Dne 1.4.1964 nabývá účinnosti zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Tento kodex byl, co se týče věcných břemen, velmi stručný a dosti omezený.

Věcná břemena vznikala pouze ze zákona,¹⁰⁷ to však vedlo k tomu, že zřízení věcných břemen se řešil uzavíráním inominátních smluv,¹⁰⁸ které však postrádali věcně právní účinky.

Výslovný zánik věcných břemen kodex upravil jen soudním rozhodnutím.¹⁰⁹ Další způsoby vyplývaly z stanovení o zániku práv a povinností.

¹⁰¹ ROUČEK, F., SEDLÁČEK J. a kol. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, II. díl. Praha: V. Linhart, 1935, s. 866. Str. 926.

¹⁰² Tamtéž. Str. 924-928.

¹⁰³ FIALA, J. Věcná břemena. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988, 151 s. ISBN 80-210-0064-3. Str. 19-20.

¹⁰⁴ Ustanovení § 169 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

¹⁰⁵ Ustanovení § 186 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

¹⁰⁶ Ustanovení § 187 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

¹⁰⁷ Ustanovení §495 zákona č. 40/1964, Sb., občanský zákoník.

¹⁰⁸ Ustanovení § 51 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Právní úprava věcných břemen byla velmi nedostačující a změnu v tomto směru přinesla až novela občanského zákoníku, provedená zák. č. 131/1982, Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy. Občanský zákoník konečně rozšířil možnost vzniku věcných břemen a to o vznik písemnou smlouvou, závětí a výkonem práva. Zákon rozšířil i možnosti zániku věcných břemen a to o zánik ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu a smlouvou, smrtí oprávněného, splnutím, uplynutím doby, splněním rozvazovací podmínky a promlčením.¹¹⁰

3.2 Obecná charakteristika věcných břemen

Dne 1.1.2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník, zák. č. 89/2012, Sb., který ovlivnil i oblast věcných břemen. Kodex vychází z klasického dělení věcných břemen na služebnosti¹¹¹ a reálná břemena.¹¹²

Věcná práva se odlišují v závislosti na tom, zda je individualizován subjekt povinnosti nebo subjekt práva. V případě, že je individualizován subjekt práva, hovoříme o vlastnictví, individualizován je vlastník, tj. ten, komu věc patří. Ve všech ostatních případech je individualizován subjekt povinnosti, v případě vymezení subjektu povinnosti odpovídající věcnému právu, jde o věcná práva k věci cizí (držitel věci je určen jako subjekt povinnosti odpovídající věcnému právu). Vedle práva stavby, zástavního práva a práva zadržovacího jsou věcnými právy k věci cizí také věcná břemena.¹¹³

Pojem "věcná břemena" je však již použit pouze v nadpise, není žádného ustanovení v NOZ, které by bylo společné pro služebnosti i reálná břemena. Autorka této práce se domnívá, že se zákonodárci snažili zachovat léty již zavedené pojmosloví, které se dostalo do podvědomí i laické části české společnosti.

Věcná břemena jsou právním institutem postihujícím společenské vztahy, vznikající při částečném omezování vlastnických práv, ve prospěch konkrétně

¹⁰⁹ Ustanovení § 506 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁰ Tamtéž.

¹¹¹ Ustanovení §§ 1257-1302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹² Ustanovení §§ 1303-1308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹³ KINDL, M., ROZEHNAL, A. Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. Str. 196-199.

určených subjektů.¹¹⁴ Mylně mezi věcná břemena laici zařazují i předkupní či zástavní právo,¹¹⁵ tedy vše, co omezuje či zatěžuje vlastníka věci.

Prakticky vzato, věcná břemena slouží především k tomu, aby oprávněný mohl využít část užitné hodnoty cizí věci. Pro povinného, tedy vlastníka, to znamená především to, že je povinen něco dát, konat, strpět nebo se něčeho zdržet.

Věcná břemena (především služebnosti) představují částečné právní panství nad cizí věcí. V přívlastku „cizí“ se odráží povaha věcného břemene jako práva k věci cizí, i když se v podmínkách NOZ, setkáváme také s tzv. vlastnickou služebností (viz § 1257 odst. 2 NOZ). Adjektivum „věcné“ vyjadřuje úzký vztah tohoto práva s určitou věcí, která je tímto právem zatížena a od které se právo odpovídající věcnému břemeni existenčně odvíjí. V případě, že nemohou být naplňovány užitné hodnoty věci, jsou s tím spojeny odpovídající právní následky, a to např. zánik služebnosti ze zákona v případě, že věc nemůže sloužit oprávněné osobě nebo panujícímu pozemku (viz. § 1299 odst. 1 NOZ, občanský zákoník).¹¹⁶

SOZ byl, co se týče věcných břemen, velmi skoupý, NOZ rozlišuje služebnosti, pro které je charakteristická pasivita vlastníka. Zřizován jsou tedy pouze za předpokladu, že vlastník zatížené věci má povinnost něco strpět, nebo se něčeho zdržet. Služebnosti tedy nezakládají povinnost vlastníkovi jednat aktivně.

Další kategorií věcných břemen jsou reálná břemena, která naopak zakládají povinnému povinnost aktivně jednat a to tím, že tedy bude něco konat, nebo dávat. Každá z těchto dvou kategorií věcných břemen mají v NOZ samostatnou právní úpravu.¹¹⁷

3.3 Služebnosti

Dle ustanovení § 1257, odst. 1, NOZ může být věc zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

¹¹⁴ FIALA, Josef, Věra KORECKÁ, Jan HURDÍK a Kateřina RONOVSÁ. *Občanské právo hmotné*. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 288. ISBN 80-7239-111-9. Str. 164.

¹¹⁵ SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. C. H. Beck, 2006, 106 s. ISBN 80-7179-524-0. Str. 2-6.

¹¹⁶ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 907 - 908.

¹¹⁷ SPÁČIL, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému obč. zákoníku)*. Praha: Wolters Kluwer, 2012, 566 s. ISBN: 9788073573180. Str. 494.

Služebnosti jsou věcnými právy k věci cizí, povinný subjekt je tedy individualizován vlastnictvím určité služebné věci.¹¹⁸

Služebnosti jsou upraveny v mnoha občanských kodexech Evropy i mimo ní, výhoda spočívá v pevnějším postavení než smluvní závazek. Např. německý či nizozemský zákoník obsahuje jen a pouze obecná ustanovení, kdežto např. rakouský a španělský zákoník obsahují kromě obecných ustanovení i konkrétní typy služebností,¹¹⁹ což se i velmi podobá úpravě naší.¹²⁰

Na rozdíl od SOZ nemusí být předmětem pouze věc nemovitá. NOZ vychází z tradičního dělení služebností na pozemkové a osobní, u každé z těchto kategorií uvádí demonstrativní výčet nejtypičtějších zástupců, které podrobně definuje. Otázkou k zamyšlení zůstává, zda jsou všechny demonstrativní výčet v praxi doopravdy využívány.

NOZ na rozdíl od SOZ také zakotvuje právo vlastníka zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.¹²¹ Tímto novým ustanovením se promlčuje zásada *nemini res sua servit*, která pro běžnou praxi nebyla zřejmě zcela vhodná.

"Jestliže vlastník nerespektuje uloženu povinnost strpět nebo zdržet se určitého jednání, tak má oprávněný možnost domáhat se svých práv formou občanskoprávní negatorní žaloby dle ustanovení § 1042 NOZ, díky níž si vynutí respekt povinného v oblasti rozsahu služebností".¹²²

Kromě podání negatorní žaloby dle ustanovení § 1042 NOZ se může oprávněný bránit i žalobou na ochranu držby dle ustanovení § 1003 NOZ. Služebnost dle NOZ je věcí a za situace, kdy je spojena s určitým pozemkem je i nemovitou věcí.

Povinným ze služebnosti je vlastník zatížené věci. Může jím být každý subjekt práva, který může být vlastníkem, tzn. fyzická osoba, právnická osoba nebo stát.

¹¹⁸ KINDL, M, ROZEHNAL, A. Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. Str. 196-212.

¹¹⁹ ELIÁŠ, K. a kol. Občanské právo pro každého (Pohledem nejen tvůrců nového občanského zákoníku). Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 360 s. Str. 231-237

¹²⁰ Pozn. aut.: tj. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²¹ Ustanovení § 1257 odst. 2 zákona č. 89/2012, Sb., občanského zákoníku.

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 25. 2. 2003, sp. zn: 22 Cdo 1856/2002.

3.3.1 Vznik služebnosti

Právní úprava uvádí několik způsobů možného vzniku služebnosti. Zejména pak na základě soukromého jednání (tj. smlouva o zřízení služebnosti, závěť a vydržení), vznik služebnosti ze zákona (tj. zákonné služebnosti) a vznik úředním rozhodnutím (tj. rozhodnutím soudu popř. správního úřadu).¹²³

Služebnost sjednaná formou uzavření smlouvy musí mít písemnou formu včetně připojených podpisů smluvních stran, jestliže je zatíženou věcí nemovitost. V případě, že se služebnost sjednává k jiné věci, než nemovitě, tak písemná forma není nutná.

Jestliže se služebnost zřizuje smlouvou ohledně věci, která je zapsána ve veřejném seznamu, musí se služebnost zapsat také do tohoto seznamu, jinak by vůbec nevznikla.

Služebnost sjednaná formou smlouvy, může být uzavřena na dobu určitou i dobu neurčitou a může být i vázna splněním sjednané podmínky. Jestliže není ze smlouvy patrné, zda je úplatná či nikoliv, je považována za bezúplatnou.

Služebnost může být i odkázána zůstavitelem v závěti některému z dědiců. Takovouto závěť může zřídit pouze fyzická osoba a oprávněným může být kromě fyzické osoby i osoba právnická. Služebnost může být už za zůstavitelova života zřízena dědickou smlouvou a to mezi zůstavitelem a druhou smluvní stranou.

Služebnost může vzniknout i ze zákona a to především tehdy, když se jedná o veřejný zájem (omezuje vlastnické právo) a to formou speciálních zákonů. Může být také zřízena rozhodnutím správního orgánu či soudu, pokud to zákon dovoluje.

Škála všech různých možných služebností je natolik široká, že NOZ vymezuje jen několik typů služebností. Pokud se tedy strany dohodnou, nic jim nebrání v tom zřídit služebnost, na kterou zákon nepamatuje.

Zákon nabízí demonstrativní výčet možností nabytí služebnosti v ustanovení § 1260 odst. 1 NOZ, jak již bylo popsáno podrobněji výše. Rozporuplným se zdá být takto vymezená možnost zatížení vlastního pozemku ve prospěch jiného svého vlastního pozemku dle ustanovení § 1257 odst. 2 NOZ. Není zcela jasné, jakým způsobem tak vlastník povinného i oprávněného pozemku může v praxi učinit vzhledem k způsobům nabytí, které ustanovení §1260 odst. 1 obsahuje. Je jen těžko představitelné, že vlastník uzavře smlouvu

¹²³ NOVOTNÝ, Petr. Nový občanský zákoník. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5. Str. 112.

sám se sebou, natož že služebnost nabude způsoby ostatními. Autorka této práce se domnívá, že v tomto ustanovení normotvůrce ne zcela do detailu promyslel pozdější užití v praxi.

3.3.2 Pozemkové služebnosti

Tuto služebnost může zřídit vlastník jednoho pozemku ve prospěch jiného pozemku. Obsahem této služebnosti je závazek vlastníka povinného pozemku ve prospěch někoho jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Oprávněným z pozemkové služebnosti je kterýkoliv vlastník panujícího pozemku.

a) Služebnost inženýrské sítě

Ke zřízení této služebnosti nejčastěji dochází ve chvíli, kdy provozovatelé inženýrských sítí (např. distribuce v plynárenství) potřebují vést své sítě přes pozemky cizích vlastníků. Spočívá v právu zřídit nebo vést na cizím pozemku vodovodní, energetické nebo jiné vedení a právo ho udržovat v provozu. Vlastník takto zatíženého pozemku je povinen zdržet se všeho, co by mohlo takovouto síť ohrozit.

Vlastník je povinen nebránit ve vstupu na svůj pozemek oprávněným osobám, zařizujícím běžnou prohlídku, údržbu či opravu, na nezbytně nutnou dobu a v nezbytně nutném rozsahu. Po dokončení musí oprávněná osoba uvést pozemek do původního stavu a popřípadě nahradit vzniklou škodu.¹²⁴

Autorka této práce se domnívá, že služebnost inženýrské sítě by spíše měla být obsahem veřejnoprávní úpravy.

b) Opora cizí stavby

Ukázkovým příkladem této služebnosti je případ, kdy se budova opírá o nosnou zeď na sousedícím služebném pozemku. Jestliže tuto nosnou zeď využívají oba sousedé, musí si mezi sebe rozdělit poměrně náklady na údržbu. Za situace, kde je potřebná oprava, přihlíží se k tomu, komu věc převážně slouží. V případě neshod mezi sousedy, komu slouží v převážné míře, může se každý domáhat žalobou.¹²⁵

¹²⁴ Ustanovení §§1267-1268 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²⁵ Ustanovení §1269 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

c) Služebnost okapu

Služebnost okapu umožňuje vlastníkovi pozemku svádět dešťovou vodu ze střechy na cizí nemovitou věc (a to ve žlabu, nebo volně) a vlastník této nemovité věci je povinen toto strpět. S tím souvisí i povinnost oprávněného, pravidelně se starat o žlab, aby nedocházelo k přílišnému zatěžování sousedního služebného pozemku. Zákon také výslovně uvádí povinnost oprávněného, odklízet v zimě sněh ze střechy, aby se zamezilo přívalu vody na služební pozemek v důsledku jeho tání.¹²⁶

d) Právo na svod dešťové vody

Právo na svod dešťové vody je, dá se říci, opakem služebnosti okapu. Vlastník pozemku nepotřebuje vodu odvést, ale potřebuje ji na svůj pozemek ze sousední střechy přivést. Veškeré náklady na zřízení a údržbu je povinen hradit vlastník pozemku.¹²⁷

e) Právo na vodu

Právnem na vodu se rozumí oprávnění odebírat vodu ze služebního pozemku a mít k ní i přístup. Např. ze studny, potoka nebo pramene.

Zákon také dovoluje zřídit právo vodovodu. Tj. odvádět nebo přivádět vodu z jednoho pozemku na druhý a naopak. V takové situaci může oprávněná osoba zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná.¹²⁸

f) Služebnost rozlivu

Služebnost rozlivu umožňuje vlastníku vodního díla, zaplavovat v případě povodně služební pozemek. Svým způsobem to zabrání škodě na majetku či zdraví, které by bez této služebnosti povodeň způsobila.

Vlastník tohoto vodního díla může mít na služebném pozemku obslužná zařízení, která jsou k tomu potřebná. Vlastník pozemku nesmí ohrozit toto obslužné zařízení, ani samotné vodní dílo.¹²⁹

Dle autorky této práce by i tato služebnost měla být spíše zakotvena ve veřejnoprávní úpravě.

¹²⁶ Ustanovení §1270 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²⁷ Ustanovení §1271 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²⁸ Ustanovení §1272 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²⁹ Ustanovení §1273 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

g) Služebnost stezky, průhonu a cesty

Služebnost stezky umožňuje oprávněné osobě chodit po pozemku nebo se po něm dopravovat lidskou silou, to samé platí pro osoby, které k oprávněné osobě přicházejí, nebo odcházejí. Neobsahuje však právo dopravovat se po pozemku motorovými vozidly, nebo na zvířatech a vláčet po pozemku břemena, jimiž by se mohl pozemek poničit.

Služebnost průhonu opravňuje konkrétní osoby hnát hospodářská zvířata přes služební pozemek. Zvířata musí být pod dozorem a pozemek se nesmí využívat k pastvě těchto zvířat. Přes pozemek se mohou oprávnění přemísťovat chůzí, během a přepravovat se nemotorovými vozidly, tj. např. prostřednictvím jízdního kola, bruslí nebo koloběžky. Zákon výslovně zakazuje zřídit tuto služebnost na pozemku, který je určen k plnění funkcí lesa. Je-li rozhodnuto po zřízení služebnosti, že služební pozemek je určen k plnění funkcí lesa, tato služebnost ex lege zaniká.

Služebnost cesty umožňuje oprávněnému dopravovat se po cizím pozemku jakýmikoliv, tj. i motorovými vozidly. Náklady na údržbu nesou všichni, kdo tuto cestu využívají. Samotný vlastník cesty není povinen přispívat na náklady, pokud cestu sám nevyužívá, včetně lávek a mostů. Rozdělení nákladů spočívá v míře využitelnosti jednotlivých oprávněných. Tato služebnost lze z povahy věci sloužit více pozemkům a všechny osoby, které jsou s těmito pozemky spjaty, jsou povinni přispívat na její údržbu.

Služebnost cesty v sobě zahrnuje i služebnost stezky, nikoliv však průhonu.

V případě, že se stezka, průhon nebo cesta stanou neschůdnými, oprávněný se může domáhat, aby mu byla vykázána náhradní plocha do doby, než bude neschůdná plocha uvedena do stavu původního.¹³⁰

h) Právo pastvy

Právo pastvy umožňuje oprávněnému pást zvířata na daném pozemku. Strany se mohou předem dohodnout na druhu a počtu zvířat, včetně času pastvy. Jestliže si tyto podmínky strany předem nedohodnou, vychází způsob výkonu z posledních deseti let pokojné držby před vznikem daného sporu.

V případě, že se taková pokojná držba neprokáže a nastanou pochybnosti, tak se předpokládá, že se právo pastvy vztahuje na každý druh hospodářských

¹³⁰ Ustanovení §§1274-1277 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

zvířat, kromě prasat a drůbeže. Zákon zakazuje pást znečištěná či nemocná zvířata a nelze ji zřídit k pozemku s lesními porosty. Co se týče počtu pasených zvířat, tak se vychází z průměru za první tři roky pastvy od zřízení služebnosti. Není-li zřejmý takový počet za poslední tři roky pastvy, tak se stává kritériem zásada slušnosti. Doba této pastvy se rozhoduje dle místních zvyklostí. Nevylučuje se, aby se pásala, kromě zvířat oprávněného, i zvířata vlastníka tohoto pozemku. Oprávněný je povinen hlídat dobytek takovým způsobem, aby nezpůsobil škodu. Pokud by škoda vznikla, je povinen jí uhradit.¹³¹

Autorka této práce se domnívá, že služebnost je v zákoně velmi zbytečně podrobně upravená zákonodárci v tomto případě mohli zůstat spíše u rámcové úpravy.

3.3.3 Osobní služebnosti

Ačkoliv jsou následující služebnosti řazeny mezi osobní, NOZ zároveň ani nevylučuje zřizovat je formou služebností pozemkových. Oprávněnou osobou z osobní služebnosti je konkrétně daná fyzická nebo právnická osoba.

Uživací i poživací právo je možné zřídit k tzv. zužitelným věcem. Vzhledem k podstatě věci není možné, aby tuto věc oprávněný vrátil ve stejném stavu, v jakém ji od vlastníka přebíral. Oprávněný je však povinen vrátit věc stejného druhu a stejného množství.¹³²

Jestliže je předmětem užívacího nebo poživacího práva, právo k zužitelným zastupitelným věcem, musí dlužník nutně plnit společně věřiteli i poživateli. Při splnění nezaniká právo požívat či užívat a zároveň jsou věřitel a oprávněný povinni se dohodnout jak budou nadále s touto jistinou nakládat. Jestliže dojde k prodlení dlužníka, je k podání žaloby na splnění dluhu oprávněn jak oprávněný, tak věřitel.¹³³

"Vlastník se nemůže domáhat na uživateli nebo poživateli, aby zajistil podstatu, ledaže jí hrozí nebezpečí. Nebude-li jistota dána, může se vlastník popřípadě domáhat vydání věci za slušné odbytné".¹³⁴

¹³¹ Ustanovení §§1278-1282 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹³² BRADÁČ, Albert, Josef FIALA, Jaroslav HÁBA, Alena HALLEROVÁ, Milan SKÁLA a Naděžda VITULOVÁ. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2009. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. Str. 89-93.

¹³³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 827-828.

¹³⁴ Ustanovení § 1296 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Nebezpečím se zde myslí např. zhoršení či dokonce zničení, ať již už vědomě, nebo nahodile. Taková to škoda musí bezprostředně hrozit, není přípustná jen domnělá možnost takového nebezpečí. Jestliže uživatel či poživatel neposkytne jistotu, smí se vlastník domáhat vydání věci, musí tak však činit jen za odbytné, které se odvíjí od hodnoty uživateli či poživateli újmy, kterou se svým právem ztratí.¹³⁵

3.3.3.1 Uživací právo

Tato služebnost je nepřevoditelná, avšak se nevylučuje, aby jí využívali i členové domácnosti oprávněného. Předmětem může být věc movitá, nemovitá, hmotná i nehmotná. Jestliže si strany nedomluví předem délku trvání, zaniká užívací právo smrtí nebo zánikem oprávněného, nebo v případě, že je domluveno na dobu určitou, zaniká uplynutím této doby.¹³⁶

Oprávněný může brát plody a užitky z užívané věci pro účely své a pro účely svojí rodiny. Plody a užitky, které však nevyužije, připadají vlastníkovu užívané věci. Oprávněný je však omezen povinnostmi nenarušovat podstatu užívané věci. Tj. např. věc měnit nebo měnit její účel.¹³⁷

Služebnost se spíše zřizuje k věcem nemovitým, avšak NOZ nevylučuje ani zřizovat služebnost k věcem movitým.¹³⁸

Vlastník užívané věci má povinnost udržovat věc v dobrém stavu a bez zbytečných odkladů odstraňovat případné závady. Na druhou stranu oprávněný musí také závady vyžadující opravu bez zbytečných odkladů vlastníkovu hlásit a případné opravy strpět. V případě, že vlastník užívané věci opravu neprovede, může oprávněný opravu provést sám a požadovat náhradu nákladů. Jestliže trvá oprava nepřiměřeně dlouho má oprávněný právo užívat věc náhradní, popřípadě má právo na proplacení nákladů pronájmu. Pokud náklady údržby nebo opravy přesahují užitek, který věc nese, nese zbylé náklady uživatel. Jestliže oprávněný nesouhlasí s takovým řešením, může upustit od užívání věci.¹³⁹

¹³⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 827-828.

¹³⁶ Ustanovení § 1283 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹³⁷ Ustanovení § 1284 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹³⁸ ELIÁŠ, K. a kol. Občanské právo pro každého (Pohledem nejen tvůrců nového občanského zákoníku). Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 360 s. ISBN: 978-80-7478-013-4. Str. 231-237.

¹³⁹ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 1003.

3.3.3.2 Poživací právo

Oprávněný z poživacího práva má právo nejen věc užívat, ale také brát z ní veškeré plody a užitky. Vlastník ztrácí právo věc reálně užívat, ale může věc měnit, zcizit nebo zatížit (zatížení však nesmí zasahovat do poživatelových práv).¹⁴⁰

Předmětem poživacího práva je jakákoli věc, která připouští jeho výkon, včetně zužitelných zastupitelných věcí. Výjimkou jsou jediné věci zužitelné nezastupitelné, neboť je nelze užívat bez porušení jejich podstaty ani nahradit stejným množstvím věcí téhož druhu a jakosti, a věci, jež nelze samostatně převádět (např. služebnosti, reálná břemena). Předmětem poživacího práva nicméně mohou být věci nehmotné (patent, ochranná známka, pohledávka nebo hromadné (stádo dobytka, závod). Poživacím právem lze zatížit i stavbu zřízenou na základě práva stavby.¹⁴¹

Poživatel je povinen, stejně jako uživatel, udržovat věc v takovém stavu, ve kterém ji převzal, musí nést udržovací náklady. Poživatel má taktéž povinnost pojistit věc, jestliže je to k povaze věci běžné.

Jak již bylo psáno výše, tak kromě toho, že oprávněný může brát veškeré plody a užitky, má nárok i na mimořádné výnosy.

Na rozdíl od užívání, má poživatel právo disponovat s oprávněním. Poživatel tedy může udělovat oprávnění k věci dalším osobám, např. pronajímáním nebo půjčením, nesmí však věc zcizit nebo zatížit.¹⁴²

Stejně tak jako u institutu užívání, musí poživatel upozornit na případné opravy, které jsou nutné provést v důsledku stáří nebo náhody a vlastník provede potřebnou opravu. Jestliže poživatel vlastníka na nutné opravy upozorní a vlastník tak neučiní, může poživatel opravy provést sám a požadovat náklady po vlastníkově, avšak ne hned, ale až po skončení užívání. V případě, že opravu neprovede ani jeden z nich a vznikne tím škoda, nesou odpovědnost za škodu samostatně oba dva.¹⁴³

¹⁴⁰ Ustanovení § 1285 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁴¹ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 1004.

¹⁴² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 827-828.

¹⁴³ Ustanovení § 1289 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

3.3.3.3 Služebnost bytu

Institut služebnosti bytu se vztahuje k bytu, jako určité části z celku domu, který zajišťuje potřeby bytu.¹⁴⁴

Právo služebnosti bytu může být zřízeno k celé části bytové jednotky, nebo jen k některé její části. Je přípustné, aby služebnost byla zřízena k jednotce, nebo jen k její části, která není vedena jako jednotka určená k bydlení.

Smyslem této služebnosti je poskytnutí práva bydlet v daných prostorách. V případě, že nedojde k nadměrnému zatěžování sousedů nebo samotného vlastníka, tento institut zahrnuje i právo na chov domácího zvířete (tj. např. psa). Oprávněný ze služebnosti bytu může své právo převést nebo i pronajmout.¹⁴⁵

Domněnka, že je služebnost zřízena jako služebnost užívání, je domněnka vyvrátitelná. Služebnost bytu může být zřízena i jako služebnost požívání, pokud se smluvní strany na tomto dohodnou. Ze zákona však vyplývá, že není-li prokázán opak, platí, že byla služebnost bytu zřízena jako služebnost užívání.¹⁴⁶

Oprávněný ze služebnosti bytu je povinen umožnit vlastníkovu bytu dohled nad realizací služebnosti, vlastník musí svoji návštěvu daného bytu oprávněnému včas oznámit.¹⁴⁷

3.3.4 Zánik služebnosti

Důvody zániku služebnosti vyplývají ze zákona a jsou podrobněji upraveny v této práci níže. Pro zánik služebností platí i obecná ustanovení o zániku závazku tak, jak vyplývá z §11, NOZ. Dalšími způsoby zániku závazků může být dohoda, kdy je stranám ponecháno na vůli si ujednat zánik závazku, aniž by byl zřízen závazek nový, odstupné, odstoupení od smlouvy.¹⁴⁸

3.3.4.1 Trvalá změna

Obecně platí, že k zániku služebnosti může dojít až při trvalé změně, pro kterou už věc nemůže sloužit panujícímu pozemku či oprávněné sobě. Služebnost tedy zaniká také trvalou nemožností výkonu práva. Jedná se o případy, kdy z

¹⁴⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2. Str. 258.

¹⁴⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 834-840.

¹⁴⁶ Tamtéž.

Ustanovení § 1297 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁴⁷ Ustanovení §1248 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁴⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 842-849.

důvodu určitých kvalifikovaných změn nemůže být delší dobu naplňován účel zřízení služebnosti. Služebnost zaniká, i když bude i po svém zániku popřípadě ještě zapsána ve veřejném seznamu.

Na nemožnost výkonu se však musí nahlížet objektivně, tj. v případě, že oprávněná osoba přestane vykonávat práva ze služebnosti, jelikož již nepotřebuje práva využívat, nejedná se nikoliv o to, že věc nemůže nadále objektivně sloužit potřebám osoby, ale o vůli dané osoby věc již z hlediska nepotřebnosti používat.¹⁴⁹

3.3.4.2 Hrubý nepoměr

Domáhat se omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu je možné zejména v případě trvalé změny, vyvolávající hrubý nepoměr mezi zátěží pro služebnou věc a mezi výhodou směřující oprávněné osobě nebo vlastníkovi panujícího pozemku.¹⁵⁰

Hrubý nepoměr, jako pojem, není zákonem přímo definován, proto jsou vzájemné poměry vlastníka a oprávněného na posouzení soudem. Zákon hovoří o hrubém nepoměru výraznějším a hlubším, než byl na počátku, již při samotném vzniku služebnosti je založen urč. nepoměr, ten je však částečně zákonem regulován, nicméně trvá a časem se může prohloubit.¹⁵¹

Při hrubém nepoměru se může vlastník služebné věci domáhat buď omezení, nebo zrušení služebnosti.¹⁵²

Ze zákona vyplývá, že zrušení služebnosti, byť za náhradu je *ultima ratio*, tj. krajní možností a jistě postačí jen omezení služebnosti.¹⁵³

3.3.4.3 Uplynutí sjednané doby

Uplynutím sjednané se rozumí i uplynutí dosáhnutím sjednaného věku. V takovém případě nemá vliv ani smrt oprávněného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.¹⁵⁴

¹⁴⁹ Ustanovení § 1299 odst. 1 Sb., občanského zákoníku.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 842-849.

¹⁵⁰ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2. Str. 269.

¹⁵¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 842-849.

¹⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, 22 Cdo 2395/2004: Změna poměrů, v jejímž důsledku nastane hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nemá za následek zánik věcného břemene. V tomto případě se nelze domáhat, aby soud konstatoval jeho zánik, ale aby za přiměřenou náhradu věcné břemeno zrušil.

¹⁵³ Ustanovení § 1299 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁵⁴ Ustanovení § 1300 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Doba služebnosti může být např. omezena i na dobu, do které se nebude oprávněné dítě schopno samo živit.¹⁵⁵

3.3.4.4 Promlčení služebnosti

Imanentní v souvislosti s promlčením služebnosti je, zda se zavázaná osoba brání výkonu práva. V případě, že se mu nebrání, promlčuje se právo po deseti letech, jestliže se mu brání, promlčí se právo po třech letech, kdy je oprávněný nevykoná.

Promlčením služebnosti tento institut nezaniká, stává se nevynutitelnou ve formě naturální obligace.

J. Fiala upozorňuje na to, že nepromlčitelná jsou věcná břemena vznikající ze zákona, i v případě, že by právo nebylo vykonáváno po stanovenou promlčecí dobu, existuje právní důvod (ve formě zákona), který výkon práva za stanovených podmínek umožňuje.¹⁵⁶

3.3.4.5 Rozhodnutí správního orgánu

Dalším ze způsobů zániku služebnosti je rozhodnutí správního orgánu, dle stavebního zákona, prostřednictvím institutu vyvlastnění (institut vyvlastnění je obsahem nabytí vlastnických práv proti vůli vlastníka při naplnění zákonných podmínek, tedy existencí veřejného zájmu na změnu vlastnického práva a uhrazením náhrady).

3.3.4.6 Dohoda stran

Zánik služebnosti dohodou mezi oprávněným ze služebnosti a vlastníkem služebné věci (u osobní služebnosti) a mezi vlastníkem panujícího a vlastníkem služebného pozemku, je nejčastější způsob zániku. Po uzavření dohody a následnému souhlasu obou stran, mohou zažádat o vymazání služebnosti z veřejného seznamu.

Pokud se týká nemovitých věcí, je nutná písemná forma dohody.¹⁵⁷

¹⁵⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 842-849.

¹⁵⁶ BRADÁČ, A. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4. Str. 75.

¹⁵⁷ Ustanovení §§ 849-852 Sb. zákona č. 89/2012, občanského zákoníku.

3.3.4.7 Smrt oprávněné osoby

Osobní služebnost je z podstaty věci svázaná s oprávněnou osobou a proto zaniká spolu s její případnou smrtí. Není však zakázáno, aby se vázala později na dědice takovéto oprávněné osoby. Konkrétně si to lze představit např. u služebnosti bytu.

Dle ustanovení § 1302 NOZ dochází k vyvratitelné právní domněnce, že dědici jsou zákonní dědicové první dědické skupiny. Strany však mají ponechánu vůli dohodnout se ohledně tohoto jinak. V případě, že je oprávněná ze služebnosti právnická osoba, trvá takováto služebnost do doby, do které trvá i právnická osoba. Zákon je ovšem myslím si, mezerovitý v tom ohledu, že neuvádí, zda k tomu dochází jen v případě zániku bez právního nástupce, nebo i v případě existence takového nástupce.

Právní účinky má taktéž důkaz smrti a prohlášení za mrtvého, v takových případech nezaniká služebnost okamžikem smrti, ale rozhodnutím soudu.¹⁵⁸

3.4 Reálná břemena

Reálné břemeno je věcným právem k věci cizí, které zahrnuje povinnost vlastníka k určitému plnění oprávněnému, tj. poskytovat peněžité nebo nepeněžité plnění. Zatížená věc zajišťuje splnění povinnosti vlastníka. Na rozdíl od služebnosti věc zatěžují povinnosti jeho vlastníka k aktivitě, je-li tedy k věci zřízeno reálné břemeno, je vlastník věci povinen oprávněné osobě něco dávat nebo v její prospěch konat. Jde tedy o daleko výraznější zásah do vlastnické svobody.¹⁵⁹

Reálné břemeno, vážící se k dané věci, proto v případě přechodu na nového vlastníka přechází společně s ním. Zřídit reálné břemeno je možné ke každé věci, zapsané do veřejného seznamu. Nejtypičtěji se jedná o pozemky a stavby, ale kromě těchto se může zřídit i k právu stavby, nebo k právu z průmyslového vlastnictví.¹⁶⁰

V případě, že reálné břemeno vzniká právním jednáním, vzniká okamžikem zápisu do veřejného seznamu. Kromě právního jednání vzniká reálné břemeno i

¹⁵⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 854-857.

¹⁵⁹ ELIÁŠ, K. a kol. Občanské právo pro každého (Pohledem nejen tvůrců nového občanského zákoníku). Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 360 s. ISBN: 978-80-7478-013-4 Str. 231-237.

¹⁶⁰ BRADÁČ, A. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4. Str. 88.

rozhodnutím orgánu veřejné moci. V takovém případě vzniká nabytím právní moci rozhodnutí takového orgánu.

Plnění z reálného břemene je opakovaným plněním a strany jsou navzájem sobě v postavení dlužníka a věřitele, použije se na ně ustanovení o plnění závazků.¹⁶¹

Vlastník věci je povinen se zdržet všeho, čím by zhoršil stav věci. Hrozí-li vinou vlastníka, že by bylo plnění ohroženo, musí vlastník složit jistotu, nebo přijmout jiné vhodné opatření, k zajištění plnění oprávněné osobě.¹⁶²

Reálná břemena zanikají stejným způsobem, jako zaniká služebnost. K zániku tedy může dojít splněním, výkupem, trvalou změnou zatížené věci, nemožností plnění, dohodou oprávněného a vlastníka, uplynutím času, smrtí oprávněného nebo zánikem právnické osoby.¹⁶³

Zánik reálného břemene může nastat také jeho promlčením, a to ve lhůtě 10 let, která počíná běžet prvou možností jeho vykonání. V případě jeho neplnění je třeba, aby nárok vznikl alespoň 3 x po dobu 10 let a oprávněný se jej nedomáhal, nevznikne-li nárok na plnění 3x během 10 let lhůta se prodlužuje do vzniku nároku na plnění po třetí.¹⁶⁴

¹⁶¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 857-862.

¹⁶² Tamtéž.

¹⁶³ BRADÁČ, A. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4. Str. 90.

¹⁶⁴ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 1004.

4. ZÁSTAVNÍ, PODZÁSTAVNÍ A ZADRŽOVACÍ PRÁVO

4.1 Historie zástavního práva na našem území

Samotná definice obligace vznikla za doby římského práva: "*Obligatio ist iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei, secundum nostrae civitatis iura*", tj. obligace je právní pouto, které nás nutí, abychom jej v souladu s právem našeho státu odstranili, resp. poskytli někomu nějaké plnění, jejímž autorem je Iulius Paulus, který byl jedním z největších římských právníků té doby.¹⁶⁵ Obligace původně netvořily součást římského práva, nejčastěji římstí právníci řešili dědění, vlastnictví a rodinné poměry. Obligace se časem vyvinula v souvislosti s řešením případů, kdy jedna strana učinila zlo druhé straně, řešením v té době byla nejprve odplata, jako řešení zvykového práva. Odplata se po čase vyvinula v systém odpovědnosti, kdy naučil subjekty práva přijímat finanční kompenzace od škůdců.¹⁶⁶

Dne 1.1.1812 nabyl účinnosti zák. č. 946/1811, Sb., zák. soud. - Všeobecný občanský zákoník (dále jen zkr. ABGB). Zástavní právo bylo obsaženo v hlavě VI. druhého dílu, konkrétně v ustanovení §§ 447-470, které sloužilo k zajištění oprávněných zájmů věřitele. V případě nesplnění dluhu dlužníkem, se věřitel uspokojil z věci, kterou dal dlužník před tím do zástavy.¹⁶⁷ Dle ustanovení §447 byl pojem zástavního práva upraven: "*jako věcné právo, které je propůjčeno věřiteli, aby dosáhl uspokojení z věci, nebude-li závazek v určitý čas splněn. Věc, k níž má věřitel toto právo, se nazývá vůbec zástava.*"¹⁶⁸ V případě, že zástavou byla věc movitá, stala se tzv. ruční zástavou, kterou měl v úschově přímo věřitel, v případě nemovití zástavy, byla tzv. hypotékou. Stejně jako dnes, se právo zástavy vztahovalo i na přírůstky a příslušenství zástavy.¹⁶⁹ Novely, které následovaly v dalších několika letech tolik nezasahovali do právní úpravy zástavního práva.

¹⁶⁵ TINTĚRA, T. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, 200s. ISBN 978-80-87576-75-5. Str. 13-15.

¹⁶⁶ ROZEHNAL, A. *Závazkové právo. Obecná část. Deliktní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, 215 s. ISBN 978-80-7380-496-1. Str. 13-16.

¹⁶⁷ VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., KNOLL, V. *České právní dějiny*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, 694 s. ISBN: 978-80-7380-257-8. Str. 448.

¹⁶⁸ Ustanovení §447 císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., zkr. ABGB.

¹⁶⁹ SCHELLE, K., TAUCHEN, J. *Občanské zákoníky*. Ostrava: Key Publishing, s.r.o., 2012, 1020 s. ISBN 978-80-7418-146-7. Str. 246.

Zástavní právo k nemovitostem se na našem území u nás objevuje i za trvání zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen zkr. SOZ). Na základě společenských změn přináší tento zákoník v této oblasti několikero změn. Zástavní právo bylo obsahem X. hlavy občanského zákoníku. Na základě přijetí několika kodifikací, v letech 1963-1964, náš právní řád možnost zřizovat zástavní právo zrušil. Zástavní práva zřizovaná dle dřívějších právních předpisů nezanikla, ale nebylo možné je již zřizovat, bylo však možné zřídit právní institut tzv. omezení převodu nemovitosti, které sice nebylo právem věcným, znemožňovalo to dlužníkovi převést nemovitost do té doby, než pominula pohledávka zajištěná tímto právem. Po listopadu roku 1989 byl institut omezení převodu nemovitosti upuštěn, důvodem byl fakt, že nemovitost byla sice zajištěná, aby bylo vlastníkovu znemožněno s danou nemovitostí nakládat, ale bylo mu znemožněno nemovitost i prodat, aby mohl např., z výtěžku prodeje uspokojit zajištěný dluh, institut byl opět nahrazen možností zřizovat k nemovitostem zástavní právo.¹⁷⁰

V 60. letech 20. století volala společenská situace v zemi po novém kodexu, zákonodárci na to zareagovali ObčZ a zák. č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník a zák. č. 101/1963 Sb., zákoník o mezinárodním obchodu. Ustanovení § 129 písm. c) zák. č. 109/1964, Sb., hospodářský zákoník a jeho novelou č. 103/1990 Sb., účinnou od 1.5.1990 bylo možné sjednat zástavní právo jen mezi subjekty hospodářsko-právních vztahů. Zřizování zástavních práv na nemovitostech nepodnikajících osob byla (a to díky nedostatečné znalosti právní úpravy) častá, avšak právně nikdy nevznikla.¹⁷¹

Výše uvedená právní úprava neoznačovala zástavní právo za právo věcné, proto nemohla při smluvním převodu (spolu s nemovitostí) přecházet na nového vlastníka a tím se jistě snižovala zajišťovací funkce zástavního práva v neprospěch zástavního věřitele, v tomto spatřuje autorka této práce tehdejší velkou nevýhodu.¹⁷²

Dne 1.1.1992 nabyla účinnosti tzv. velká novela občanského zákoníku, dle níž bylo možné zřizovat zástavní právo bez rozdílu všem subjektům a to jako právo věcné.¹⁷³

¹⁷⁰ VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., KNOLL, V. *České právní dějiny*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, 694 s. ISBN: 978-80-7380-257-8. Str. 579.

¹⁷¹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze 11 Cmo 19/96, ze dne 20.3.1996.

¹⁷² Bulletin advokacie č. 3/2000, 150 s. Str. 15-22.

¹⁷³ Tamtéž.

4.2 Charakteristika zástavního práva

Legální definice je upravena v ustanovení §1309, odst. 1, která stanoví, že *"při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy"*.

Zástavní právo je věcným právem, představující oprávnění a zajišťující trvalý nebo značně dlouhodobý vztah osoby k věci. Věcné právo zajišťuje trvalý a výlučný vztah k věci, odlišující se od všech ostatních závazků, jejichž předmětem by se mohla věc stát. Zástavní právo je absolutním právem, tj. zabezpečuje zástavnímu věřiteli ochranu podobnou ochraně vlastníka proti těm, kdo by jej ohrožovali ve výkonu práva. Zástavní právo se řadí mezi věcná práva k věci cizí, což se zrcadlí ve skutečnosti, že předmětem zástavního práva je zástava, náležející osobě odlišní od zástavního věřitele. U věcných práv k věci cizí platí, že povinnosti, týkající se určité věci na této věci lpí, povinnosti se tedy nemění, pokud změní věc vlastníka.¹⁷⁴

Zástavní právo je jedno z nejvýznamnějších způsobů zajištění závazků. V minulých 20 letech prošlo závazkové právo nejrůznějšími proměnami.¹⁷⁵

Obligační právo je soubor norem soukromého práva, týkající se závazků. Nejzákladnějším pojmem závazkového práva je závazek, neboli obligace (z lat. *obligatio*, tj. svázání, spoutání).¹⁷⁶ Obligace je právním poměrem mezi věřitelem, tj. tím, kdo má právo po druhém něco požadovat a dlužníkem, tj. toho, kdo je povinen věřiteli to, co po něm věřitel požaduje, poskytnout, tj. dluh. Zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník (dále jen zkr. NOZ) však, co se této terminologie týče, pokulhává, v některých případech používá termín závazek ve smyslu dluhu nebo povinnosti. Závazek je pojmem relativním, protože věřitel a dlužník jsou si navzájem vázání právy a povinnostmi.¹⁷⁷

Zástavní právo, se řadí mezi zajišťovací právní instituty, je institutem sloužícím, jako zabezpečení, prevence, působí proti selhání povinného subjektu

¹⁷⁴ KINDL, M., ROZEHNAL, A. Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. Str. 227-229.

¹⁷⁵ TINTĚRA, T. Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku. Praha: Leges, 2013, 200s. ISBN 978-80-87576-75-5. Str. 13-15.

¹⁷⁶ Tamtéž.

¹⁷⁷ ROZEHNAL, A. Závazkové právo. Obecná část. Deliktní právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, 215 s. ISBN 978-80-7380-496-1. Str. 13-16.

řádně splnit jeho smluvní či mimosmluvní povinnost.¹⁷⁸ Zástavní právo neplní účel rozmnožení majetku zástavního věřitele, účelem je pouze zesílení obligačních práv. V případě, že není dluh řádně splněn, může se zástavní věřitel uspokojit ze zástavy a uhradit s ní pohledávky, aniž by se toho domáhal u dlužníka jinou cestou.¹⁷⁹

Zatímco věcná práva sebou nesou stabilitu a rigiditu právní poměrů, tak na druhé straně závazkové právo představuje flexibilitu právních poměrů.¹⁸⁰

Zástavní právo je právo povahy smíšené, s převažujícím výskytem prvků práva věcného oproti minimálním prvkům práva obligačního. Z věcně právní povahy zástavního práva vyplývá, že je to právo absolutní, jež působí vůči všem (*erga omnes*), kdy současně zabezpečuje zástavnímu věřiteli ochranu podobnou ochraně vlastníka, tzn. proti každému, kdo by ho ve výkonu tohoto práva neoprávněně ohrožoval nebo zkracoval (působí vůči všem účastníkům zástavně právního vztahu).¹⁸¹

Zajišťovací institut zástavní právo se řadí mezi práva k věci cizí (*ius in re aliena*). Omezuje právo vlastníka k věci, může spočívat v omezení práva věc držet (při odevzdání věci zástavnímu věřiteli), omezení práva věc užívat nebo povinnost vlastníka strpět zpeněžení zástavy k uspokojení pohledávky zástavního věřitele, tedy zbavit ho nadobro vlastnictví k věci.¹⁸²

Na rozdíl od ostatních práv k věci cizí, je zástavní právo podmíněno existencí pohledávky¹⁸³, kterou zajišťuje. Zástavní právo jako samostatný institut hospodářský účel nemá, slouží k zajištění dané pohledávky.¹⁸⁴

Existence zástavního práva prioritně závisí na existenci pohledávky, nebo alespoň na odůvodněném předpokladu pohledávky. Úzká souvislost pohledávky a zástavního práva se projevuje i v případech nakládání s pohledávkou. Ať už se

¹⁷⁸ TINTĚRA, T. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, 200s. ISBN 978-80-87576-75-5. Str. 26-28.

¹⁷⁹ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 41.

¹⁸⁰ ROZEHNAL, A. *Závazkové právo. Obecná část. Deliktivní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, 215 s. ISBN 978-80-7380-496-1. Str. 13-16.

¹⁸¹ PELECH, Josef. *Zástavní právo: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Aleš Čeněk). ISBN 978-807-3804-664. Str. 22.

¹⁸² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 881-886.

¹⁸³ Pozn. aut.: zde si lze všimnout akcesorické povahy zajišťovacího prostředku, odrážející se v pravidle, že bez pohledávky není zástavního práva.

¹⁸⁴ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 41.

pohledávka převádí, přechází, rozděluje nebo zaniká, zástavní právo vždy sleduje její cestu.

Zástavní právo má dvě základní funkce, které pramení z akcesorické povahy tohoto práva. První z nich je funkce zajišťovací, která působí na dlužníka, jako hrozba ke splnění svého závazku. Je zřejmé, že se hrozba více dotýká toho, kdo je předmět zástavního práva, tedy zástavu, k němuž se zástavní právo váže vlastní a zároveň je dlužníkem, než toho, kdo je pouze dlužníkem.

Zástavní právo lze charakterizovat několika zásadami a znaky, nejzákladnější zásadou je zásada akcesority, která předpokládá existenci závazkového vztahu. Další důležitou zásadou, je zásada subsidiarity, která dovoluje zástavnímu věřiteli přistoupit k realizaci zástavního práva až poté, co dluh nebyl včas splněn, tj. řádně a včas.¹⁸⁵ Zástavní právo - jako právo k věci cizí - způsobuje, že závazkové právo vzniká vůči zástavě, která náleží osobě jiné, než je osoba zástavního věřitele. Na základě zásady individualizace zástavy může závazkové právo vzniknout jen k individuálně určeným předmětům právního vztahu. A konečně, zásada nedělitelnosti stanovuje, že zástavou se zajišťuje celá pohledávka.¹⁸⁶

V ustanovení §2010 a násl. NOZ rozlišuje mezi zajištěním dluhů, tj. zástavou, ručením, finanční zárukou, zajišťovacím převodem práva a dohodou o srážkách ze mzdy nebo jiných příjmů a jejich utvrzením, tj. sjednáním smluvní pokuty a uznáním dluhu. Zástavní právo je však, jakožto zajišťovací a utvrzovací institut, upraven samostatně (má mnohem výraznější postavení) od těchto výše uvedených institutů a to jako součást věcných práv.

4.3 Subjekty zástavního práva

Akcesoritu závazkového práva lze spatřovat i ve vymezení subjektů závazkového práva. Je imanentní rozlišovat závazkový právní vztah (obsahem je zajišťovaná pohledávka) a zástavně-právní vztah.¹⁸⁷ Závazek však předpokládá vztah alespoň 2 stran, stranami jsou vždy věřitel a dlužník, na každé straně může být, buď jen jeden subjekt, potom se jedná o tzv. jednoduché závazky, nebo jich

¹⁸⁵ Pozn. aut. : zák. č. 40/1964, Sb., občanský zákoník, zdůrazňoval pouze závaznost plnění.

¹⁸⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 881-888..

¹⁸⁷ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 63.

může na alespoň jedné ze dvou stran být více, pak se jedná o tzv. společné závazky.¹⁸⁸

Subjekty zástavně-právního vztahu se označují různými názvy. Předpokladem je vždy dluh na jedné straně a pohledávka na straně druhé, proto musí být obligační dlužník a obligační věřitel. Ve chvíli zřízení zástavního práva se z obligačního věřitele stává věřitel zástavní. Osobou, která uzavírá zástavní smlouvu s věřitelem, je zástavce a zástavním dlužníkem je potom vlastník té které zástavy.¹⁸⁹

Není zákonem zakázáno, aby byla dlužníkem, zástavcem a zástavním dlužníkem jedna a ta samá osoba.¹⁹⁰

Rozdíl mezi osobou zástavce a zástavního dlužníka je lépe patrný v případech, kdy po vzniku zástavního práva se mění vlastnictví k zástavě. Následné rozlišování mezi zástavcem a zástavním dlužníkem je důležité pro určení práv a povinností, vzhledem k tomu, že některá práva jsou z povahy věci vázány pouze k osobě zástavce nebo naopak zástavního dlužníka.¹⁹¹

4.4 Předmět zástavního práva

Dle právní úpravy je způsobilým předmětem zástavního práva každá věc, s níž je možné obchodovat. Hodnotou, která je předmětem právního obchodu je věc, která může být předmětem vlastnictví, je převoditelná a lze jí úplatně zcizit nebo jinak zhodnotit.¹⁹² Takovým předmětem může tedy být věc movitá i nemovitá. Může jím být i věc zapsaná či nezapsaná ve veřejném seznamu. Tudíž i např. věc hromadná, závod, podíl v korporaci, cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír, účet zaknihovaného cenného papíru a pohledávka.¹⁹³

¹⁸⁸ ROZEHNAL, A. *Závazkové právo. Obecná část. Deliktní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, 215 s. ISBN 978-80-7380-496-1. Str. 25-28.

¹⁸⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 886-888.

¹⁹⁰ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 43.

¹⁹¹ Pozn. aut.: příkladem může být situace, kdy je právy a povinnostmi vázán pouze zástavce, nikoliv později zástavní dlužník, je-li odlišnou osobou od zástavce.

¹⁹² BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník 2014 - nejdůležitější změny*. Praha: Anag, 2013, 369 s. ISBN: 978-80-7263-819-2. Str. 266-267.

¹⁹³ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 245.

ObčZ na rozdíl od NOZ taxativně vymezoval, co může jako zástava sloužit, NOZ je v tomto směru o mnoho volnější a nepřímě odkazuje na ustanovení §489 NOZ.¹⁹⁴

Co se týče předmětu zástavního práva, tak NOZ, zdůrazňuje všechny požadavky kladené na vlastnosti zástavy, jako převoditelnost a zhodnotitelnost, zároveň ponechává prostor pro budoucí akceptaci dalších předmětů způsobilých stát se zástavou, aniž by se musel měnit jejich výčet.

NOZ vychází z pojetí věci v širokém smyslu neomezeného jen na předměty hmotné. Věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Jakákoliv věc, která je předmětem právního obchodu, může proto sloužit jako zástava, obecné právní předpisy stanoví okruh věcí *rex extra commercium*, tj. věci vyloučené z obchodování (např. vzduch).¹⁹⁵

Předmětem je taktéž (není-li ve smlouvě výslovně vyloučeno) příslušenství zástavy, přírůstek a neoddělitelné plody a užitky. (§1346 odst. 1).¹⁹⁶

Změnou v NOZ, oproti ObčZ je zejména pojetí nemovitých věcí¹⁹⁷ a to především v souvislosti ze zásadou, *superficies solo credit*, tj. stavba je součástí pozemku. Zástavní právo, které je zřízeno k pozemku se vztahuje i na stavbu, která na pozemku stojí. Při zřízení zástavního práva se tedy musí počítat se vším, co je s pozemkem spojeno.¹⁹⁸

Ustanovení §§492, 493 NOZ vymezují, co se za věci nepovažuje. Jsou jimi lidské tělo a jeho části, zákonodárci se evidentně snažili nelegalizovat obchodování s částmi lidského těla. Dále se za věc nepovažuje, ustanovení o věci se na zvíře použije přiměřeně v rozsahu, ve které to neodporuje jeho povaze.¹⁹⁹

4.5 Budoucí zástavní právo

Úprava ObčZ, platného do 31. 12. 2013, obsahovala princip, že zástavou nemohla sloužit věc neexistující. Zástavní právo proto nevzniklo k věci, která dosud neexistovala.

¹⁹⁴ TINTĚRA, T. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, 200s. ISBN 978-80-87576-75-5. Str. 117.

¹⁹⁵ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 63.

¹⁹⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 896.

¹⁹⁷ Ustanovení §498, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁹⁸ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník 2014 - nejdůležitější změny*. Praha: Anag, 2013, 369 s. ISBN: 978-80-7263-819-2. Str. 70-72.

¹⁹⁹ Ustanovení §§492,493 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Úprava v NOZ oproti tomu již počítá s možností zřídit zástavní právo i k věci, k níž zástavnímu dlužníkovi vznikne vlastnické právo až v budoucnu nebo k věci, která doposud neexistuje.

Ustanovení § 1310 odst. 2 NOZ je významnou změnou oproti ObčZ. Zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu (angl. after-acquired assets), přičemž aktualizovaná důvodová zpráva ustanovení vykládá tak, že nejde jen o věci, které v okamžiku zřízení zástavního práva již existují, avšak jsou vlastněny někým jiným, ale i o věci, které v okamžiku zřízení zástavního práva ještě neexistují. Inspiraci pro nové pravidlo je možné spatřovat jak v čl. 5.8 a 6.8 modelového zákona EBRD z roku 1994, jak byly transponovány do § 151d odst. 4 slovenského občanského zákoníku, tak i v legislativním průvodci UNCITRAL z roku 2010.²⁰⁰

V ustanovení § 1310 odst. 2, věta druhá NOZ, zákonodárce uvádí, že je-li taková věc zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník věci souhlasí. Tzn., že zástavní právo se vztahuje k věci, která již fakticky existuje, je však ve vlastnictví někoho jiného než tím, kdo se má v budoucnu stát zástavním dlužníkem.²⁰¹

V případě, že zástavní právo vzniká zápisem do veřejného seznamu nebo do Rejstříku zástav, lze potom rozlišovat tři situace.

Jestliže bylo takové budoucí zástavní právo zapsáno do veřejného seznamu nebo Rejstříku zástav se souhlasem vlastníka dané věci již před nabytím vlastnického práva k věci zástavním dlužníkem, potom vznikne zástavní právo k okamžiku nabytí vlastnického práva k věci zástavním dlužníkem.

Zástavní právo nevzniká již zápisem budoucího zástavního práva provedeného se souhlasem dosavadního vlastníka věci, nýbrž až nabytím vlastnického práva k věci zástavním dlužníkem.²⁰²

Jestliže se zástavní právo zapisuje do veřejného seznamu nebo Rejstříku zástav se souhlasem vlastníka tak, že dochází k zastavení cizí věci se souhlasem vlastníka tak že dochází k zastavení cizí věci se souhlasem vlastníka věci (zástavní smlouvu se zástavním věřitelem uzavírá svým jménem třetí osoba – např. budoucí vlastník věci – jakožto zástavce, zástavním dlužníkem se však prozatím

²⁰⁰ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 9788074004995. Str. 1068.

²⁰¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 894-898.

²⁰² VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 67.

stává dosavadní vlastník věci); naproti tomu při postupu dle ustanovení § 1310 odst. 2 NOZ zástavní právo prozatím nevzniká a dosavadní vlastník věci nedává souhlas k zastavení své věci, nýbrž pouze souhlasí s tím, aby ve veřejné evidenci byla vyznačena poznámka o případném budoucím zástavním právu.²⁰³

Třetí situace nastává v okamžiku, kdy ač došlo ke zřízení budoucího zástavního práva zástavní smlouvou, avšak nedošlo k zápisu o budoucím zástavním právu do veřejného seznamu nebo do Rejstříku zástav. Např. za situace, kdy vlastník věci nesvolil, nebo že věc v době uzavření zástavní smlouvy ještě neexistovala. V takový okamžik vzniká zástavní právo až zápisem zástavního práva do seznamu nebo rejstříku, tedy až tehdy, když zástavce nabude věc do svého vlastnictví a podá návrh na zápis zástavního práva.²⁰⁴

Zápis budoucího zástavního práva poskytuje zástavnímu věřiteli právní jistotu, že v případě nabytí vlastnického práva k věci zástavním dlužníkem bude jeho zástavní právo první v pořadí. O pořadí budoucích zástavních práv tedy není rozhodný okamžik jejich vzniku, ale doba uzavření zástavní smlouvy. Zástavní práva, která vznikají zápisem do příslušného veřejného seznamu nebo do Rejstříku zástav, se pořadí zástavních práv stanoví podle okamžiku podání návrhu na zápis takového práva.²⁰⁵

4.6 Vznik zástavního práva

Pro vznik zástavního práva jsou důležitými předpoklady způsobilý předmět zástavního práva, dluh zajištěný zástavním právem a některá z právních skutečností požadovaná zákonem ke vzniku zástavního práva.²⁰⁶

Právními důvody pro vznik zástavního práva mohou obecně být smlouva, rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo přímo zákon, popřípadě i jiné skutečnosti, pokud tak stanoví zákon. Dle autonomie stran můžeme členit zástavní práva na dobrovolná (jde-li o vznik formou smlouvy nebo rozhodnutí soudu schvalující dohodu dědiců o rozdělení pozůstalosti) a nedobrovolná (v případě, že zástavní právo vzniká bez ohledu na vůli zástavního dlužníka).²⁰⁷

²⁰³ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 67.

²⁰⁴ Tamtéž.

²⁰⁵ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 68.

²⁰⁶ ROZEHNAL, A. *Závazkové právo. Obecná část. Deliktní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, 215 s. ISBN 978-80-7380-496-1. Str. 22-24.

²⁰⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 903-910.

„U právních skutečností vedoucích ke vzniku zástavního práva je možné uplatnit doktrínu o titulu (důvodu) a modu (způsobu) s tím, že v případech, v nichž se ke vzniku zástavního práva vyžaduje splnění obou předpokladů, nevzniká zástavní právo na základě titulu, ale až kumulativním splněním obou předpokladů. Doktrína o titulu a modu se prosazuje buď u zástavní smlouvy, anebo schválené dědické dohody jako právní skutečnosti vedoucí ke vzniku zástavního práva.“²⁰⁸

Z ustanovení § 1312, odst. 1, NOZ vyplývá, že zástavní smlouvou se právo zřizuje, ale ještě nevzniká. Zástavní smlouva má obligační účinek, což znamená, že se v ní strany dohodnou na zajištění dluhu zástavním právem. Zároveň se v ní strany zavazují k úkonům, jejichž provedení teprve povede k vzniku zástavního práva. Musíme ovšem rozlišovat rozdíl mezi zástavní smlouvou a smlouvou, jejímž obsahem je jen závazek uzavřít v budoucnu zástavní smlouvu, která nese pouze nárok na zřízení zástavního práva, ovšem sama jako taková k jeho zřízení nevede.

Způsoby vzniku zástavního práva upravují ustan. §§1316-1319 NOZ. Věci, které se zapisují do veřejného seznamu, vzniká zástavní právo k těmto věcem dnem, kdy se do veřejného seznamu zapsali, pokud jiný právní předpis nestanoví něco jiného. Dnem zápisu do rejstříku zástav a smlouvou ve formě veřejné listiny vzniká zástavní právo k věci nemovité, k věci, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu, dále pak k závodu a k hromadné movité věci.²⁰⁹

Movité věci, nepodléhající zápisu do veřejného seznamu nebo rejstříku zástav vzniká zástavní právo prostým odevzdáním zástavnímu věřiteli,²¹⁰ označením věci znamením²¹¹ nebo odevzdáním věci třetí osobě.²¹²

4.6.1 Smlouva

Zástavní právo se nejčastěji zřizuje formou smlouvy, která nemusí mít vždy písemnou formu, na rozdíl od ObčZ, kde se písemná forma smlouvy

²⁰⁸ PELECH, J. *Zástavní právo: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Aleš Čeněk). ISBN 978-807-3804-664. Str. 67.

²⁰⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 912-926.

²¹⁰ Ustanovení §1314 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²¹¹ Ustanovení § 1317 odst.2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Poz. aut.: Označení věci jako věci zastavené je v NOZ oproti ObčZ jednou z nových možností vzniku zástavního práva u věci movité.

²¹² Ustanovení §1318 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 903-910.

vyžadovala, zejména se pak písemná forma smlouvy nevyžaduje v případech, kdy je zástava ve faktických rukou věřitele, tj. byla mu odevzdána. V některých případech zase naopak je vyžadována dokonce forma veřejné listiny, tj. v situacích, kdy je zástavou hromadná věc, nebo věc nemovitá, u které je navíc nutností zápis do veřejného seznamu.²¹³

Náležitostmi zástavní smlouvy jsou kromě označení smluvních stran i popis zástavy a specifikaci dluhu. Zástava musí být ve smlouvě určena tak, aby ji bylo možné kdykoliv v době trvání zástavního práva určit. NOZ, výslovně nevyžaduje písemnou formu, ale stanoví, kdy musí mít formu veřejné listiny.²¹⁴

A to v těchto případech:

- ❖ je-li zástavou závod nebo jiná věc hromadná,
- ❖ je-li zástavou nemovitá věc, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu,
- ❖ má-li zástavní právo k movité věci vzniknout zápisem do rejstříku zástav.²¹⁵

Pro vznik zástavní smlouvy se uplatňují obecná pravidla pro uzavírání smlouvy,²¹⁶ smlouva je tedy uzavřena okamžikem účinnosti přijetí nabídky,²¹⁷ ledaže by si strany ujednaly pro uzavření smlouvy jiný postup.²¹⁸

Zástavní smlouva má obligační účinky, tzn., že její účinností vzniká obligačně-právní vztah mezi zástavcem a zástavním věřitelem, zástavce má povinnost dodržet slovo a dovést vznik zástavního práva.²¹⁹

4.6.2 Rozhodnutí orgánu veřejné moci

Zástavní právo vzniklé z rozhodnutí orgánu veřejné moci vzniká vykonatelností rozhodnutí (nevzniká jen za předpokladu, že by rozhodnutí stanovilo pozdější dobu jeho vzniku) a není důležité, zda je potřeba zápisu do

²¹³ BĚLOHLÁVEK, A. J., ČERNÝ, F. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, 832 s. ISBN: 978-80-7380-413-8. Str. 410.

²¹⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 903-910.

²¹⁵ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 248.

²¹⁶ Ustanovení §1724 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²¹⁷ Ustanovení § 1745 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²¹⁸ Ustanovení § 177 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²¹⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 903-910.

rejstříku zástav nebo zápisu do zvláštního veřejného seznamu. Zákon pouze uvádí, že takový zápis se provede dodatečně a to z důvodu ochrany třetích osob.

Ustanovení § 1342 NOZ stanovuje, že rozhodnutí orgánu veřejné moci vzniká dnem vykonatelnosti rozhodnutí, nebo pozdější dobou uvedenou v rozhodnutí.²²⁰

NOZ již nerozlišuje, na rozdíl od ObčZ, mezi vznikem zástavního práva rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví, rozhodnutím soudu nebo správního úřady, vše je obsahem jednoho právního ustanovení.²²¹

4.6.3 Zákon

Vznik zástavního práva není vázán na žádný úkon (vůli) stran ústavněprávního vztahu nebo rozhodnutí úřadu, nýbrž se dovršuje již tím, že nastane právní skutečnost, s níž zákon vznik zástavního práva spojuje. Předpokladem vzniku práva je tedy existence ustanovení, podle něž se zástavním právem postihují určité věci přímo ze zákona – již na základě zákonem předvídané právní skutečnosti.²²²

Příkladem zákonného zástavního práva dle NOZ může být např. zástavní právo zasílatele k zásilce, dokud je zásilka u něho, nebo má listiny, jež ho opravňují se zásilkou nakládat, k zajištění dluhů příkazce vyplývajících ze smlouvy.²²³

4.7 Rozsah zástavního práva

Rozsahem se jednoduše myslí vše, na co se zástavní právo vztahuje, upraven je v ustanovení §§ 1346-1352 NOZ. Dle ustanovení § 1346 NOZ vztahuje se zástavní právo na zástavu, na její přírůstek, příslušenství a plody i užitky, neurčuje-li zástavní smlouva něco jiného. Z plodů a užitků se zástavní právo vztahuje jen na ty, které nejsou odděleny. V případě, že je zastavena pohledávka, náleží zástavnímu věřiteli i každé právo, které pohledávku zajišťuje.²²⁴

²²⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7. Str. 979-984.

²²¹ Ustanovení § 1342, zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

²²² VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 137.

²²³ Ustanovení § 2481 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²²⁴ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 250.

V případě zastavení věci hromadné, se zástavní právo vztahuje na každou jednotlivou věc, která k hromadné věci přibude. V případě odloučení jednotlivé věci od věci hromadné, zástavní právo zaniká.²²⁵

Zákon výslovně uvádí, že zástavní právo nevznikne v případě, že by za trvání zástavního práva k hromadné věci ujednalo samostatně zástavní právo k individuální – jednotlivé – věci, která náleží k zástavě.

V případě rozdělení hromadné zástavy, zatíží zástavní právo všechny věci vzniklé z rozdělení. V opačném případě, kdy dochází ke spojení dvou zástav, se pro účely zástavního práva hledí, jako by ke spojení nikdy nedošlo. Oproti ObčZ je možné dle NOZ zřídit tzv. plovoucí zástavu, který se k věci hromadné váže. Jde o zástavu ve formě hromadné věci, která se mění v závislosti na plynutí času, tj. některé jednotlivé věci přibývají či ubývají, např. skladové zásoby, zástavou tedy je vždy hromadná věc v takovém stavu, ve kterém se právě nachází.²²⁶

4.8 Zánik zástavního práva

Jakmile je zástavní právo vykonáno, tak zaniká. Zástavní právo tedy zaniká i v případě, že nastanou okolnosti vylučující jeho výkon. Takovými skutečnostmi mohou být například zánik zástavy, nebo zánik zajištěného dluhu.

Jak bylo psáno již výše, tak u vzniku smluvního zástavního práva je typické, že musí existovat určitá právní skutečnost, která vede ke vzniku práva, zástavní právo zaniká pouze tím, že zaniká zákonem předvídaná skutečnost.

Případy zániku zástavního práva se můžou rozlišovat dle toho, zda zaniká odrazem zániku dluhu, nebo zda zaniká, ale pohledávka i přesto trvá nadále. Případ, kdy je zánik zástavního práva odrazem dluhu je ustanovení § 1376 NOZ. To znamená, že jestliže zaniká zajištěné právo, zaniká i dluh, odráží se zde akcesorická povaha zástavního práva. V případě, že neexistuje pohledávka, která by se měla ze zástavy uspokojovat, ztrácí existence zástavního práva smysl, zástavní právo totiž nemůže existovat samostatně. Typickým příkladem může být zánik dluhu v důsledku splnění ze strany dlužníka, ale i zástavního dlužníka.

NOZ počítá i s variantou, kdy zánik zástavního práva může být způsoben za trvání zajištěného dluhu a to jinou právní skutečností. Konkrétně jsou vyjmenovány v ustanovení § 1377 odst. 1 písm. a) až e), NOZ:

²²⁵ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 250.

²²⁶ Právní rádce č. 6. Zajištění závazků podle nového občanského zákoníku, 2011. Str. 18.

- a) zanikne-li zástava,
- b) vzdáli-se zástavní věřitel zástavního práva,
- c) vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi,
- d) složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci,
- e) uplyne-li doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno.²²⁷

Zástavní právo zaniká dále v případě, pokud třetí osoba nabytí vlastnické právo k zástavě v dobré víře, že zástava není zástavním právem zatížena. To ovšem neplatí v případě, že je zástavní právo zapsáno ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav.²²⁸

Ad a) Zanikne-li zástava

V první řadě zástavní právo zaniká vždy, když zanikne samotná zástava. Zástavní právo se váže ke konkrétní věci, a proto zaniká současně se zánikem té dané věci. Existence zástavního práva je tedy podmíněna existencí zástavy. Není důležité, jakým způsobem k zániku zástavy došlo, proto není vyloučené, aby k zániku došlo i úmyslným jednáním zástavního dlužníka. Při rozdělení zastavené věci zástavní právo nezaniká, přechází na nově rozdělené věci.

Dle ObčZ zanikla i zastavená stavba, pokud jí vlastník odstraní. Vzhledem k zásadě *superficies solo cedit*, k níž se NOZ vrací, stavba jako součást pozemku nezaniká, ale zástavní právo bude postihovat každou nově postavenou budovu na takto zástavním právem zatíženém pozemku.

Ad b) Vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva

K zániku zástavního práva dochází v okamžiku účinnosti právního jednání zástavního věřitele, kterým se práva vzdává. Dle NOZ tak nemusí činit písemně. Takovéto jednání nemá dopad na existenci zajištěného dluhu.

Ad c) Vrábí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi

Takovéto jednostranné vzdání se zástavního práva je možné, kromě písemného či ústního prohlášení, i činem, tzn. vrácením zastavené věci vlastníkovi. Je to tzv. konkludentní formu jednání.

²²⁷ Ustanovení § 1377 odst. 1, písm. a) - e) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²²⁸ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 252.

Vzhledem k povaze věci se jedná o movité věci předané zástavnímu věřiteli (popř. třetí osobě).

Tento druh zániku nastává v okamžiku převzetí zastavené věci zástavním dlužníkem bez jakékoliv předešlé skutečnosti.

Ad d) Složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci

Zástavní dlužník se může zbavit zatížení věci také tím, že složí cenu zástavy zástavnímu věřiteli. Důležitou roli ovšem hraje, kdy zástavní dlužník poskytuje zástavnímu věřiteli cenu zástavy, jestli před splatností, nebo po uplynutí lhůty splatnosti.

Před uplynutím splatnosti zajištěné pohledávky není zástavní věřitel oprávněn takto složenou částku použít. Plnění zástavního dlužníka je zástavní věřitel povinen dát do úschovy. Použití částky na úhradu dluhu zástavním věřitelem před jeho splatností by bylo v rozporu s povahou zajišťovacího institutu a nepřipustným zásahem do práv obligačního dlužníka.

Až po uplynutí lhůty splatnosti zajištěné pohledávky smí zástavní věřitel z uloženého plnění uhradit dluh. Jestliže převyšuje výše uložených prostředků výši zastavené věci, vrátí zástavní věřitel dlužníkovi zbytek složené ceny. To se týká i situace, když by zástava zanikla.

Ad e) Uplynutím doby, na níž bylo zástavní právo zřízeno

Zástavní právo může být sjednáno i na dobu omezenou. V případě, že uplyne takto zástavní smlouvou sjednaná doba, zástavní právo zaniká.

4.9 Promlčení zástavního práva

Zástavní právo podléhá promlčení, stejně tak jako ostatní majetková práva, nikoli však dříve, než pohledávka odpovídající zajištěnému dluhu. Pokud má zástavní věřitel movitou zástavu u sebe, nebo je zástava u třetí osoby, která ji dočasně opatruje, je promlčení zástavního práva vyloučeno.

Pro promlčení zástavního práva není žádná zvláštní lhůta, tudíž se promlčuje v obecné tříleté promlčecí lhůtě.²²⁹ Počátek této lhůty nastává okamžikem, kdy mohlo být zástavní právo vykonáno poprvé, tj. kdy nebyl

²²⁹ Ustanovení § 629 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

zajištěný dluh řádně a včas zaplacen.²³⁰ Objektivní lhůta činí 10 let, ledaže zákon zvláště stanoví jinou promlčení lhůtu.²³¹

4.10 Podzástavní právo

„Podzástavní právo je speciálním případem zástavního práva. Pokud je zástavním právem zajištěná pohledávka sama předmětem zajištění, hovoříme o podzástavním právu.“²³²

Podzástavní právo není příliš využívaným institutem. Zřejmě hlavní příčinou je domnělá komplikovanost a chaotičnost vztahů, které se mohou laikovi zdát.²³³

Dle ustanovení § 1391 NOZ není ke vzniku zástavního práva třeba souhlasu zástavního dlužníka zastavené věci. Podzástavní právo vůči němu nabývá účinků, jestliže mu byl vznik podzástavního práva oznámen. V případě, že je zastavená pohledávka zajištěná zástavním právem k nemovité věci nebo k bytu nebo nemovitému prostoru ve vlastnictví dle zvláštního zákona, vzniká podzástavní právo zápisem do rejstříku zástav nebo zvláštního veřejného seznamu.

V případě, že byl dlužník o vzniku takového práva informován, může dluh podzástavci splnit získáním souhlasu podzástavního věřitele. V opačném případě by se mohl věřitel uspokojit ve své pohledávce, kterou má proti podzástavci patřící dlužníkovi.²³⁴

Právní úprava podzástavního práva je velmi stručná, proto jí zákonodárce vyřešil tím, že v ustanovení § 1394 NOZ odkázal na přiměřené použití ustanovení o právu zástavním.

4.11 Zadržovací právo

Zadržovací právo neboli právo retence, patří mezi zajišťovací prostředky. V užším pojetí upravuje situaci, kdy je určitá osoba povinna vydat cizí movitou věc, kterou má momentálně při sobě. Je oprávněn jí zadržet za účelem zajištění splatného dluhu osoby, které by jinak měl věc původně vydat. V praxi se jedná o

²³⁰ KINDL, M, ROZEHNAL, A. Nový občanský zákoník. Úskalí věcných práv. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3. Str. 239-241.

²³¹ Ustanovení § 629 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²³² PELECH, Josef. *Zástavní právo: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Aleš Čeněk). ISBN 978-807-3804-664. Str. 161.

²³³ Internetový zdroj: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vznik-podzastavniho-prava-18877.html>.

²³⁴ Internetový zdroj: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vznik-podzastavniho-prava-18877.html>.

podnikatele, kteří mají u sebe věc, kterou pro zákazníka uschovávají nebo opravují. NOZ v zásadě přebírá právní úpravu z ObčZ, ale současně zavádí několik nových institutů.

Zadržovací právo lze uplatnit jen pro zajištění splatného dluhu. V případě, že dlužník svůj dluh nesplní, jelikož není schopen splácet ani své ostatní dluhy, může věřitel zakročit a věc zadržet i před okamžikem splatnosti dluhu. NOZ umožňuje zadržet věc pro zajištění nesplatného dluhu ve třech zákonem vymezených případech. Prvním z nich je situace, kdy dlužník měl dluh zajistit, ale neučinil tak. Dále pak v případě, kdy dlužník prohlásil, že dluh nesplní a nakonec také stane-li se jinak zřejmým, že dlužník dluh nesplní kvůli určité okolnosti, která u něho nastala nečekaně a která věřiteli nebyla ani nemohla být známa ve chvíli, kdy dluh vznikl.

„Právo retence nemůže uplatnit osoba, která věc získala neoprávněně, násilným zmocněním nebo lstí. Osoba, která věc zadržela, má povinnost dlužníka informovat o jejím zadržení včetně důvodu zadržení. Zároveň taková osoba musí o věc pečovat jako řádný hospodář a má proti dlužníku právo na náhradu nákladů s tím spojených, jakožto řádný držitel. Zástavní věřitel, který zajistil svoji pohledávku zadržením, má přednostní právo na uspokojení z výtěžku ze zpeněžení zadržené věci.“²³⁵

²³⁵ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 256.

5. KOMPARISTIKA PŘEDEŠLÉ A AKTUÁLNÍ ÚPRAVY

5.1 Právo stavby

Lze s povděkem akceptovat, že se tento institut znovunavrátil do našeho právního řádu, už jen z toho důvodu, že se stal v naší historii velice osvědčeným, když je tomu bezmála 50 let. I přes tento chvályhodný krok je nová úprava institutu práva stavby velmi zobecněná, dle názoru autorky místy dokonce mezerovitá a některé situace naopak neřeší vůbec. Normotvůrci zřejmě nebrali tolik v potaz příchod moderní doby, přeci jen za posledních 50 let prošla společnost a s ní související vztahy včetně právních, nebývalým rozvojem.

Ve znovuzavedení institutu práva stavby do našeho právního řádu spatřuje autorka hlavní výhodou ekonomické hledisko. Jak již bylo uvedeno na začátku této práce v kapitole věnující se tomuto institutu, právo stavby umožňuje zřídit si stavbu na cizím pozemku. Za situace, kdy NOZ opětovně zavedl jednotu vlastnictví stavby a pozemku, lze díky tomuto institutu zachovat možnost realizace stavby na pozemku cizími vlastníky, čímž v takovýchto případech odpadá, (v dnešní době nemalá) investice do koupě nového pozemku. Tím bude i nadále umožněno např. realizovat stavby manželům na pozemku ve vlastnictví jen jednoho z manželů, ale i realizovat většinu developerských projektů, které svým rozsahem obvykle zajišťují ekonomickou existenci rozsáhlé sítě subdodavatelů, jinak patrně neschopných zajištění vlastní ekonomické existence.

K. Eliáš ostatně spatřuje opodstatněné využívání tohoto institutu zejména u staveb průmyslového a obchodního určení s plánovanou životností několika desítek let, všude tam, kde není investorsky účelné řešit stavební projekt koupí pozemku a kde ani vlastník pozemku nemá v úmyslu zbavit se trvale svého vlastnictví.²³⁶

Patrně vlivem krátké doby účinnosti NOZ a díky absenci relevantních zkušeností veřejnosti však doposud zdá se nenašel tento institut masovějšího uplatnění v praxi, což se však vzhledem k očekávanému ekonomickému tlaku v brzké budoucnosti zřejmě změní.

²³⁶ ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10, str. 277.

5.2 Věcná břemena

Další silná restrukturalizace postihla oblast věcných břemen. Normotvůrci se zjevně inspirovali v právní historii, a to konkrétně o.z.o. Inspirace normotvůrců tímto zákonem je především viditelná v rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Rozhodně lze považovat tuto restrukturalizaci, jako celek, za velmi povedenou, konečně se úprava odpoutala od zakrnělé a strohé úpravy, jaká se objevila v ObčZ. Snad jediné, co by mohla právní veřejnost nové úpravě vytknout, je forma, která se od o.z.o. až tolik neliší.

NOZ, ač se tak na první pohled nezdá, tak se nemůže co do obecnosti a abstraktnosti srovnávat s ObčZ, který byl v tomto ohledu dle názoru autorky obecnější.

Co se týče posouzení obsahu nebo rozsahu institutu služebností, tak stejně tak jako v úpravě původní, je důležitým faktorem vůle, dohoda stran, avšak NOZ s přináší i určité zjednodušení při určení obsahu a rozsahu služebnosti, popřípadě při posuzování sporných vztahů. Tímto určujícím vodítkem je nový institut místní zvyklosti, které zatím nemá v našem právním vědomí obdoby. Zároveň při neexistenci jiného pravidla platí, že obsah nebo rozsah služebnosti je spíše menší než větší. Toto pravidlo posuzování však není až tak velkou novotou, bylo vytvořeno v reakci na konstantní judikaturu.²³⁷

Na rozdíl od staré úpravy ObčZ, NOZ upravuje konkrétní ustanovení, týkající se případné ochrany práv vlastníka. Konkrétně je tato úprava obsažena v ustanoveních §§ 1040-1043 NOZ. Ačkoliv je stará úprava neobsahovala, neznamená, že jej vlastník nemohl užívat.

Co se týče metody či způsobu odvracení bezprostředně hrozící hrozby, není vyžadováno, na rozdíl od ObčZ, aby odvracený zásah byl proveden přiměřeným způsobem. Tzn. tak, aby bylo evidentní, že ohrožené osobě, jako subjektu, se takto zvolené prostředky musí jevit jako přiměřené s ohledem na okolnosti.

Jednou z dalších významných změn oproti ObčZ je možnost služebností zatížit nejen věci nemovitě, jak tomu bylo i v ObčZ, ale navíc zatížit i věci movité. Toto vyplývá z obsahu ustanovení § 1107 NOZ, které říká, že kromě jiného nabyvatel vlastnického práva přejímá závady, měl-li a mohl-li je z okolnosti zjistit nebo bylo-li to ujednáno, nebo stanoví-li tak zákon.

²³⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2. Str. 28 – 32.

Další významnou změnou je bezpochyby změna v chápání ustanovení o věci. ObčZ totiž toto neustanovoval vůbec, ale z povahy věci bylo zřejmé, že věc je hmotný předmět movité nebo nemovité povahy. ObčZ tuto problematiku tedy pojímal dosti omezeně na rozdíl od NOZ, který rozšiřuje toto ustanovení o věci, tedy vše odlišné od osoby a sloužící k potřebě lidí.

Rozporuplným se zdá nové ustanovení, které umožňuje vlastníkovu věci zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Není zcela jasné, jakým způsobem tak může být učiněno, vzhledem k způsobům nabytí, které ustanovení § 1260 odst. 1 NOZ nabízí. Není totiž možné, aby například vlastník uzavřel smlouvu sám se sebou, natož způsoby ostatními, které nedávají smysl.

Nově se objevuje v NOZ možnost zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku, dle ustanovení § 1257 odst. 2 NOZ. Svůj názor ohledně rozporuplnosti k takovému zatížení pozemku služebností autorka již vyjádřila v kapitole o věcných břemenech.

Poslední inovací, kterou bych ráda komparaci s předešlou úpravou, co se věcných břemen týče, uzavřela, je možnost zařadit mezi oprávněné osoby i osoby právnické, jelikož ObčZ připouštěl jako oprávněné jen osoby fyzické.

5.3 Zástavní a podzástavní právo

NOZ přináší svojí úpravou zástavnímu právu primárně ucelenost a je, dá se říci, zpřesněním úpravy ObčZ, inspirujíc se právní úpravou slovenskou.

Nová úprava netrpí kusovitostí předchozí úpravy, tj. výslovně řeší některé potenciálně sporné otázky a neponechává je tak k dotváření (leckdy nepředvídatelné) soudní praxi.²³⁸

Nejvýznamněji se projevuje v úpravě zástavního práva vyšší smluvní volnost stran a širší možnosti k uskutečnění zástavního práva.

Přínosem je také bezpochyby skutečnost, že NOZ pojímá úpravu zástavního práva komplexně. Úprava NOZ začleňuje do právní úpravy i zástavní právo k obchodnímu podílu a zástavní právo k cenným papírům, čímž odstraňuje dvoukolejnost občanského a obchodního práva.

²³⁸ VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502. Str. 18.

Normotvůrci se rozhodli zahrnout do právní úpravy smluvní zákaz zastavení, jež posiluje osobu věřitele. ObčZ toto ustanovení, zakazující zástavnímu dlužníkovi zastavit předmět jinému věřiteli, pokládal za neplatný.

NOZ, na rozdíl od ObčZ, nepožaduje striktně pro zřízení zástavního práva obligatorně písemnou formu, ačkoliv v zákonem stanovených případech se naopak vyžaduje dokonce v některých případech i forma veřejné listiny.

Větší volnost dali normotvůrci smluvním stranám také co do obsahu zástavní smlouvy. Nejzásadnější novinkou v tomto směru je institut propadné zástavy, upraven v ustanovení § 1315 odst. 2, písm. b). Umožňuje věřiteli si po dohodě s dlužníkem zástavu za libovolnou či předem určenou cenu předmět zástavy ponechat. ObčZ propadnou zástavu vylučoval, když takováto ujednání považoval za neplatná.

Větší důraz je v NOZ oproti ObčZ kladen i na smluvní volnost ve výkonu zástavního práva. Zástavní věřitel si může se zástavcem popř. zástavním dlužníkem stanovit formou dohody prostředky věřitelova uspokojení. Tímto se jednoznačně zvyšuje uhrazovací funkce zástavního práva.

NOZ zavedl dva nové instituty, které ObčZ neznal. Jedná se o instituty ve své podstatě velmi podobné. Těmito jsou uvolněná hypotéka a záměna zástavního práva. Při uvolněné hypotéce materiálně zaniká zástavní právo, přičemž je stále formálně zapsáno ve veřejném seznamu. Uvolněné zástavní právo souvisí s jiným dluhem, který nesmí převyšovat dluh původní.

Podzástavní právo upravené v NOZ v zásadě odpovídá ObčZ. Jedinými změnami jsou terminologie, avšak jádro věci se nemění. NOZ již výslovně nedefinuje, zda se vztahuje na věci. Ovšem z povahy věci to lze dovodit z předmětu zástavního práva.

Zápis zástavního práva do příslušné evidence již není omezen jen na nemovitosti, ale i na věci, které podléhají zápisu do veřejného seznamu či rejstříku zástav.

ZÁVĚR

V této diplomové práci se autorka snažila podat komplexní obraz právní úpravy věcných práv k věcem cizím, která díky přijetí NOZ prošla oproti předchozí právní úpravě částečnou změnou. Snahou autorky bylo jednak popisně zaznamenat obsah těchto institutů, jednak charakterizovat změny obsahové a strukturální.

V úvodní části této práce se autorka pokusila podat ucelený obraz o institutu práva stavby, jehož znovuzavedení považuje za stěžejní klad nové právní úpravy. Institut práva stavby otevírá naší společnosti nepřehledné množství, jak naložit se svým pozemkem, popřípadě pořízením stavby bez dalších finančních prostředků ke koupi pozemku. Autorka shrnuje, že klady opětovného zavedení tohoto institutu do našeho právního řádu jednoznačně převyšují případné zápory, jsou-li vůbec nějaké.

Dále autorka komplexně popsala institut věcných břemen tak, že se věnovala podrobněji služebnostem s ohledem na jejich rozdělení na pozemkové a osobní a dále pak reálným břemenům. Z obsahu úpravy věcných břemen vyplývá větší rozsah této problematiky, než tomu bylo v ObčZ.

Dle obsahu části, týkající se závazkového práva, je na první pohled zjevné, že byla odstraněna tzv. dvojkolejnost, tj. dvojí režim smluvních vztahů. Autorka se snažila o co nejpřehlednější a nejpodrobnější popis závazkových práv v NOZ.

Vedle současné úpravy dle NOZ, autorka věnovala pozornost i srovnání jednotlivých institutů dle ObčZ, přičemž neopomněla věnovat se i komparaci těchto úprav a svým mnohdy kritickým postřehům.

Základním pramenem pro psaní této práce byl mimo jiné především text NOZ a důvodové zprávy k němu. V práci se autorka pokusila sama objevovat a poznávat obsah jednotlivých ustanovení právních norem a nespokojila se jen s tím, jak jej vykládali normotvůrci, ale snažila se o rozumné poznávání smyslu jednotlivých ustanovení. Samozřejmě jistě není na škodu poznat interpretaci právní úpravy odlišných autorů, pro autorku to bylo jistě velikým osobním přínosem. Jak již výše podotkla, je bohužel k dispozici prozatím ještě velice málo literatury, týkající se předmětné problematiky, o to větší prostor měla autorka pro své úvahy a mohla využít výsledků její práce s NOZ a s vědomostmi čerpanými z přednášek a seminářů v rámci jejího studia oboru Právo a právní věda na Fakultě právnické Západočeské univerzity v Plzni.

Autorka pokládá novou právní úpravu věcných práv k věcem cizím za systematictější a ucelenější, než tomu bylo dle předchozí právní úpravy. Novou právní úpravu soukromého práva považuje za velmi potřebnou, jak pro laickou, tak i pro odbornou veřejnost. Po nabytí účinnosti NOZ vyvstala celospolečenská potřeba interpretace dané problematiky, přičemž bylo a i nadále je třeba vypořádat se jen s omezenou možností interpretace jednotlivých právních institutů s pomocí dosavadních zdrojů práva, především dosavadní judikatury. Autorka tak svou prací učinila pokus o překonání tohoto stavu a svými závěry se snažila přispět k doplnění alespoň některých dosud chybějících stanovisek.

CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ

This thesis comprehensively discusses the substantive rights to things foreign, according to the current civil legislation.

The work includes initial characterization of rights in rem, furthermore, the work deals with institution „law of building“, which is effective new Civil Code filed back into Czech legislation. The content of other chapters is characteristic of the remaining institutes property rights to things foreign, „easements, security interest and liens. With regard to efficiency Civil Code is content conclusion comparison of new and previous modifications of the Civil Code, which are generally summarizes the differences in editing, including possible pros and cons.

The primary source for the writing of this thesis was including in particular new Civil Code text and explanatory report to him. The author attempted to self discover and explore content of individual provisions of laws and not content only with the way it interpreted the legislator, but she tried to discover the meaning of reasonable individual provisions. Of course, certainly does not hurt to know the interpretation of the regulation of different authors, for the author, it was certainly a great personal benefit. As already noted above, is not available for the time being still very little literature on the subject matter, the more space the author had for their consideration and benefit from the results of its work with new Civil Code as knowledge drawn from lectures and seminars as part of her degree in Law and jurisprudence at the Faculty of Law, University of West Bohemia in Pilsen.

The author considers new legislation on property rights to things foreign for more systematic and comprehensive than it was under the previous legislation. New legislation, private law considers very necessary as the lay and professional public. After the entry into force of new Civil Code social need arose interpretation of the issue, and has been and continues to be tackled only with limited interpretations of the legal institutions with existing sources of law, in particular existing case. The author and his work has made an attempt to overcome this condition and its conclusions are sought to contribute to the completion of at least some are still missing opinions.

Seznam použité literatury

Knižní literatura:

ADAMOVIČ, K. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě*. Praha: C.H. Beck, 2001, 136 s. ISBN 80-7179-283-7.

BĚLOHLÁVEK, A. J., ČERNÝ, F. a kol. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, 832 s. ISBN: 978-80-7380-413-8.

BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník 2014 - nejdůležitější změny*. Praha: Anag, 2013, 369 s. ISBN: 978-80-7263-819-2.

BRADÁČ, A. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.

DVOŘÁK, Zoulik: *Supreficies solo cedit a právo stavby*. In 200 let Všeobecného obč. zákoníku, 2011.

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého (Pohledem nejen tvůrců nového občanského zákoníku)*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 360 s.

FIALA, Josef, Věra KORECKÁ, Jan HURDÍK a Kateřina RONOVSÁ. *Občanské právo hmotné*. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002, 433 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 288. ISBN 80-723-9111-9.

FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Vyd. 1. V Brně: Univerzita J.E. Purkyně, 1988. Spisy Právnické fakulty University J.E. Purkyně v Brně, sv. 78. ISBN 80-210-0064-3.

HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, 255 s. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3.

KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, 320 s.- Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6.

KNAPP, Viktor. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*. Praha: československá akademie věd, 1959, 316 s.

KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*. Praha, 1946, 403 s.

NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY, POSLANECKÁ SNĚMOVNA. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. Praha: Nakladatelství ANAG, 2012.

PELECH, Josef. *Zástavní právo: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 192 s. Monografie (Aleš Čeněk). ISBN 978-807-3804-664.

ROUČEK, F., SEDLÁČEK J. a kol. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, II. díl*. Praha: V. Linhart, 1935, s. 866.

ROZEHNAL, A. *Závazkové právo. Obecná část. Deliktní právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, 215 s. ISBN 978-80-7380-496-1.

SCHELLE, K., TAUCHEN, J. *Občanské zákoníky*. Ostrava: Key Publishing, s.r.o., 2012, 1020 s. ISBN 978-80-7418-146-7. Str. 246.

SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-334-6.

SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-4004-995.

SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-524-0.

SPÁČIL, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému obč. zákoníku)*. Praha: Wolters Kluwer, 2012, 566 s. ISBN: 9788073573180.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s. ISBN: 978-80-7478-546-7.

TINTĚRA, T. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, 200s. ISBN 978-80-87576-75-5.

Učebnice československého občanského práva: Obecná část. Svazek 1. Praha: Orbis, 1965, 458 s.

VANĚČEK, V. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. Praha: Orbis, 1975. 582 s.

VOJÁČEK, L., SCHELLE, K., KNOLL, V. *České právní dějiny*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, 694 s. ISBN: 978-80-7380-257-8.

VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku: (zákon č. 89/2012 Sb)*. Praha: Linde, 2014, 495 s. Monografie (Linde). ISBN 978-807-2019-502.

ZEILLER, F., Commentar über das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie, II. vydání. Wien u. Triest : Geistingers Verlagshandlung, 1812.

ZIMA, Petr. *Právo stavby*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2015, 225 stran. ISBN 978-80-7400-566-4.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014. Učebnice (Linde). ISBN 978-80-7201-946-5.

Časopisecká literatura:

ELIÁŠ, Karel. *Právo stavby. Obchodněprávní revue*. 2012, roč. 4, č. 10.

ELIÁŠ, K. Právní povaha věcných práv k věcem cizím. *Právník*. 2011

Právní rádce č. 6. Zajištění závazků podle nového občanského zákoníku, 2011.

Bulletin advokacie, právo stavby, č. 12, roč. 2014.

Bulletin advokacie č. 3/2000, 150 s.

Internetové zdroje:

<http://www.epravo.cz/top/clanky/vznik-podzastavniho-prava-18877.html>

Právní předpisy:

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

Zákon č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu.

Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

Zákon č. 141/1950 Sb., obecný zákoník občanský.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

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

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

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

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku (č. 362/0) (volební období 2010 – 2013).

Judikatura:

Rozsudek Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 11 Cmo 19/96, ze dne 20.3.1996.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 25. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Odo 447/2004, ze dne 28. 2. 2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 21 Cdo 2265/2005, ze dne 27.9.2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2258/2007, ze dne 25. 6. 2007.