

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA

**VYVLASTNĚNÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÉHO**

**PRÁVA**

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Andrij Odarčuk**

*Fakulta právnická, Právo a právní věda, Právo*

Vedoucí práce: Mgr. Petr Ptáček

**Plzeň 2019**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury a zdrojů informací.

V Plzni, 29. března 2019

.....

vlastnoruční podpis

## **Poděkování**

Rád bych tímto poděkoval vedoucímu své práce za vstřícnost a pomoc při tvorbě této práce, a také mé rodině a přátelům za jejich podporu.



## OBSAH

SEZNAM ZKRATEK.....	2
1 ÚVOD.....	3
2 VLASTNICKÉ PRÁVO .....	5
2.1 POJEM.....	5
2.2 ATRIBUTY .....	8
2.2.1 Právo věc držet (ius possidendi) .....	8
2.2.2 Právo s věcí nakládat (ius disponendi).....	9
2.2.3 Právo věc užívat (ius utendi).....	9
2.2.4 Právo brát užítky a plody (ius fruendi).....	9
2.3 PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA .....	10
2.4 NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA.....	12
2.4.1 Vydržení .....	12
2.4.2 Nabytí vlastnictví k věci ztracené, opuštěné a skryté.....	14
2.4.3 Přírozený přírůstek .....	15
2.4.4 Umělý přírůstek.....	15
2.4.5 Smíšený přírůstek .....	16
2.4.6 Přivlastnění .....	16
2.4.7 Koupě.....	17
2.4.8 Směna .....	17
2.4.9 Darování .....	17
3 SOUKROMOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA .....	19
3.1 POJEM.....	19
3.2 ZPŮSOBY SOUKROMOPRÁVNÍHO OMEZENÍ .....	21
3.2.1 Použití věci bez souhlasu vlastníka .....	21
3.2.2 Právo stavby.....	22
3.2.3 Věcná břemena.....	24
3.2.4 Reálná břemena .....	33
3.2.5 Zástavní právo.....	35
3.2.6 Zadržovací právo .....	37
3.3 SOUSEDSKÁ PRÁVA A JEJÍCH OMEZENÍ.....	39
3.4 GENERÁLNÍ KLAUZULE .....	39
3.4.1 Zákaz imisí a vnikání zvířat .....	40
3.4.2 Cizí věc na pozemku .....	40
3.4.3 Zákaz ohrožení pozemku .....	41
3.4.4 Omezení vlastnického práva.....	42
4 VEŘEJNOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA .....	44
4.1 VYVLASTNĚNÍ .....	44
4.2 VYVLASTNĚNÍ STAVEB A POZEMKŮ .....	46
4.3 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA PRO ÚČELY OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ .....	48
5 ZÁVĚR .....	51
6 RESUMÉ.....	53
7 SEZNAM LITERATURY .....	55

**SEZNAM ZKRATEK**

OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Sb.	Sbírka zákonů
Listina	Usnesení č. 2/1993 Sb., Listina základních práva a svobod
Ústava	Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
sp. zn.	Spisová značka
ABGB	Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

## **1 ÚVOD**

V této diplomové práci se zabývám instituty omezení vlastnického práva z různých pohledů. Vybral jsem si dané téma z důvodu vlastního zájmu k této problematice, neboť považují zásah do vlastnického práva za nesmírně závažný a co nejvíce podstatné, s ohromným spektrem druhů, což je z hlediska praxe představuje velice užitečnou informaci. Vlastnické právo je zakotveno v Listině jako jedno ze základních přirozených práv, kdy každý je oprávněn vlastnit majetek.

Úprava problematiky vyvlastnění a omezení vlastnického práva se stále vyvíjí, a jistě nepřestane tomu být i nadále.

V předkládané diplomové práci se pokusím o poskytnutí zkrácený pohled na problematiku vlastnického práva, jelikož druhy omezení vlastnického práva jsou úzce spjaty z jeho pojetí, zejména pak atributy. Do jisté míry se snažím i nastínit historický vývoj, který vedl ke změnám v dané problematice.

V následujících kapitolách provedu rozbor jednotlivých druhů omezení vlastnického práva, a to jak z pohledu soukromoprávního, tak i z pohledu veřejnoprávních ustanovení právního řádu. Nejobsáhlejší část bude pak věnována pohledu dle Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., neopomenu ani nastínit jistá úskalí z praktického hlediska. Cílem této práce však není jen podat ucelený pohled na problematiku omezení vlastnického práva, ale i na legislativní příznačnost pro subjekty vlastnických vztahů.

Danou diplomovou práci člením na tři hlavní kapitoly, kde v kapitole následující po úvodu se snažím po poskytnutí nejvýznamnějších atributů vlastnického práva, způsobů nabytí vlastnického práva, včetně uvedení charakteristiky pojmu vlastnické právo a také jednotlivých práv a povinností, které se k němu pojí.

V následující kapitole s názvem soukromoprávní omezení vlastnického práva, kde mnoho jednotlivých institutů vychází z římského práva, z tohoto důvodu se alespoň zčásti věnují jejich vývoji. Dále rozvádím jednotlivé způsoby omezení vlastnického práva normami soukromého práva z pohledu Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., kterým věnují samostatné podkapitoly. Rovněž věnují samostatnou podkapitolu právům sousedským, jelikož si myslím, že mají obrovskou váhu vzhledem k tomuto tématu, a hlavně nesou s sebou rovněž

okolnosti, omezující souseda ve výkonu vlastnického práva. Samostatnou kapitolu věnují rovněž právu zástavnímu a právu zadržovacímu.

Ve třetí a poslední kapitole se zabírám omezeními vlastnického práva z pohledu norem veřejného práva, kde účelově a ve veřejném zájmu dochází k omezení vlastnického práva. Věnují se též omezení v rámci samostatných podkapitol omezením vlastnického práva z pohledu ochrany životního prostředí a zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemkům nebo stavbě č. 184/2006 Sb.

Primárním záměrem této práce je podat ucelený pohled na danou problematiku, poskytnout částečné zhodnocení a vytýčit možná praktická úskalí.



## **2 VLASTNICKÉ PRÁVO**

### **2.1 POJEM**

Vlastnické právo je nejpodstatnějším věcným právem, které je ve smyslu Listiny základních práv a svobod, projevem práva vlastnit majetek. Úpravu vlastnického práva specifikuje OZ č. 89/2012 Sb., a to v části 3. absolutní majetková práva, 2. hlavě jako „*právo věc ovládat, tj. zejména jí držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. moci nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.*“<sup>1</sup> Pohlédneme-li na pojetí věci v OZ, lze de facto vyvodit, že vlastnické právo může se vztahovat fakticky na vše, co je odlišné od člověka a slouží jeho potřebám.

Obecně lze tvrdit, že je obtížné jej definovat. Vlastnické právo je však nutno rozlišovat od pojmu vlastnictví, které je předmětem vlastnického práva. V odborných publikacích autoři je však užívají jako synonyma.

Vlastnickým právem se zabývali dávní filozofové. Podle Johna Locka má člověk právo nad takovými věcmi, které vytvořil. K tomuto porovnává, že je to stejné, jako když Bůh ovládá lidi, které jsou jeho stvořeními. Immanuel Kant zase tvrdil, že vlastnictví je legitimním výrazem Já. S možná trochu zvláštním pojetím přišel i francouzským raně socialistický myslitel, který vlastnictví určoval jako krádež.<sup>2</sup>

Vlastnické právo je označováno jako nejsilnější a nejrozsáhlejší věcné právo. Vzhledem k tomu, že se jedná o právo absolutní tak působí erga omnes, což jej odlišuje od závazkových práv, které naopak působí jen inter partes. Vlastnictví je natolik důležitým institutem, že je zakotveno už v Ústavě a Listině<sup>3</sup>.

Vlastnické právo má svou úpravu i v nadnárodní právní úpravě. Vlastnictví je upraveno i v čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Dle tohoto ustanovení je každá osoba oprávněna pokojně využívat svůj majetek. Vlastnictví kohokoliv tedy požívá stejnou právní ochranu.

---

<sup>1</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. str. 135. ISBN 978-807-4004-995

<sup>2</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2015, str. 89, ISBN 978-80-7380-517-3.

<sup>3</sup> Čl. 11 Listiny

Pro vlastnické právo je typické, že vlastník má právo i na to se vzdát jen některých složek vztahujících se k vlastnictví. Vlastník může postoupit užívání věci v jeho vlastnictví jinému a tím omezit své užívání. U vlastníka je dokonce možné, aby se vzdal všech svých užívacích práv, a tím mu zůstane tzv. holé vlastnictví<sup>4</sup>. Ani vlastnictví však není neomezené.

Vlastnictví se dále řadí mezi práva subjektivní. Jejich předmět je v užším slova smyslu věc. Věcí se zabývá § 489 OZ a označuje za věc v právním smyslu vše, „*co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí*“<sup>5</sup>. Věc je tedy vymezena tím, že musí sloužit potřebě lidí a zároveň jde o něco odlišného od osoby. Zajímavý je i náhled OZ na lidské tělo, které výslovně OZ zakazuje označovat jako věc.

Na rozdíl od předchozí úpravy nejsou od roku 2014 za věci chápána ani živá zvířata<sup>6</sup>. Z označení jako věc jsou dále vyloučeny i některé předměty, které v běžném pojetí jsou společností jako věc chápány. Jde např. o předmět, jenž je pouze součástí věci. Tímto případem se zabýval Nejvyšší soud v několika svých rozhodnutích<sup>7</sup>. Ze všech těchto rozhodnutí lze poukázat např. na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4372/2014. V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud uvedl, že věcí není garážové stání, protože je součástí pozemku. Z uvedeného rozhodnutí lze pochopit, že jakýkoliv předmět, který je neoddělitelně součástí věci, nemůže být sám za věc označen.

Naopak věcmi jsou i takové hmotné předměty, které nejsou pro běžnou společnost nijak využitelné, ale zákon je i tak za věc označuje. Jedná se na příklad o odpad, který pro běžného člověka je již nepoužitelným předmětem. Nicméně je ještě nutné takový odpad zlikvidovat, na což jsou vydávány nemalé náklady. Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech tady ve svém ustanovení § 3 označuje odpad jako movitou věc.

Tím, že věc slouží lidem, však není podstata věci zcela vyčerpána. Do vlastností věci také patří ovladatelnost člověkem. Ta se posuzuje podle toho, jaký je konkrétní stav poznání a využití přírodních předmětů a přírodních sil.

---

<sup>4</sup> Nuda proprietatis

<sup>5</sup> KINDL, Milan. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019, str. 296, ISBN 978-80-7380-742-9

<sup>6</sup> § 494 OZ

<sup>7</sup> Usnesení Nejvyššího soudu z 20. 6. 2014, sp. zn. 28 Cdo 3835/2013 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2008, sp. zn. 26 Odo 1100/2006)

Věc také musí být pro člověka využitelná (pro jeho potřeby). V občanskoprávních vztazích jde totiž především o směnu a ta je nemožná v případě. V případě, že by věc nebyl pro člověka využitelná, je její regulace zákonodárcem zcela zbytečná.

Předmětem vlastnického práva tedy nemůžou být takové věci, jenž jsou neuchopitelné, věci extra commercium<sup>8</sup>, předměty označované jako společné dědictví lidstva<sup>9</sup>.

Naopak vlastnit je možné elektrickou energii, jelikož ta je pohybem částic a jde tedy o věc hmotnou. Výjimkou je však taková elektrická energie, která je člověkem neovladatelná.

Předmětem vlastnictví jsou tedy jak věci hmotné, tak věci nehmotné.

---

<sup>8</sup> Vzduch, plynoucí vody, spodní vody, moře

<sup>9</sup> Vychází se z mezinárodní úpravy

## **2.2 ATRIBUTY**

Vlastnické právo je tvořeno několika atributy, které vyjadřují jednotlivá vlastnická oprávnění, která jsou tvořena tzv. klasickou romanistickou vlastnickou triádou. Tato triáda je: *ius possidendi*, *ius utendi et fruendi* a *ius abutendi*. Do češtiny jsou tyto atributy překládány jako právo věc držet, právo věc užívat, přisvojovat si plody a užitky a právo působit na věc, měnit ji anebo ji dokonce i zničit. Tato triáda však není vyčerpávajícím výčtem atributů vlastnického práva a v české právní vědě se ještě objevují zmínky o právo s věcí nakládat (*ius disponendi*), právo věc opustit (*ius dereliquendi*) a právo zabránit jiným osobám v užívání věcí patřící do vlastnictví a jiném působení na ni (*ius exclusionis*).

### **2.2.1 PRÁVO VĚC DRŽET (IUS POSSIDENDI)**

Právo věc držet, neboli *ius possidendi* lze považovat za základní atribut vlastnického práva, ačkoli stupnice daných vlastností není. Nicméně *ius possidendi* je bráno jako předpoklad pro výkon některých dalších práv vlastníka. Náplní držby je nakládání s věcí jako vlastní. Držba se může vázat nejen na věc, ale i na právo, není tedy pouhým atributem. Důležitost držby je posílena zákonem, na základě které lze využít svépomoci držitele pro její ochranu, kdy je mu právo s věcí nakládat omezováno, držitel je pak svépomocí oprávněn zmocnit se věci zpět. Svépomoc je zvláštním prostředkem nápravy, mimo které lze využít možnosti získat věc zpět za pomoci žaloby.

Právo věc držet také spočívá v tom, aby byl zachován určitý stav, a zahrnuje i tzv. tabulární držbu. Jde o stav, kdy je vlastník zapsán ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí.

Nicméně oprávnění věc držet neznamena pro vlastníka žádný předpoklad konání.

### **2.2.2 PRÁVO S VĚCÍ NAKLÁDAT (IUS DISSPONENDI)**

Obsahem tohoto práva je libovolně nakládat s věcí, a to jej zničit, zcizit, neužívat nebo opustit, a tedy pozbyt anebo na omezenou dobu vzdát součástí práv. Zničení věci může vykonat každý vlastník, ne vždy však jej lze provést, zejména v případě věci s vysokou historickou hodnotou nebo u pozemků, kde je to pojmově vyloučeno. Výkonem tohoto oprávnění však nesmí být ohroženo právo jiného vlastníka věci. Právo věc opustit v dnešní době bývá často relativizováno z důvodu ovlivnění vlastníka právními důsledky tohoto opuštění. Beze zmíněných důsledků „*lze například domovního odpadu v popelnici nebo vrak automobilu na vrakovišti*“<sup>10</sup>, naopak nelze v případě nemovitostí, kde i v případě zanedbání péče přetrvávají ve vlastnictví.

### **2.2.3 PRÁVO VĚC UŽÍVAT (IUS UTENDI)**

Vlastník je oprávněn v rámci tohoto práva věc užít ve svůj prospěch nebo ve prospěch jiné osoby. V rámci výkonu tohoto práva vlastník není povinen poskytovat náhradu za užívání nebo opotřebení. Omezení práva věc užívat je poskytováno zpravidla smluvně za náhradu, může však být omezeno nejen z vůle vlastníka, ale i ze zákona, nebo rozhodnutím soudu případně správním rozhodnutím.

### **2.2.4 PRÁVO BRÁT UŽITKY A PLODY (IUS FRUENDI)**

Rozsah tohoto oprávnění se váže na veškeré užitky a plody vzcházející z věci a je úzce vázán s právem užívání, avšak na rozdíl od tohoto zde dochází ke zvětšení rozsahu vlastnictví její rozmnožením. Plodem pak je „*vše co vyplývá nebo vyrůstá z věci a má opakovatelný nebo obnovitelný charakter*“.<sup>11</sup> Jedná-li se o případ spoluvlastnictví, jsou plody pak rozdělené dle poměru, není-li toto možné provést, věc se prodá a peníze se rozdělí dle podílů.

Obecnějším termínem k pojmu plod je pojem přírůstek. Ten se dělí na přírůstky věci, jimiž jsou plody potomky půdy (to co se na ní urodilo a mláďata

---

<sup>10</sup>HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2018, str. 196, ISBN 978-80-7380-718-4

<sup>11</sup>Ibidem

zvírat, přírůstkem pozemku je i stavba) a výnosy peněz, cenných papírů (zejména úroky z vkladů, dividendy z akcií atd.)

## **2.3 PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA**

Základním právem vlastníka k věci, jedná se o „*jakékoliv dispozice s předmětem vlastnického práva*“<sup>12</sup>. OZ v §1012 sice neobsahuje výčet jednotlivých práv, vlastník je však oprávněn využít věc jakýmkoliv způsobem, nepřiči-li se nejen zákonnému a smluvnímu rozsahu, ale i právům třetích osob. Aktuální pak toto ustanovení bude zejména v případě sousedských sporů, kde dochází k omezování výkonu vlastnických práv. Mnohdy se však může jednat o zmíněné omezení, ale je obtížné posoudit míru přesahování vlastnického práva.<sup>13</sup>

Prvotně je nutné zmínit právo vlastníka na nerušený výkonem svého vlastnického práva. Zde se projevuje pravidlo erga omnes, protože všechny ostatní osoby mají povinnost vlastníka při výkonu jeho vlastnických práv nerušit.

Vlastník má tedy v mezích zákona právo s věcí nakládat dle své vůle. Na druhou stranu však není přípustné, aby vlastník závažně rušil práva osob jiných nebo vykonával takové činy, jejichž hlavním cílem je omezovat ostatní osoby (obtěžovat je a poškozovat).

V předchozí úpravě občanského zákoníku se nacházel přesný výčet toho, jaká jsou práva vlastníka. Nicméně OZ tuto úpravu nepřijal a ve své důvodové zprávě uvedl, že vlastnictví je v klasické literatuře vnímáno jako komplexní, nedělitelná právo, které obsahuje všechny myslitelné způsoby působení na věc. Z tohoto důvodů není možné určit nějaký výčet toho, co přesně práva vlastníka jsou.

Jak již bylo výše uvedeno, tak výkon vlastnického práva není omezený. Právy, která vlastník vykonává, musí být vždy prováděna v mezích právního řádu a nesmí jimi výslovně závažně rušit práva jiných osob. Vlastník má také povinnost

Jako závažné rušení nad míru přiměřenou poměrům se považuje takové jednání, které překračuje přiměřenou míru. Tato míra je určována dle obecného

---

<sup>12</sup> PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2017. Str. 1023, Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1.

vnímání společnosti. Nicméně ani zde ještě nekončí vysvětlení pojmu přiměřená míra. Ta totiž může být ovlivněna jak širokou společností, tak společností místní.

K závažnému rušení nad míru přiměřenou poměrům však nedojde, jestli dojde k přímému poškození jiných práv. Jinak se přistupuje k situaci, kdy je jiný vlastník pouze ohrožen a kdy již došlo k poškození takového vlastníka.

OZ se blíže věnuje vlastnickým právům pouze v případě sousedských práv (např. rušení sousedských práv). Běžné je například opakovaná pořádání zahradních oslav do doby odpovídající nočnímu klidu v sousedství.

Jako ochrana vlastnických práv se využívá tzv. vlastnická žaloby.

## **2.4 NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

Nabytím vlastnického práva se rozumí jeho přechod na osobu, která doposud nebyla jeho vlastníkem. Nabývání lze následně rozlišit na originární a odvozeným, neboli derivativní. Originárně dojde k získání vlastnického práva k věci, která doposud neměla jiného vlastníka, nebo nezávisle od vůle předchozího vlastníka.

Nabytí práva originárně vzniká vydržením, okupací, nálezem, přivlastněním, zpracováním, separací přírůstkem, nálezem věci skryté, ze zákona, smísením, úředním rozhodnutím, nabytím vlastnictví od nevlastníka nebo univerzální sukcesí.

V rámci derivativního nabytí dochází k získání práv odvozených od původního vlastníka. Derivativně lze nabyt převodem nebo přechodem vlastnického práva. V rámci převodu původní vlastník na základě své vůle věc převede na osobu jinou, a to na základě koupě, směny nebo darování.<sup>14</sup> O přechod se jedná, nastanou-li určité právní skutečnosti, nebo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, a také ze zákona. Nezávislé na způsobu nabytí se také nabývají práva a povinnosti s ní spojené, závady na věci zapsané ve veřejném seznamu, případně jiné závady, vyplývá-li toto ze zákona, měl a mohl jej zjistit, nebo bylo-li tak ujednáno.<sup>15</sup>

Dle OZ lze nabývat práva tak, dojde k vydržení, nalezení věci ztracené nebo skryté, přirozeným, umělým nebo smíšeným přírůstkem, přivlastněním, koupí, směnou nebo darováním.<sup>16</sup>

### **2.4.1 VYDRŽENÍ**

OZ obsahuje detailní úpravu institutu vydržení. Pro řádný vznik vlastnického práva ve smyslu OZ je zapotřebí držby pravé a poctivé. Držitel

---

<sup>14</sup> HOLUB, Milan, Milan POKORNÝ a Jaroslav BIČOVSKÝ. Občan a vlastnictví v českém právním řádu: [praktická příručka]. Praha: Linde, 2002, 137 s. ISBN 80-720-1348-3

<sup>15</sup>HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2018, str. 201, ISBN 978-80-7380-718-4



nesmí obstatat objekt za pomoci lsti, nebo násilí a také výprosou. Dojde-li k jeho získání jedním z těchto způsobů, dojde k držbě nepravé. Dalším atributem držby je nepřetržitost její výkonu, u movitých věcí pak tři roky u nemovitých věcí deset let. Držitelem je osoba, která s věcí zachází jako z vlastní, nebo ten, kdo právo vykonává pro sebe. Držitel v tomto případě nemůže realizovat obsah drženého práva<sup>17</sup>.

OZ však upravuje i zápočet vydržecí doby právního předchůdce držitele<sup>18</sup>. Do vydržecí lhůty dle současné úpravy se započítává i doby, kdy byla věc v držbě právního předchůdce držitele, pokud se jedná o řádnou držbu. Zároveň je však nutné, aby byl dodržen i prvek poctivosti.

Na druhou stranu k přerušení držby dojde, nebude-li vykonávána po dobu přesahující jeden rok. Je-li také nutné, aby osoba měla k vydržení zákonného zástupce nebo opatrovníka, tak vydržecí lhůta začne až v den, kdy je zákonný zástupce nebo opatrovník ustanoven.

OZ dále specifikuje institut mimořádného vydržení. *„Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá“*.<sup>19</sup> Do úvahy tento institut přichází zejména v případě posouzení důsledku držby.

Naopak je třeba vzít v potaz to, že zákonný zástupce nemůže proti zastoupenému vydržet vlastnické právo. Není ani možné, aby nastal případ opačný a naopak zastoupený vydržel na úkor zákonného zástupce. Toto lze obdobně aplikovat i na opatrovníka a opatrovance.<sup>20</sup>

V ustanovení § 1098 OZ, který upravuje zákaz vydržení, se týká pouze fyzických osob. Opatrovníkem ale může být i obec, která je osobou právnickou, nebo i jiná právnická osoba zřízená obcí k plnění těchto úkolů (označují se jako veřejný opatrovník. Z toho vyplývá, že § 1097 OZ by mohl mít mnohem širší dopad.

Vydržením nelze získat do svého vlastnictví takový věc, která nemůže být předmětem vlastnického práva. Věcmi, které nemohou být předmětem vlastnického práva jsem se zabýval již v předchozích kapitolách této práce.

---

<sup>17</sup> Např. věc drží někdo jiný

<sup>18</sup> Ustanovení § 1092 a 1096 OZ

<sup>19</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. str. 317. ISBN 978-807-4004-995.

<sup>20</sup> Srov §1097

## **2.4.2 NABYTÍ VLASTNICTVÍ K VĚCI ZTRACENÉ, OPUŠTĚNÉ A SKRYTÉ**

OZ zavádí vyvratitelnou právní domněnku vůle vlastníka setrvat na jeho vlastnickém právu.<sup>21</sup>Nálezce tedy nemůže předpokládat neexistenci vlastníka u věci opuštěné a bez dalšího si jej přivlastnit. Nálezce má za povinnost nalezenou věc předat alternativně vlastníkovi nebo osobě, která věc ztratila. Ne však vždy je možné zjistit vlastníka věci, a je tedy zapotřebí jej předat obci, kde došlo k nález. Obec následně má následně za povinnost věc uschovat a vyhlásit nález. Způsob úschovy je v rámci uvážení obce, kdy jej může například ponechat i v detenci nálezce. Pro osobu, která věc našla, náleží odměna ve výši jedné desetiny z ceny nález, avšak pokud tato věc nepředstavuje žádnou hodnotu, ale pro vlastníka ano, náleží pak odměna dle slušného uvážení.<sup>22</sup> Jestliže se do jednoho roku nepřihlásí žádná osoba, která by tvrdila, že má na věc nárok, tak nálezce obec nebo jiná osoba, které byla nalezená věc dočasně svěřena, může s věcí nakládat jako poctivý držitel.

Avšak zvláštní zřetel se bere na nalezená zvířata. V tomto případě nálezce nabývá vlastnické právo k takovému zvířeti do dvou měsíců, to je poté, co se o zvíře nikdo nepřihlásil. Jestliže však nálezce nemá zájem o to, stát se vlastníkem zvířete, tak obec může zvíře svěřit do útulku pro zvířata. V útulku se doba, kdy se může přihlásit pravý majitel, prodlužuje na čtyři měsíce. Pokud ani po uplynutí této doby není nalezen pravý vlastník, tak útulek se zvířetem může nakládat dle své vůle.<sup>23</sup>

Ve věci nález věci skryté se užije úprava věci ztracené, avšak do jisté míry se tato úprava liší vzhledem ke své zvláštní povaze. Jednou z takových odlišností, že zde nevzniká nárok na získání nálezných v případě úmyslného skrytí věci vlastníkem. Další zvláštností je povinnost sdělit polohu věci, není-li známá totožnost vlastníka, obci a vlastníku pozemku, kde byla věc objevena. Odlišně je dále upraven způsob nabytí vlastnického práva při nález věci skryté za situace, kdy není znám skutečný vlastník této věci. Za daného případu, a podmínky domluvy mezi nálezcem a vlastníkem pozemku, kde byla věc nalezená, vlastnické

---

<sup>21</sup>HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2018, str. 203, ISBN 978-80-7380-718-4

<sup>22</sup> Srov. § 1506 odst. 2 NOZ.

<sup>23</sup> VARVAŘOVSKÝ, Pavel. Základy práva: o právu, státě a moci. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2015. ISBN 978-80-7357-407-9

právo k věci získá nálezce, který je následně povinen vyplatit vlastníku pozemku polovinu hodnoty nálezku, avšak nedohodnou-li se, věc obdrží vlastník pozemku společně s povinností uhradit tuto částku nalezci.<sup>24</sup>

### **2.4.3 PŘIROZENÝ PŘÍRŮSTEK**

Přírůstek je jedním z dalších způsobů nabytí vlastnického práva originárně a člení jej na přirozené, umělé a smíšené.

Za přírůstek lze de facto považovat vše, co rozšíří původní vlastnické právo jako užitek nebo plod, nebo také co se stane z věci samostatné a doplní věc jinou jako její součást, například zeď zaniklého domu může posloužit jako přírůstek a stát se součástí pozemku.<sup>25</sup> Pro takovéto rozšíření vlastnického práva není zapotřebí zvláštního právního jednání.

### **2.4.4 UMĚLÝ PŘÍRŮSTEK**

V souvislosti se zpracováním věci movitých několika vlastníků dochází ke vzniku umělého přírůstku, a to zpracováním nebo smísením movitých věcí několika vlastníků. Při tomto zpracování je kladen důraz na obnovení původního stavu, není-li toto možno zachovat, jsou dle §1078n OZ určena pravidla jejich uspořádání.<sup>26</sup> Za okolností smísení jedním ze zmíněných způsobů, vlastnické právo připadne dle dobré víry. Za podmínky existence této dobré víry věc získá osoba dle míry vloženého materiálu nebo vykonané práce, avšak není-li zde přítomná dobrá víra, vlastnické právo dle úvahy vlastníka cizí věci připadne jí, nebo osobě, která smísení provedla. Zvolí-li vlastník možnost první je povinen vyplatit náhradu za zpracování, nebo v případě naplnění druhé varianty, bude zpracovatel povinen poskytnout náhradu vlastníkovu věci cizí. Volba způsobu podléhá prekluzivní lhůtě po dobu jednoho měsíce. Není-li možné určit vlastníka, bude použit režim spoluvlastnictví.

---

<sup>24</sup>HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2018, str. 203, ISBN 978-80-7380-718-4

<sup>25</sup> Judikatura NS 30.9.2002 sp. Zn. 22 Cdo 2125/2000

<sup>26</sup> HURDÍK, Jan. Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2018, str. 204, ISBN 978-80-7380-718-4

Při zřízení stavby zákon vymezuje dva způsoby vzniku umělého přírůstku.

- 1) Stavba bude zřízena na cizím pozemku neoprávněně
- 2) Použije se neoprávněně cizí věc pro výstavbu na pozemku vlastníka

Dojde-li ke vzniku stavby na pozemku cizím, vlastnické právo náleží vlastníkovvi tohoto pozemku. Tomuto vlastníkovvi také náleží právo požadovat odstranění neoprávněně stavby, nebo požadovat odkoupení pozemku, na kterém se stavba nachází. Dále OZ definuje institut Přestavka<sup>27</sup>, kde je odlišný způsob uspořádání vlastnického vztahu, a získá jej stavitel za podmínky zachování dobré víry a vyplacení náhrady vlastníku původnímu. Při využití cizího materiálu pro výstavbu, vlastnické právo náleží vlastníku pozemku, kdy současně jemu vzniká povinnost uhradit její hodnotu.

#### **2.4.5 SMÍŠENÝ PŘÍRŮSTEK**

Zvláštní postavení také má smíšený přírůstek provedený osetím pozemku cizím semenem nebo rostlinami, kde vlastnické právo za podmínky existence dobré víry, náleží vlastníku pozemku společně s přírůstkem, je však povinen vyplatit hodnotu tohoto přírůstku. Nebude-li zde existovat vyžadována dobrá víra, je vlastník pozemku povinen uhradit hodnotu využitých semen nebo rostlin a také způsobenou skutečnou škodu a ušlý zisk, avšak jen do míry nedosažení náhrady za semena nebo rostliny.

#### **2.4.6 PŘIVLASTNĚNÍ**

Věci, které nemají vlastníka, neboli res nullius, může být přivlastněna bez dalšího, nebrání-li tomu zákonná ustanovení. Opuštěním je tedy ponechání věci bez další vůle vlastnit ji, kterou je možné volně okupovat. OZ dále definuje dále vyvratitelnou domněnku pro případ opuštění věci, kde vlastník nevykonává své vlastnické právo. Movitá věc se považuje za opuštěnou uplynutím lhůty tří let, u nemovitě pak deset let. Uplynutím této lhůty dojde k její derelikci, a jako důsledek u věci nemovitých a priori případnou státu. Vyvratitelná domněnka však nebude platit, bude-li nemovitost zapsána ve veřejném seznamu, jelikož vlastník tak vykonává tabulární držbu, vzhledem k tomuto tedy i faktické nekonání

---

<sup>27</sup> Srov. §1087

vlastnického práva k nemovitosti, představuje její výkon, lze tedy konstatovat její mrtvost<sup>28</sup>. Jediný aspekt tohoto institutu, který by připadal do úvahy jako užitečný, jsou mj. pravidla pro věci opuštěné a divoká zvířata.

#### **2.4.7 KOUPEĚ**

Úpravu kupní smlouvy obsahuje OZ v §2079 až §2183. Koupi je smlouva mezi prodávajícím a kupujícím, kde prodávající se zavazuje věc na kupujícího převést, a tak umožnit získání vlastnického práva, kupující pak se zavazuje uhradit kupní cenu a věc převzít.

#### **2.4.8 SMĚNA**

Směnou je smlouva mezi stranami, které si vzájemně zavazují převést vlastnické právo k ujednaným věcem. Směna je typický synallagmatický závazek, kde jednání záleží na jednání strany druhé. Dojde-li k uzavření směnné smlouvy, obě strany jsou povinny předat věc ve stavu, který existoval v okamžik její uzavření, nepatrné snížení hodnoty však tomuto požadavku se nepřičítá. Vznikne-li snížení ceny předmětu směny do hodnoty více než polovinu hodnoty původní, a tedy dojde k její neúměrnému zkrácení (*laesio enormis*), je druhá strana oprávněna od smlouvy odstoupit, což přináší jistá omezení z praktického hlediska a do jisté míry omezuje stranu, která tímto bude znevýhodněna, obtížně lze prokázat snížení hodnoty, zejména pokud se tato hodnota bude fakticky blížit polovině. Nebezpečí škody přechází na stranu smlouvy, její převzetím, avšak schválí-li způsob její odeslání, přebírá toto nebezpečí okamžikem odeslání.<sup>29</sup>

#### **2.4.9 DAROVÁNÍ**

Darovací smlouvou se rozumí závazek dárce převést obdarovanému bezúplatně věc, který jej převezme do svého vlastnictví. OZ rozeznává dva rozdílné způsoby darování a to dar ruční a slibem. Darovací smlouva je smlouvou bezformální, nevyžadující její uzavření písemným způsobem a neomezující rozsah daru, je tedy možné darovat celý majetek. Písemným způsobem však je

---

<sup>28</sup> KINDL, Milan. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019, str. 679, ISBN 978-80-7380-742-9

<sup>29</sup> Srov. §2186

nutno ex lege uzavřít smlouvu v případě daru, který je zapsán ve veřejném seznamu a také, neshoduje-li se okamžik odevzdání daru s okamžikem projevu vůle věc darovat<sup>30</sup>.

Darovací smlouva dále může mít i zvláštní ujednání, které specifickým způsobem upravují její právní účinky, a to podmínka odkládací a podmínka rozvazovací, obecně však dar je neodvolatelný, což vschází z obecnější zásady pacta sunt servanda. Rezolutivní podmínka bude naplněna zejména v případě, nebude-li obdarovaný vykonávat povinnost, ke které se zavázal, suspenzivní pak bude-li dar vázán na časové omezení.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: relativní majetková práva. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013, 124 s. ISBN 978-80-87713-10-5.

<sup>31</sup> Důvodová zpráva k §2064

### **3 SOUKROMOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

#### **3.1 POJEM**

Vlastnické právo je jedním z přirozených práv, které požívá zvláštní ochrany. Vlastnické právo má pozitivní a negativní stránku. Obecně tedy lze říci, že vlastnictví požívá zvláštní ochrany, nesmí se však přičít a omezovat ve výkonu vlastnického práva jinou osobu.<sup>32</sup> Právní řád proto zejména z důvodu ochrany osob ostatních v souvislosti s omezením vlastnického práva, nejčastěji práv sousedů. Vlastnické právo ostatních osob může být omezeno na základě právního řádu, nebo také i ostatních relevantních právních skutečností a okolností.

Právní teorie vychází z koncepce neomezeného panství vlastníka nad věcí, avšak již ze své povahy není možné předpokládat její neomezitelnou, je tedy tato koncepce pojmovou fikcí. Jak již bylo zmíněno výše, vlastnické právo má povahu přirozeného práva. Některé autoři rozlišují vlastnické právo na jeho svobodný a neomezený výkon, a na nabytí vlastnického práva jako takového. Zejména von Jhering brojil proti přirozené právní koncepci neslučitelnosti výkonu vlastnického práva a jejích omezení: *„tato myšlenka od základu nesprávná, neboť tato představa je ještě posledním zbytkem oné nezdravé přirozenoprávní představy, která izolovala jedince na něj samotného“*<sup>33</sup>. Jhering tedy odporoval neomezitelnosti vlastnického práva. Lze tímto uzavřít, že sice se vlastnické právo jeví jako málo omezitelné, ve skutečnosti je vždy proti němu stojí práva jiných osob, která jsou pojmově shodná.

OZ dnes, na rozdíl od ABGB, který definoval vlastnické právo jako neomezené, zakotvil meze pro uplatnění vlastnického práva, kde vlastník může libovolně nakládat s věcí, je však vždy omezen právní řádem, smlouvou nebo rozhodnutím. Zejména se nesmí vykonávat činnost omezující a poškozující jiné osoby, což je součástí obecné povinnosti *neminem laedere*. Nejvýznamnější omezení vychází pak ze samotné Listiny v čl. 11, dle které výkon vlastnického práva nesmí poškodit zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou

---

<sup>32</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014, str. 57, Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5

<sup>33</sup> ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace, str. 67, ISBN 978-80-7478-369-2

zvláštním zákonem.<sup>34</sup> Omezení vlastnického práva jsou dále specifikována různými veřejnoprávními normami, zejména stavebním, energetickým, o ochraně přírody a krajiny apod.

Omezení vlastnického práva dále můžeme dle své povahy členit, a to na vnitřní a vnější. Vnitřní jsou taková, která vyplývají přímo z pojmu vlastnictví, případně odvodit od obecné zásady „vlastnictví zavazuje“, vnější jsou pak ta, která sice nevycházejí z věci, ale vlastník ukládá sám, nebo které jí ukládá soud nebo orgán veřejné moci.<sup>35</sup> Samotné omezení pak spočívá v povinnosti nekonat, strpět nebo opomenout, zřídka také něco konat.

---

<sup>34</sup> KINDL, Milan. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019, str. 643, ISBN 978-80-7380-742-9

<sup>35</sup> KINDL, Milan. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019, str. 645, ISBN 978-80-7380-742-9



## **3.2 ZPŮSOBY SOUKROMOPRÁVNÍHO OMEZENÍ**

V této kapitole se pokusím o charakterizování způsobů soukromoprávního omezení vlastnického práva dle složky, která je dotčená. Mezi tyto způsoby patří použití věci bez souhlasu vlastníka a věcná práva k věcem cizím, zejména věcná břemena, právo stavby, zástavní a zadržovací právo. Významnou roli v rámci soukromoprávních omezení odehrávají i sousedská práva, je tedy zapotřebí jej definovat, což učiním ve zvláštní kapitole. Věcné právo k věci cizí představuje oprávnění osoby k věci, ke které nedisponuje vlastnickým právem. Použití věci bez souhlasu vlastníka pak představuje oprávnění osoby odlišné od vlastníka použít věc v její prospěch.

### **3.2.1 POUŽITÍ VĚCI BEZ SOUHLASU VLASTNÍKA**

Pojetí institutu použití věci bez souhlasu vlastníka je orientováno na zejména na případy stavu nouze nebo naléhavého veřejného zájmu. Zákon blíže specifikuje podmínky pro takové použití věci, a to ve stavu nouze, ve veřejném zájmu, za náhradu, na základě zákona s právními účinky ex nunc. Avšak tato pravidla vzhledem k obsahu čl. 11 odst. 4 Listiny, se jeví jako nadbytečná.<sup>36</sup> Omezení vlastnického práva k cizí věci představuje jeden z nejzávažnějších zásahů do vlastnického práva společně s institutem vyvlastnění, kterému se budu věnovat následně. Pro učinění tohoto omezení je zapotřebí převahy zmíněného veřejného zájmu nad vlastnickým právem oprávněné osoby. Stavem nouze se pak rozumí bezprostřední nebezpečí osobě nebo jeho majetku. Naléhavý veřejným zájmem pak jsou zejména v případě různých živelných pohrom, havárii, nebo také povodně, což je zejména pro ČR za posledních 20 let nejtýpější. Formulace veřejného zájmu musí být formulována výslovně ke konkrétní věci a také přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého.<sup>37</sup>

Rozhodnutím o omezení vlastnického práva může být uložena povinnost nejen nekonat, ale i povinnost k provedení určité činnosti, například oplotit pozemek. Použitá věc dále nesmí být používána po dobu nezbytně nutnou, ne však déle než doba přetrvání závadného stavu, poté věc musí být navržena původnímu vlastníkovi.

---

<sup>36</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. str. 212. ISBN 978-807-4004-995.

<sup>37</sup> Rozsudek NSS 10.5.2013 sp. Zn. 6 as 65/2012

Za použití věci náleží vlastníkovu náhrada, jejíž výše však nemůže překročit hodnotu použité věci v nouzovém stavu nebo naléhavém veřejném zájmu. Dojde-li ke zničení věci v rámci jejího použití, vlastník věci má právo na vyplacení plné náhrady. Mnohdy se uvádí, že nárok na náhradu se opírá o institut náhrady škody, v tomto případě však se ten opírá přímo o §1037 OZ, a není přitom zapotřebí prokazovat zavinění.<sup>38</sup> Zákon nespécifikuje, kdo poskytuje tuto náhradu, avšak to bude nepochybně ten, kdo věc použil. Zvláštní úpravou pro náhradu za omezení vlastnického práva pak je zejména zákon č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů., který mimo jiné upravuje i povinnost strpět použití věci.

### **3.2.2 PRÁVO STAVBY**

Právo stavby představuje specifický institut, který má povahu věcných práv, kde stavebník má právo k cizímu pozemku, což fakticky je prolomením zásady *superficies solo cedit*. Efektivní a často používané je zejména v případě nevýhodnosti koupě pozemku, nebo také nemožnosti této koupě.

K zavedení práva stavby poprvé došlo zákonem č. 86/1912 ř. z., o právu stavby, které dle jeho pojetí bylo zcizitelné a děditelné a také na poměrně dlouhou dobu třicet až osmdesát let. Právo stavby mělo povahu věci nemovité, samotná stavba, která byla zřízená, se považovala za příslušenství. Následně úpravu práva stavby sice po krátkou dobu, převzal i zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby, avšak s menšími odchylkami. Dále právo stavby upravil zákon č. 141/1950 Sb., OZ, který však opustil zásadu *superficies solo cedit*, a povolil rozdílnost osoby vlastníka pozemku a stavby. Poté se občanský zákoník č. 40/1964 Sb., právo stavby zcela vypustil, proto po následující dobu se stavba považovala za samostatnou věc. K navrácení práva stavby došlo následně až v aktuálním OZ č. 89/2012 Sb. Je nutno však podotknout, že zákon o právu stavby č. 88/1947 doposud zrušen nebyl, což je jistě zavádějící, a není zřejmé, podle jakého zákona se bude postupovat, avšak úprava je téměř stejná.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. str. 211. ISBN 978-807-4004-995.

<sup>39</sup> KINDL, Milan. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019, str.807, ISBN 978-80-7380-742-9

Právo stavby je převoditelným věcným právem, které je současně i předmětem dědění. De facto se jedná o oprávnění umístit stavbu na pozemku vlastníka. Umístěním stavby na pozemek, nedochází ke zkrácení vlastnického práva majitele pozemku, může však vnášet jistá omezení z praktického hlediska, zejména zápisem do veřejného seznamu.

Právo stavby obecně vzniká třemi způsoby:

- 1) Jak již bylo naznačeno, zápisem do veřejného seznamu
- 2) Rozhodnutím orgánu veřejné moci
- 3) Vydržením

Vzhledem ke způsobům vzniku tohoto práva k věci cizí je rozdílná i lhůta jeho trvání, kdy nejkratší lhůta je v případě vydržení, které se nabývá na dobu 40 let, může se však soudním návrhem zkrátit nebo zvýšit délka trvání, nejdéle pak ve smyslu §1244 odst. 1 OZ na dobu devadesáti devíti let.<sup>40</sup> Lhůtu, pro kterou je právo stavby zřízeno je možné prodloužit se souhlasem všech osob, jimž svědčí zatížení na pozemku, v pořadí za právem stavby.<sup>41</sup> Problematikou prodloužení doby se zabýval i ve své odborné publikaci K. Eliáš, zda je možné prodloužit dobu trvání práva stavby, které by přesahovalo devadesát devět let, kde souhlasil s touto možností prodloužení. Z praktického hlediska však nic nebrání uplynutím sjednané lhůty, která mj. musí být uvedena ve veřejném seznamu, nic nebrání sjednat s totožnými účastníky původního vztahu, vztah nový s identickým obsahem.

Dalším příznačným aspektem práva stavby je možnost zřízení bezúplatně, platně, nebo také na základě tzv. stavebního platu, který je hrazen formou splátek a zatěžuje samotné právo stavby jako reálně břemeno. Výplatu tohoto stavebního platu však nelze vázat na nejisté události v budoucnosti, důsledkem tohoto ujednání ve smlouvě, však ji nečiní kompletně neplatnou. Dojde-li k sjednání stavebního platu, pak je zde obligatorní povinnost uvést ve smlouvě její striktní výši.

---

<sup>40</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. str. 899, ISBN 978-807-4004-995.

<sup>41</sup> ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. Str. 695, ISBN 978-80-7478-369-2

Stavebník dále má totožná práva, jako vlastník věci, nebo alespoň zpravidla, není-li sjednáno něco jiného. Ve smlouvě se mohou vyskytnout i další velmi příznačná ustanovení, zejména lhůta pro provedení stavby, udržení stavu stavby a její pojištění, jelikož vlastník pozemku se může vystavit nebezpečí, dojde-li například zhroucením ke škodě na jeho majetku. Dále stavebník může dané právo převést, nebo zatížit právem jiným, avšak zápis do veřejného seznamu je možný pouze se souhlasem vlastníka pozemku.

Uplynutím sjednané lhůty, právo stavby zaniká a zřízená stavba se stává součástí pozemku. Vzhledem ke zvětšení hodnoty majetku vlastníka pozemku a účelně vynaložených nákladů stavebníkem, má ten právo na náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby, ve smyslu OZ je však toto ujednání dispozitivní povahy a připouští změnu výše náhrady, a to jak do menší, tak i vyšší částky.<sup>42</sup>

### **3.2.3 VĚCNÁ BŘEMENA**

Věcná břemena jsou právním institutem, který omezuje vlastnická práva vlastníka věci ve prospěch odlišné osoby za účelem vykonání určité činnosti například v případě služebnosti užívání, kdy je vlastník povinen o věc pečovat, nebo naopak strpění. Dle tohoto aspektu, věcná břemena lze členit na reálná a věcná. V případě reálných se vlastník zavazuje ke konání ve prospěch jiné dotyčné osoby, věcná břemena jsou pak ta, kde se vlastník zavazuje něco strpět. Služebností může být zatížena věc jak movitá, tak i nemovitá.<sup>43</sup> Věcné břemeno však nikdo nesmí zřídit sám sobě, výjimečně kdy dojde ke zřízení služebnosti mezi různými pozemky jednoho vlastníka, ke zpochybnění však přichází v tomto okamžiku možnost uskutečnění. Výčet jednotlivých druhů služebnosti, jak jsou koncipovány v OZ, uvedeny pouze demonstrativně, a je tedy z praktického hlediska možné zřídit jakoukoliv služebnost, což vypovídá o široké míře reflexnosti, avšak obtížně si můžeme představit služebnost, které jsou již zastaralé, např. vést kouř skrz cizí komín, z tohoto důvodu může být obtížné definovat jejich obsah. Podpůrnou úpravou v tomto ohledu představuje §1258 OZ,

---

<sup>42</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. str. 906, ISBN 978-807-4004-995.

<sup>43</sup> KINDL, Milan. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019, str.816, ISBN 978-80-7380-742-9

který slouží interpretační pomůckou, zda se v daném případě jedná o služebnost spadající pod demonstrativní výčet, nebo se bude jednat o služebnost jinou.

Služebnosti uvedené ve výše zmíněnému demonstrativním výčtu, jsou dle své koncepce ve vztahu vlastnictví k určité věci nebo patří určité osobě.<sup>44</sup> Na základě tohoto můžeme rozlišit služebnosti osobní (*servitutes personarum*) a služebnosti pozemkové (*servitutes praediorum*), které vycházejí již z římského práva.

Aktuální úprava služebností v OZ je velmi obsáhla, avšak nesou dispozitivní charakter, a je tedy smluvně možné se od dané úpravy odchýlit.<sup>45</sup>

Nabytí služebnosti OZ definuje v svém §1260, kde zakotvuje taxativní výčet jednotlivých forem:

- 1) Smlouvou
- 2) Pořízením pro případ smrti
- 3) Vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížená
- 4) Ze zákona (tzv. legální věcná břemena)<sup>46</sup>
- 5) Rozhodnutím orgánu veřejné moci v případech stanovených zákonem

Odchýlit se od dané úpravy je možno jen a toliko na základě zákona. Uzavření pak samotné smlouvy nevyžaduje písemnou formu s výjimkou služebností, které se pojí na nemovitost, kde mj. je zapotřebí i zápis do veřejného seznamu.

## **Služebnost inženýrské sítě**

Služebností inženýrské sítě je pozemkovou služebností, kde dochází ke vzniku práva zřídit na služebném pozemku kanalizační, vodovodní nebo energetickou síť. V OZ tento výčet nese taxativní charakter, a skutečně se pojí

---

<sup>44</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. str. 912, ISBN 978-807-4004-995.

<sup>45</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. Str. 22, ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>46</sup> Rozsudek NS sp. Zn. 22 Cdo 1624/2000

pouze na výše zmíněná a jiná vedení, ustanovení se tedy nevztahuje na všechny druhy inženýrských sítí.<sup>47</sup> Pro veřejnoprávní inženýrské sítě, které rovněž mají povahu věcných břemen, vycházejí však z režimu upraveného veřejnoprávními normami a to z důvodu své povahy omezující vlastnické právo osob, se užijí subsidiárně i ustanovení o služebnostech.<sup>48</sup>

Primární povinností vlastníka pozemku, který byl zatížen, je aby vytvoření služebnosti proběhlo bezpečným a vhodným způsobem a nesmí vykonávat činnost, která by ohrozila inženýrskou síť. V případě poškození této inženýrské sítě, je oprávněný povinen bez dalšího oznámit vlastníku zatíženého pozemku, avšak dojde-li k náhlému poškození, oprávněná osoba jej může vykonat bez předchozí domluvy, poté toto jistě musí oznámit vlastníku pozemku.

## **Opora cizí stavby**

Danou služebností je vlastník služebného pozemku povinen hradit náklady na její údržbu. Rozdělení nákladu pak probíhá v souladu s mírou užívání, např. s ohledem na míru zatížení nosné zdi.<sup>49</sup> Ustanovení je však do jisté míry přebytečné, jelikož OZ již tuto povinnost definuje v §1263 ve větě druhé.<sup>50</sup> Jediným problémem z praktického hlediska by pak mohl nastat v případě, zda je daná zeď součástí pozemku, nebo nikoliv, jelikož bude-li její součástí patřící povinnému, nemá důvod pro vyplacení nákladů pro údržbu této zdi. Touto otázkou se do jisté míry zabýval i Nejvyšší soud ve svém rozsudku, kde stanovil, že opěrná zeď není věcí v právním smyslu, ale představuje součást pozemku, jelikož hlavním důvodem její existence je opora podpíraného pozemku.<sup>51</sup>

## **Služebnost okapu**

---

<sup>47</sup> KINDL, Milan. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019, str.821, ISBN 978-80-7380-742-9

<sup>48</sup> K povaze věcného břemene nález US sp zn Pl. ÚS 25/2004, k subsidiaritě rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 1357/2009

<sup>49</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. str. 974, ISBN 978-807-4004-995.

<sup>50</sup> Srov. § 1263 NOZ: „Oprávněná osoba nese náklad na zachování opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.“

<sup>51</sup> Rozsudek NS ze dne 17.4.2013 sp. Zn. 22 Cdo 2716/2011

Dle služebnosti okapu vlastník nadřazeného pozemku je oprávněn svádět vodu na služební pozemek, čemuž vlastník služebního pozemku nesmí bránit. Dojde-li k odvádění vody bez zřízení služebností, jednalo by se o neoprávněný zásah do vlastnického práva ve smyslu §1019 odst. 1 OZ. V rámci tohoto ustanovení dále může existovat výkladový problém z důvodu užití pojmu „svodní žlab“, jelikož ten se běžně označuje jako okap, což terminologicky není zcela správné.<sup>52</sup>

## **Právo na svod dešťové vody**

De facto tato služebnost představuje situaci opačnou k případu uvedenému v předchozí podkapitole. Jedná se zde o zájem svodu dešťové vody na pozemek panující. Služebným pozemkem tedy v daném případě je pozemek se stavbou, ze které voda stéká. Vzhledem k tomuto je oprávněný povinen hradit veškeré náklady na zřízení a údržbu, a také mj. udržovat toto zařízení ve stavu, který by neohrozil pozemek služební. Jsou-li náklady na opravu střechy a účelem její úpravy pro svod vody v nepoměru k prospěchu získanému zřízením služebnost, požadovat plnění povinnosti by bylo možné jen ztěžka.<sup>53</sup>

## **Právo na vodu**

Právem na vodu je služebnost spočívající v oprávnění čerpat vodu z vyvěrajícího pramene, zejména potoku, pramene případně vrtané studny. K výkonu tohoto oprávnění je možno zřídit i vytvoření zařízení pro čerpání vody, tj. čerpadla.<sup>54</sup>

## **Služebnost rozlivu**

Daná služebnost se váže na majitele vodního díla, který může ve vztahu ke služebnímu pozemku, řízeně jej zaplavovat v případě povodně. Hlavním účelem je zamezit vzniku škody na zdraví a majetku způsobených povodní. Úskalím této

---

<sup>52</sup> KINDL, Milan. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019, str.824, ISBN 978-80-7380-742-9

<sup>53</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. str. 977, ISBN 978-807-4004-995.

<sup>54</sup> Srov. §1258 OZ

služebnosti je zejména rozsah odvodu vody, tj. může být způsobená škoda vlastníku služebného pozemku. Osoba, které náleží služebný pozemek, nesmí ohrozit zařízení, pomocí kterých bude voda odváděna. Obdobně jako u služebnosti inženýrské sítě nesmí být opravováno toto vodní dílo bez souhlasu vlastníka zatíženého pozemku, učinit takto je možné pouze při náhlém poškození vodního díla a neodkladnosti vykonání opravy, po vykonání předmětné opravy musí dotčenou osobu uvědomit a místo opravy zabezpečit. Pro účely řízeného rozlivu, zřízení služebnosti je možné jak na základě domluvy, tak i na základě rozhodnutí správního orgánu, v tomto případě vyvlastňovací úřad.<sup>55</sup> Za omezení vlastnického práva náleží vlastníku právo na náhradu, které se řídí vodním zákonem dle §68.

### **Služebnost stezky, průhonu a cesty**

Služebnost stezky je určena především pro napojení přístupu k okolnímu světu od panujícího pozemku, a zakládá tak oprávnění chodit po služebném pozemku. Obsahem tohoto oprávnění však není právo vjezdu na zvířatech a vláčení těžkých břemen, čímž by mohlo dojít k poškození pozemku. Kromě oprávněné osoby toto právo dále svědčí i osobám, které k ní přicházejí, zejména rodinné příslušníky, dodavatelé, návštěvy atd.<sup>56</sup>

Služebností průhonů pak je oprávnění hnát zvířata skrze zatížený pozemek. Součástí této služebnosti je i oprávnění hnát zvířata volně puštěná, tím se však nemíní volný pohyb bez dohledu oprávněného.<sup>57</sup> Mimo jiné není možné zřídit tuto služebnost u pozemku plnicích funkcí lesa ve smyslu §1275 odst. 2 OZ.

Služebnost cesty spočívá v právu jízdy přes služebný pozemek za pomocí vozidel, a to jak motorových, tak i nemotorových. Může se však ojediněle vyskytovat situace, kdy se zřídit tento druh služebnosti jako právo chůze skrze pozemek, přičemž je zajištěn příjezd motorového vozidla k hranici tohoto

---

<sup>55</sup> Vodní zákon §55a

<sup>56</sup> NOVOTNÝ, Petr. Nový občanský zákoník. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada)., str. 117, ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>57</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. Str. 177, ISBN 978-80-7400-461-2.



pozemku.<sup>58</sup> Lze tedy uzavřít, že může být nejen ve formě průjezdu, ale i průchodu.

Pro veškeré výše uvedené druhy jsou příznačná povinnost vymezit plochu přiměřeně k potřebám služebnosti.<sup>59</sup>

## **Právo pastvy**

Služebnost práva pastvy představuje oprávnění pást dobytek a cizím pozemku. OZ blíže specifikuje jeho rozsah a dobu trvání. Není-li ujednán rozsah a doba trvání pastvy, poskytuje se ochrana desetileté držby. Smyslem omezení je zachování předmětu služebnosti, a to pastviny.

## **Uživací právo**

Smyslem této osobní služebnosti je poskytnout právo k užívání cizí věci ve vlastních zájmech. Vztahovat se také ale může i na domácnost. Jedná-li se o právnickou osobu, rozhodující roli mají potřeby související s výkonem činnosti. Oprávněnou osobou je tedy jak osoba fyzická, tak i právnická.

Předmětem tohoto institutu pak mohou být nejen věci movité a nemovité, ale mohou jimi být i věci nehmotné. Oprávněný převezme věc ve stavu, který existoval v okamžik uzavření smlouvy, povinný pak musí oznámit i případné zatížení předmětu služebnosti.

Uživací právo se může vázat i na věci zužitvatelné a zastupitelné, kdy po ukončení sjednané doby, je povinen oprávněný ze služebnosti navrátit stejné množství věci a stejného druhu.<sup>60</sup>

Rozsah užívání není omezován, musí být ale chráněná samotná věc, výjimkou je pouze míra běžného opotřebení. Míra užívání pak vychází ze stavu, který zde existoval v okamžik uzavření smlouvy.

Osoba oprávněná k užívané věci v případě získání plodů a užitků ponechává ve svém vlastnictví.

---

<sup>58</sup> Rozhodnutí NS ze dne 23.6.2005 sp. Zn. 22 Cdo 2667/2004

<sup>59</sup> NOVOTNÝ, Petr. Nový občanský zákoník. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada), str. 178, ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>60</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. str. 1017, ISBN 978-807-4004-995.

## **Poživací právo**

Služebnost poživacího práva vytváří věc cizí, náležející do služebnosti užití a brát z ní plody a užitky. Poživatel kromě tohoto má také nárok na mimořádné výnosy z věci, musí však šetřit povahu věci a udržovat její stav shodný se stavem v okamžik převzetí. De facto se jedná o nejširší služebnost pojící se na osobu. Ve smyslu §1287 OZ, za výkon oprávnění věc požívat zde vzniká povinnost hradit veškeré náklady s ní spojené, avšak přesáhnout-li tyto náklady získaný užitek, tyto náklady nese i samotný vlastník věci.<sup>61</sup> Poživatel může s věcí nakládat dle své vůle s výjimkou změny její podstaty a zatížení, kde k tomu potřebuje souhlas vlastníka věci. Zřídit poživací právo je možné pouze pro jednu osobu k jedné samostatné věci, jelikož by zde docházelo k zásahům do práva na plody a užitky.<sup>62</sup>

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, u užívacího práva platí, v případě zastupitelných věci zužititelných je možný návrat věci totožného druhu a téhož množství, totéž platí i pro právo poživací.

Věc může být oprávněným mj. i zlepšená, kde pro tuto situaci se vychází z úpravy obsažené v §3006 OZ, nepřikázaného jednatelství, na základě čehož poživatel má nárok na náhradu vynaložených nákladů, které přispěli zlepšení věci k užítku vlastníka. Institut nepřikázaného jednatelství se použije v případě zlepšení věci bez souhlasu vlastníka, domluví-li se však na její zlepšení, nenáleží oprávněnému náhrada, nýbrž to, co si ujednali. Pokud ke zlepšení věci dojde pouze ze záliby nebo pro okrasu, poživatel má práva jako poctivý držitel a náleží mu jako náhrada pouze rozdíl ve zvýšení obvyklé ceny věci.<sup>63</sup>

## **Služebnost bytu**

---

<sup>61</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2015, str. 831, ISBN 978-80-7380-517-3.

<sup>62</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. str. 1004, ISBN 978-807-4004-995.

<sup>63</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2015, str. 834, ISBN 978-80-7380-517-3.

Smyslem služebnosti bytu je zajištění bytové potřeby pro oprávněného. Její obsahem je tedy právo oprávněného byt užívat k bydlení. Daná služebnost podle své povahy může mít jak charakter užívacího, tak i charakter požívacího práva. OZ pak konstruuje vyvratitelnou domněnku, že služebnost bytu představuje služebnost práva užívacího, bez práva na užitky, z praktického hlediska však důkazem opaku jej lze vyvrátit.<sup>64</sup> Vzhledem k tomuto ohromnou roli má charakter uzavření smlouvy, zda bude ponechána jako právo užívací, nebo požívací. Bude-li přenechána jako právo užívací, je možné toto právo udělit i jiné osobě, pokud jako právo požívací, tak oprávněný pak má právo věc pronajmout a získávat tak z ní užitky.

Služebnost bytu se sjednává za úplaty, zejména v pravidelně se opakujících částkách, avšak není-li ve smlouvě ujednána výše úplaty, má se za to, že byla služebnost sjednána bezúplatně.

Při výkonu práva k bydlení, je oprávněný povinen šetřit podstatu věci a pouze užívat jej do míry běžného opotřebení, nesmí tedy provádět v bytě žádné stavební změny. Náklady na běžnou držbu je ze své povahy povinen hradit oprávněný, ostatní pak hradí povinný do míry umožnění řádného výkonu práva vyplývajícího ze služebnosti. Dojde-li ke zvýšení nákladů povinného do míry, která přesahuje užitek z dané věci, je oprávněný opravu provést svými náklady.

Zřídit danou služebnost je možné nejen k bytu jako celku, ale také i k její jednotlivým částem.

## **Nezbytná cesta**

Tento institut lze považovat za zcela výjimečný, jelikož dle koncepce OZ jeho úpravu společně s ostatními služebnostmi nenalezneme, avšak v §1029 odst. 2 OZ lze nezbytnou cestu zřídit i jako služebnost.<sup>65</sup> Vlastník pozemku může požadovat od vlastníka sousedního pozemku, pro povolení nezbytné cesty. Z hlediska praktického, vak sused může odmítnout tomuto přivolit, a je tedy možné požadovat zajištění soudní cestou. Soud však může z legálně vymezených důvodů nepřivolit vytvoření nezbytné cesty, zejména pak z důvodu nepoměru mezi hrozící škodou a potencionálním užitekem, dalším důvodem je že žadatel

---

<sup>64</sup> ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. Str. 836, ISBN 978-80-7478-369-2

<sup>65</sup> § 1029 odst. 2 NOZ.: „Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost.“

nepřístupnost ke svému pozemku si přivodil samostatně a to úmyslně, nebo alespoň z hrubé nedbalosti, nebo také v případě snahy o získání lepšího propojení, například pokud se žádá cesta skrze uzavřené prostory.

Majitel sousedního pozemku má nárok na odměnu za sjednání nezbytné cesty a také na náhradu vzniklé újmy, bude-li sjednána nezbytná cesta bezúplatně.

Zřízená cesta pak může mít charakter i umělé vytvořené cesty.

### **Důvody zániku**

K zániku výše zmíněných služebností služebnosti dojde za následujících podmínek:

- 1) Dojde k trvalé změně oprávněné osoby nebo předmětu služebnosti
- 2) Výmazem veřejného seznamu (avšak za podmínky, byla-li tato služebnost do seznamu zapsána)
- 3) Smrtí osoby oprávněné, jedná-li se o služebnost osobní
- 4) Uplynutím sjednané lhůty

#### **3.2.4 REÁLNÁ BŘEMENA**

Reálná břemena, v komparaci se služebnostmi vznikla později, a to zhruba v období pozdní říše římské. Dle své povahy reálná břemena představují povinnost ke konání vůči oprávněné osobě.

Reálná břemena jsou vázána na věc, tj. zatěžují jí. Dochází-li následně k převodu věci, dané zatížení přechází s ní společně.<sup>66</sup> Sjednat takovéto zatížení je možné u všech věci nemovitých, které jsou zapsána ve veřejném seznamu. Současně nejsou žádná omezení na počet břemen vůči totožné věci.

Osoba, která získá právo k věci je pak povinná vůči oprávněné osobě buď něco vykonat, nebo něco dát. Zatíženou věcí pak může být věc movitá i nemovitá, ba i věc movitá nehmotná. Plnění vycházející ze zřízení břemene je opakovatelného charakteru, jsou tedy povinný a oprávněný v postavení dlužníka a věřitele, z tohoto důvodu se zde užijí obecná ustanovení o plnění závazků. Plnění, která takto vznikají, jsou promlčitelná ve standardní tříleté lhůtě.

Zákon v §1303 OZ podává definici oprávněné osoby a hovoří zde pouze o určitých osobách, reálná břemena mohou být zřízena i ve prospěch určité věci, tedy nejen in personam, ale i in rem.<sup>67</sup>

Sjednání břemene může být jak časově omezené, tak i časově neomezené, pokud však bude sjednáno na dobu neomezenou, musí být vykupitelné. Časově omezené jsou následně tací břemena, k jejichž ukončení dojde uplynutím lhůty, nejdéle třicet let, nebo po určité události, například smrt.

Obsah reálných břemen pak zákon vymezuje dvojitým způsobem, a to jako formou výměnku, tedy zaopatřovací smlouvou a stavením platem. Výměnkem je obligace, která okamžikem zápisu do veřejného seznamu obdrží věcněprávní charakter. Stavebním platem pak je plat, ke kterému je oprávněn vlastník pozemku v důsledku zatížení tohoto pozemku, avšak podmínkou platnosti tohoto práva je platné sjednání břemene.

Po ujednání reálného břemene, vlastník věci se musí vyhýbat jakékoliv činnosti, směřující ke zhoršení věci, čímž by byla způsobena újma na právech

---

<sup>66</sup> NOVOTNÝ, Petr. Nový občanský zákoník. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada), str. 125, ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>67</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2015, str. 841, ISBN 978-80-7380-517-3.

oprávněného. Vlastník zatížené věci na základě povahy institutu reálného břemene nevylučuje možnost převodu vlastnického práva na třetí osobu.

Pro účely zániku reálného břemene platí obdobným způsobem ustanovení týkající se zániku služebností.

### **3.2.5 ZÁSTAVNÍ PRÁVO**

Zástavní právo je dle dikce zákona považováno za absolutní majetkové právo, jež působí s účinky erga omnes. Jedná se přitom o primární zajišťovací institut, v němž se mísí funkce zajišťovací a uhrazovací. Vznikem zástavního práva jednomu subjektu dojde automaticky k omezení výkonu práva subjektu druhému. To znamená, že dochází k omezení vlastnického práva, a to především ve formě omezení ius disponendi původního vlastníka věci. Cílem zástavního práva, jako občansko-právního institutu je zajištění pohledávky. Uplatnit své právo může přitom věřitel pouze v exkluzivně v okamžiku, kdy dlužník neplní svůj dluh řádně a včas. Zástavní právo může být vykonáno na jakékoliv věci, bez ohledu na její povahu, to znamená, že může být zastavena věc movitá i nemovitá, ať už je či není zapsaná ve veřejném seznamu. Jediným omezením předmětu zástavního práva je obchodovatelnost dané zastavené věci. Zvláštností tohoto institut bezpochyby je, že vyjma povahy dluhu, jež může být peněžitý i nepeněžitý, tak zákon přiznává věřiteli zajistit zástavním právem i dluh, který teprve vznikne. S ohledem na budoucí dluh přitom zákon rozlišuje dvě formy takové zástavy. Věc, jež bude předmětem budoucí zástavy, může, před vznikem dluhu existovat, avšak je vlastněna třetí osobou nebo věc ještě neexistuje, ale je postaveno na jisto, že v budoucnu existovat bude.

Zákon rozlišuje dvě formy vzniku zástavního práva. Jedná se o dobrovolné a nucené zástavní právo. Jak je již z názvu patrné dobrovolné zástavní právo má svéprávní základ v dvoustranné zástavní smlouvě. Součástí takového právního ujednání je konkrétně vymezený předmět zástavy, stejně jako určení dluhu, pro nějž se toto právo zřizuje. Obligatorní formou zástavní smlouvy, v případě, že se jedná o věc zapsanou ve veřejném seznamu či o věc k, níž vznikne takové právo zápisem do rejstříku zástav, je veřejná listina.

Komplikovanější nicméně je institut nuceného zástavního práva, neboť v jeho rámci se rozlišují další způsob, jak může vzniknout. Dochází k tomu ex lege či rozhodnutím orgánu veřejné moci, případně soudním rozhodnutím.

Zákon umožňuje, kromě předpokládané zástavy věci vlastní, zastavit i věc cizí. K tomu však musí být získán souhlas vlastníka. Se zastavením věci souvisí i právo na její plody a užitky. Důležité je nicméně uvést, že ius fruendi se vztahuje pouze na neoddělitelné plody a užitky.

Zajistí-li věřitel dluh, pak má právo uspokojení se z výtěžku, pokud dojde ke zpeněžení zastavené věci. Toto právo je nicméně omezeno sjednanou výší, či výší

skutečné pohledávky. To znamená, že zpeněžením zastavením věci, nenáleží celý výnos věřiteli, nýbrž pouze sjednaná část. Specialitou k tomuto právu je institut vespolečné zástavy. Tím se rozumí zajištění jednoho dluhu několika různými věcmi, jejichž souhrn koreluje s výší dluhu. Věřiteli tedy vznikne právo uspokojení se, v případě jejich zpeněžení z některé či všech zastavených věcí.

S uplatněním zástavního práva nicméně souvisí určitá práva a povinnosti pro obě strany. První funkcí zástavního práva, jak jsme si ukázali je zajištění věci. Dlužník by tedy měl mít zájem na splnění dluhu. Naproti tomu detentor, nebo též zástavní věřitel má právo držby věc do okamžiku splnění dluhu, avšak je povinen vykonávat takové právo s péčí řádného hospodáře. Další povinností zástavního věřitele vůči zástavci je zamezení možnosti zničení či poškození zastavené věci. S povinnostmi detentora nicméně korelují povinnosti zástavního dlužníka. Ten je povinen zdržet se všeho, čím by mohlo dojít ke zhoršení zástavy. Dojde-li tedy jednáním zástavního dlužníka je snížení hodnoty zastavené věci, vznikne tomuto zástavní zákonná povinnost přiměřeně věc doplnit, tak, aby odpovídala hodnotě dluhu.

Na začátku této kapitoly jsme si ukázali, jakými způsoby dochází ke vzniku zástavního práva. Nyní si však představíme způsoby zániku takového práva. Právní řád přitom rozlišuje dva způsoby zániku zástavního práva. Prvním z nich je situace, kdy zanikne samotný dluh, v takovém případě dojde automaticky i zániku zástavního práva. Jedná se tedy o nejpřirozenější způsob zániku zástavního práva. Stejně lze vnímat i zánik zástavního práva, bylo-li zástavní právo zřízeno na předem stanovenou dobu. V takovém případě jejím marným uplynutím dojde k zániku takto zřízeného práva. Další možností nicméně je zánik zástavního práva, avšak za situace, že pohledávka nadále trvá. Taková okolnost může nastat v případě, že zanikne zástava. Zákon nicméně přiznává detentorovi právo vzdát se svého práva na zastavenou věc. Explicitně je připuštěno vrácení zástavy zástavnímu dlužníkovi či zástavci, dalo by se však říci, že se implicitně dochází ze strany zástavního věřitele k vzdání se takového práva, jak jsme si nastínili výše. Poslední možností, jak může zástavní dlužník, případně zástavce zasáhnout do zástavního práva věřitele je finanční kompenzací. Zástavní dlužník, potažmo zástavce složí k rukám detentora finanční obnos odpovídající hodnotě zastavení věci.



### **3.2.6 ZADRŽOVACÍ PRÁVO**

zadržovací právo je zajišťovacím prostředkem, jehož účelem je zajištění splatné pohledávky. Na základě zákonné dikce slouží tento institut k zadržení movité věci zadržovatelem, a to až do okamžiku splacení dluhu ze strany osoby, jíž je movitá věc zadržena. Jedná se přitom o jednostranný neadresovaný projev vůle ze strany osoby uplatňující zadržovací právo, jež je v právním psotavení věřitele. Zákon dále negativně vymezuje okruh osob, jímž toto právo nesvědčí. Jsou mezi nimi ty

fyzické osoby, které získaly do svého držení movitou věc neoprávněně, což mohlo být způsobeno použitím vis compulsiva či vis absoluta.

Okamžikem zadržení věci věřitelem, nastupuje tato osoba do právního postavení zajištěného věřitele, přičemž ze samotného úkonu zadržení, musí být zřejmá vůle zadržet věc za účelem zajištění pohledávky. Cílem retenčního práva je zajištění pohledávky přičemž zákon explicitně umožňuje zajistit i nesplatný dluh. Podmínkou zajištění nesplatného dluhu je jednak okolnost, že dlužník nezajistil dluh jiným způsobem, ačkoliv tak měl či mohl učinit, nebo dojde k zajištění z důvodu, že dlužník prohlásil, že nesplní svůj dluh. Případně zákon umožňuje uplatnit retenční právo v situaci, že se v důsledku okolností, jenž nastaly u dlužníka, a které věřitel nemohl očekávat v okamžiku, kdy vznikl dlužní vztah mezi věřitelem a dlužníkem. V důsledku těchto okolností musí být přitom zcela zjevné, že dlužník nebude plnit.

Důležité bezesporu je představit si práva a povinnosti, jež vznikají věřiteli okamžikem uplatnění retenčního práva vůči dlužníkovi. Věřitel má ze zákona povinnosti pečovat o zadrženou věc s péčí řádného hospodáře, s čímž koreluje i právo věřitele požadovat od dlužníka náhradu nákladů související s péčí o zadrženou věc. Omezeno je však v tomto ohledu případné užívání zadržené věci, kdy musí věřitel, pro výkon takového práva, získat souhlas k takovému nakládání ze strany dlužníka. Věřitel má také právo přednostního uspokojení ze zpeněžení zadržené věci. Vyjma vynaložené nezbytné péče má věřitel povinnost informovat dlužníka o skutečnosti uplatnění retenčního práva a zároveň jej musí uvědomit o právním titulu, z něhož věc zadržel. Dlužníkovi je tímto jednáním zasaženo do jeho vlastnického práva a to konkrétně jeho omezením v držení věci, stejně jako užíváním a požíváním plodů a užitků, z ní vzešlých.

V úvodu této kapitoly jsme si ukázali, jakým způsobem vzniká věřiteli retenční právo. Stejně nicméně je představit si i způsoby zániku takového práva. Nejjednoznačnějším způsobem zániku zadržovacího práva je bezpochyby zánik zajištěného dluhu či zánikem samotné zadržené věci. Zákon dále umožňuje věřiteli vzdát se jednostranně retenčního práva, případně se vzdát svého práva po dvoustranném ujednání s dlužníkem. Dlužník může ovlivnit výkon zadržovacího práva ze své vůle a to prostřednictvím poskytnutí jistoty, odpovídající hodnotě věci, respektive dluhu věřiteli. Nejméně pravděpodobnou se může zdát zákonem presumovaná možnost zániku retenčního práva prostřednictvím trvalého pozbytí věci z moci věřitele.

### **3.3 SOUSEDSKÁ PRÁVA A JEJÍCH OMEZENÍ**

Definování pojmu sousedských práv je nesmírně těžkým úkolem, jelikož se zde vyskytují velice různorodé vztahy, avšak dá se konstatovat, že se jedná o vztahy mezi vlastníky sousedních nemovitostí, kde dochází ke střetu vzájemných vlastnických vztahů. Lze tedy konstatovat vzájemné současné omezení těchto práv.

Hlavní úpravu sousedských vztahů nalezneme v OZ a to v §1012 až 1028. Přitom se dané úprava snaží reflektovat základní vlivy ve společnosti, zejména v případě migrantů, kde dochází k přesunu majetku. Dále se v úpravě objevuje zakotvení hlavních zásahů práva soukromého, zejména ochrana života a zdraví, ochrany soukromí a principu pacta sunt servanda.

V oblasti sousedských práv hraje ohromnou roli vzájemné rozhraničení. Tyto hranice pak z povahy věci jsou pouze výsledkem lidské činnosti, a izolující subjekty pouze do ohraničené míry. Z tohoto důvodu zde dochází ke vzniku problémů nesoucích v sobě obtížnou oddělitelnost těchto hranic.

### **3.4 GENERÁLNÍ KLAUZULE**

*„Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit“<sup>68</sup>* Vlastník je oprávněn vykonávat své vlastnické právo, je však povinen zdržet se jakéhokoliv přesahu výkonu vlastnického práva, čímž by došlo k obtěžování práva jiné osoby.

Obecně lze tvrdit, že rušení sousedovo vlastnického práva může mít podobu jak konání, tak i nekonání. Ustanovení §1012 OZ se pak týká pro jakékoliv druhy omezení práv ostatních.

Úskalím této klauzule je pojem „nad míru přiměřenou poměrům“, jelikož se jedná o neurčitý právní pojem. Pro zjištění míry tohoto zásahu je zapotřebí vycházet z místních zvyklostí, rozhodovací praxe a aktuálního právního stavu. Budeme-li vycházet z místních zvyklostí, nastávají potíže s interpretací, jelikož se v různých místech liší, což vnáší jistou nerovnováhu v definování.

---

<sup>68</sup> Srov. § 1012 OZ

### **3.4.1 ZÁKAZ IMISÍ A VNIKÁNÍ ZVÍŘAT**

Imise pojmově představuje jakékoliv rušivé elementy, která jsou přenášena na pozemek souseda, fakticky se tímto rozumí omezování souseda pomocí hluku, plynu, pachu, odpadu, světla atd. Nejtypičtějším by se dalo říci je obtěžování za pomoci hluku, obzvláště častým jevem v městech s vysokým počtem obyvatel z důvodu frekventovanosti dopravní situace.

OZ dle svého pojetí definuje dva druhy imisí, a to přímé a nepřímé. Přímou imisí je přímým vháněním rušivých elementů do sousedního pozemku, nepřímými jsou pak tací, které vznikají při výkonu vlastnického práva, avšak nejsou vháněna na cizí pozemek přímo, nejčastěji přírodní silou.<sup>69</sup> Zásah do pozemku, prostřednictvím emise přímé zákon výslovně zakazuje, výjimkou z tohoto pravidla by mohlo být pouze uzavření smlouvy, obsahem které by bylo dohodnutí o vnášení imisí. Nepřímé emise pak nejsou výslovně zakázána, ale míra jejich rušení se musí vždy odděleně posoudit.

Zákaz vnášení imisí se týká kromě bezprostředních sousedů, i osob ostatních, tudíž komukoliv, kdo by mohl být její prostřednictvím dotčen. V případě tohoto ovlivnění je možné podat žalobu proti obtěžování, a to nejen rušitelé, ale i vlastníka pozemku.<sup>70</sup>

### **3.4.2 CIZÍ VĚC NA POZEMKU**

§ 1014 NOZ se týká cizí movité věci, která se nachází na pozemku, který patří někomu jinému než majiteli věci. Na tom, jak se daná věc na pozemek dostala, nezáleží. Vlastníku pozemku nepřísluší právo věc mít ve své držbě a musí vlastníkovi věci umožnit vstoupit na svůj pozemek a věc si odnést. Ustanovení týkající se cizí nemovité věci na cizím pozemku se vztahuje také na zvíře. I v případě, že majiteli uprhe chované zvíře a nachází se na sousedním pozemku, smí ho majitel stíhat na sousedním pozemku. To stejné platí i pro roj včel. Pokud se ovšem roj včel usadí na cizím pozemku v již obsazeném úlu, tak z důvodu nerozlišitelnosti původních a cizích včel se stává majitelem včel vlastník úlu. Vlastník úlu není povinen ani k poskytnutí náhrady původnímu vlastníku včel. Naopak majitel zvířat musí nahradit škodu způsobenou jeho zvířetem na cizím pozemku.

---

<sup>69</sup> KINDL, Milan. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019, str. 645, ISBN 978-80-7380-742-9

<sup>70</sup> Ibidem

§ 1014 se nevztahuje na spadlé plody ze stromu, který se nalézá na sousedním pozemku. Jestliže tyto plody spadnou na sousední pozemek, vlastník sousedního pozemku si je smí podle § 1016 NOZ ponechat. Z tohoto pravidla existuje výjimka. Jedná se o situaci, kdy plody spadnou na sousední pozemek, který je veřejným statkem. V tomto případě se použije ustanovení o přivlastnění. To spočívá v tom, že věc, jež nemá svého majitele, si může přivlastnit každý. Nesmí tomu bránit zákon nebo právo jiného na přivlastnění věci. Zákon kromě plodů na sousedním pozemku řeší také kořeny a větve přesahující na sousední pozemek. Majitel stromu by je měl na požádání souseda, jemuž větve či kořeny na pozemek zasahují, odstranit. Figuruje tu ovšem ještě jedna podmínka, která spočívá ve škodě nebo obtížích, jež kořeny či větve sousedovi působí. Pokud tato škoda či obtíže způsobeny nejsou, převyšuje zájem na zachování stromu bez zásahu do něj. Jestliže soused kořeny či větve na požádání neodstraní, může tak učinit soused. Musí je odstranit šetrně a ve vhodném období, odstraněné kořeny a větve poté náleží jemu. Jiné rostliny přesahující na pozemek než stromy může soused odstranit bez omezení, ale opět musí použít šetrný způsob.

### **3.4.3 ZÁKAZ OHROŽENÍ POZEMKU**

Stromy by neměly být sázeny v blízkosti hranice dvou pozemků z důvodu, aby stromy svým pádem nepoškodily sousedovu stavbu. Vzdálenost od hranice pozemků je určena podle výšky stromu. U stromů vyšších tří metrů činí vzdálenost 3 metry. U menších stromů stačí 1,5 metru. Kromě nesázení stromů v blízkosti hranice pozemků může soused rovněž požadovat pokácení již vzrostlých stromů, které se nacházejí blíže k hranici pozemků, než je určeno. Stanovená hranice může být v některých případech odlišně stanovena v jiném právním předpise. Pokud se na sousedním pozemku nachází les, sad, stromy tvoří rozhradu dvou pozemků, nebo se jedná o chráněný strom, pravidlo o vzdálenosti od hranice pozemků se neužije. Majitel na svém pozemku nesmí provádět úpravy, které by zapříčinili stav, že by sousední pozemek ztratil oporu. To neplatí, pokud upevní sousední pozemek jinak. Nevhodnost umístování v těsné blízkosti hranice pozemků se netýká pouze stromů, ale také staveb podle § 1020 NOZ.

Ne vždy ovšem sousedské vztahy fungují podle daných pravidel. V případě, že se vlastník pozemku domnívá, že jeho soused porušuje zákon, může se obrátit na soud. Pokud by se jednalo o vážné ohrožení pozemku, užije se § 2903, podle kterého soud uloží opatření k odvrácení újmy. Pokud se vlastník pozemku

bojí, že by chystanou stavební úpravou pozemku soused jeho pozemek poškodil, může se rovněž obrátit na soud. V tomto případě se bude vlastník domáhat, aby soud sousedovi stavbu zakázal. Zákaz soudu ten, kdo chce provádět stavbu, neporuší, pokud sousední pozemek dostatečně upevní.

#### **3.4.4 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

Vlastník má za určitých okolností povinnost umožnit sousedovi vstup na svůj pozemek. Musí to být nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na tomto pozemku. Další nezbytnou podmínkou je nemožnost dosáhnout účelu jiným způsobem. Pokud by při vstupu na sousední pozemek vznikla vlastníkovu pozemku škoda, soused mu ji musí nahradit. Užití sousedního pozemku připadá v úvahu také v případě stavění, bourání nebo opravě. V tomto případě je užití sousedního pozemku podmíněno poskytnutím přiměřené náhrady. Náhradu si mohou domluvit sousedé spolu, nebo ji určí soud. Soused nemůže po majiteli pozemku požadovat poskytnutí jeho pozemku v případě, že majitelův zájem na užívání pozemku bez rušení převyšuje zájem souseda spočívající v provedení prací. Další omezení vlastnického práva spočívá v nutnosti snášet užívání prostoru nad a pod pozemkem z důležitého důvodu a přiměřeným způsobem.

Právo nezbytné cesty je nový institut zavedený do českého právního řádu až přijetím NOZ. Jedná se o jedno z omezení vlastnického práva. Princip nezbytné cesty spočívá v tom, že pokud vlastník nemovitosti nemůže tuto nemovitost řádně užívat nebo na ni hospodařit z důvodu neexistence propojení pozemku s veřejnou cestou, může žádat o vybudování nezbytné cesty na sousedním pozemku. O zřízení nezbytné cesty rozhoduje soud. Nezbytná cesta musí být zřízena v co nejmenším rozsahu tak, aby co nejméně obtěžovala vlastníka pozemku. Nezbytnou cestu lze povolit pouze za úplaty. Poskytuje se také jistota, která kryje případnou škodu, která by na pozemku mohla vzniknout. Jistota se skládat nemusí, pokud je zřejmé, že nezbytná cesta nepoškodí sousední pozemek. Zřízení nezbytné cesty má na starosti ten, kdo ji bude užívat. Soud nemůže povolit nezbytnou cestu ve čtyřech případech. První spočívá v tom, že škoda na nemovité věci převyšuje prospěch z nezbytné cesty. Pokud nemožnost přístupu k veřejné cestě vznikla kvůli úmyslnému či hrubě nedbalostnímu jednání žadatele. Nelze také povolit nezbytnou cestu, pokud žadatel má přístup k veřejné cestě a o zřízení nezbytné cesty žádá pouze z důvodu pohodlnějšího spojení. Poslední důvod

nepovolení nezbytné cesty tkví v tom, že nezbytná cesta má být zřízena v uzavřeném prostoru, do kterého normálně nemají osoby přístup. Pokud existuje veřejný zájem na tom, aby nezbytná cesta na pozemku zřízena nebyla, nelze její zřízení povolit.

Může nastat situace, kdy vlastník pozemku, který nemá přístup k veřejné cestě, sousedí s více pozemky. V takovém případě se nezbytná cesta povolí jen na jednom z nich. Bere se v úvahu, z jakého pozemku bude přístup nejsnazší. Pokud potřeba nezbytné cesty pomine, soud na návrh, jež podává vlastník pozemku, na kterém se nachází nezbytná cesta, nezbytnou cestu zruší. Po zrušení nezbytné cesty následuje peněžité vypořádání mezi uživatelem veřejné cesty a vlastníkem dotčeného pozemku. Úplata poskytnutá za užívání veřejné cesty se samozřejmě nevrací, ale pokud byla poskytnuta jistota na případné škody, je vypořádána. Při potřebě zřízení nezbytné cesty, může být žadateli poskytnuta část sousedního pozemku, na které se cesta vybuduje. Cena se vypočítá z postoupeného pozemku s přihlédnutím k tomu, že oddělením části pozemku se znehodnotí zbývající část.

## **4 VEŘEJNOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

V dané kapitole se budu věnovat způsobům veřejnoprávního omezení vlastnického práva, jenž vycházejí z úpravy norem veřejného práva, jelikož k omezení dochází nejen na základě soukromoprávních předpisů.

### **4.1 VYVLASTNĚNÍ**

Vyvlastnění je nejradikálnějším zásahem do vlastnických práv osob. Dlouhou dobu bylo vyvlastnění součástí stavebního práva, ale v roce 2006 došlo k vydání nového zákona (zákona č. 184/2006 Sb.) o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, který se často označuje jako zákon o vyvlastnění. Nicméně institut vyvlastnění je upraven i v zákonech jiných<sup>71</sup>. Není však pochyb o tom, že institut vyvlastnění náleží v současnosti do obecné části správního práva.<sup>72</sup>

Institut vyvlastnění je nástrojem, kterým dochází do zasažení do vlastnického práva. Výsledkem vyvlastnění je pak odnětí vlastnického práva od původního vlastníka (expropriát) vlastníku novému (expropriant). Základem pro vyvlastnění je čl. 11 odst. 4 Listiny, který stanoví, že vyvlastnění „*je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákon a za náhradu*“. Tím Listina stanovila tři podmínky, bez kterých není možné vyvlastnit.

Kromě vyvlastnění se čl. 11 odst. 4 Listiny týká i nuceného omezení vlastnického práva. I v tomto případě se jedná o omezení vlastnického práva, avšak zužuje se pouze na některou ze složek vlastnického práva. Vlastnictví osoby tedy zůstává nedotčeno, ale vlastník má omezená práva, která k vlastnictví náleží (např. omezení v držení předmětu vlastnictví nebo v braní užitků).

Důležitým je správné pochopení pojmu veřejný zájem. Jedná se o neurčitý právní pojem, který není nikde zcela definován. Nicméně je možné říci, že veřejný pojem je soubor zájmů, které lze shrnout do pojmu obecné dobro. Z toho vyplývá, že v případě, kdy by se rozhodovalo o dvou zájmech, z nichž jeden lépe vyhovoval této definici a byl tedy obecně dobrý, tak se vyhoví spíše tomuto zájmu.

---

<sup>71</sup> Specifickou formu vyvlastnění obsahuje zákon o zajišťování obrany

<sup>72</sup> Hendrych 2016, 229



A ačkoliv v právním řádu České republiky není upravena žádná legální definice, tak i přesto se pojem veřejný zájem požívá ve vysoké míře. Důkazem je již dříve zmiňovaný čl. 11 odst. 4 Listiny, ve kterém je právě veřejný zájem uveden. Nicméně s tímto pojmem je možné se setkat i v případě zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, anebo zákon o vyvlastnění.

Vzhledem k tomu, že v případě veřejného zájmu, jde o neurčitý právní pojem, tak je rozhodnutí o tom, co je a co není veřejným zájmem, rozhoduje správní orgán. Záleží při tom pouze na něm, jestli nakonec v daném případě rozhodne, že o veřejný zájem jde či nejde. Do tohoto rozhodování nesmí dle judikatury zasahovat moc výkonná.

V běžném smyslu je vyvlastnění chápáno v první řadě jako pro zásahy do majetkových práv k nemovitostem. Tedy zákon o vyvlastnění, který je o odnětí nebo omezení vlastnických práv k pozemku nebo ke stavbě, přesně odpovídá předchozí větě. Nicméně vyvlastnění se netýká jen nemovitostí. K tomu jsou už uvedeny příklady výše. Pro tuto práci je však nejdůležitější právě zákon o vyvlastnění.

I v zákoně o vyvlastnění je však dále děleno mezi vyvlastněním a omezení vlastnického práva. Zároveň zákon o vyvlastnění definuje pojem je pojmem zahrnující jak vyvlastnění, tak omezení vlastnického práva. Pokud tedy nevyplývá z kontextu něco jiného, tak je vymezení chápáno v obou smyslech.

Důležité je však poznamenat, že vyvlastnění, ať už v širším nebo užším slova smyslu, je především řešení ultima ratio. Jestliže tedy existuje jakákoliv možnost, která by byla alternativou k vyvlastnění, tak se má použít ta. Vždy je třeba šetřit podstaty a smyslu vlastnického práva.<sup>73</sup>

Aby mohlo k samotnému vyvlastnění dojít, tak je nutné prověřit veřejný zájem, což provádí správní orgán, jak již bylo uvedeno výše. K prokázání veřejného zájmu dochází v rámci vyvlastňovacího řízení.

Vyvlastnění je dále přípustné jen za zákonných podmínek, jak je uvedeno v ustanovení § 3 zákona o vyvlastnění. Zvláštním zákonem, který většinou určuje, kdy je vyvlastnění možné je stavební zákon, zákon o pozemních komunikacích,

---

<sup>73</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016. xxix., Academia iuris, ISBN, str. 230, 978-80-7400-624-1

zákon o státní památkové péči, zákon o přírodních léčivých zdrojích, energetický zákon či horní zákon ad.

Poslední podmínkou, která je v Listině uvedená jako povinná, je náhrada. Náhrada je běžně poskytnuta v penězích, ale je možná i dohoda jiná – např. výměna pozemků. Náhrada je ve většině případů poskytována v penězích, ale je možné náhradu učinit i ve formě záměny dvou pozemků stejné nebo velmi podobné hodnoty.

Jestliže by náhrada však byla nepřiměřeně nízká, mohlo by být vyvlastnění odepřeno. Na rozdíl od předchozí právní úpravy občanského zákoníku (z. č. 40/1964 Sb.), je nyní v OZ stanoveno (v ustanovení § 1039), že vlastníkově náleží plná náhrada, která odpovídá hodnotě vyvlastňovaného majetku.

## **4.2 VYVLASTNĚNÍ STAVEB A POZEMKŮ**

Vyvlastňování staven a pozemku vychází ze zákona o vyvlastnění. Daný zákon využívá pojmu vyvlastnění nejen pro tento účel, ale rozumí jim také i omezení vlastnického práva, nebo omezení a odnětí vlastnického práva, které odpovídá věcnému břemenu ke stavbě nebo pozemku. Postupem dle zákona o vyvlastnění dochází k vytvoření tzv. legálních věcných břemen, která jsou odlišná od břemen upravených soukromým právem.

Pro účely vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva zákon vyžaduje přesahující veřejný zájem nad zachováním aktuálního stavu. Takto způsobené omezení nebo vyvlastnění je možné provést pouze pro dosažení účelu tohoto vyvlastnění. Veřejný zájem musí být prokázán v samotném vyvlastňovacím řízení.

Zákon dále konstruuje podmínky subsidiarity institutu vyvlastnění, kde upřednostňuje sjednání dohody, či smlouvy, nebo alternativní způsob, jak dosáhnout sledovaného cíle.<sup>74</sup>

Expropriační tituly, neboli důvody umožňující provést vyvlastnění, zákon striktně neupravuje, úpravu nalezneme roztržštěně v ostatních právních předpisech, zejména stavební zákon, zákon o památkové péči, horní zákon atd. Důvody k vykonání expropriace však musí být taxativně uvedené.

---

<sup>74</sup> Srov. § 5 zák. o vyvlastnění č. 184/2006 Sb

Jak jsem již výše zmiňoval pro dosažení vyvlastnění je zapotřebí zachování přiměřeného účelu, jednotlivé způsoby vyvlastnění, které zákon definuje, je pak možné použít pouze přiměřeně ke skutkovému stavu. Bude-li možné využít prostředek méně postihující vlastnické právo, je zapotřebí k němu přistoupit. Vyvlastněný předmět je pak možné použít k původně vymezenému účelu ve vyvlastňovacím řízení, nebo i k účelům vymezeným v územně plánovací dokumentaci, čímž jsou:

- 1) Stavby sloužící k zabezpečení bezpečnosti a obrany státu
- 2) Veřejně prospěšné opatření pro účely minimalizace ohrožení přírodními katastrofami nebo povodněmi
- 3) Stavby technické a dopravní infrastruktury
- 4) Z důvodu provedení asanace území
- 5) Zřízení podmínek pro přístup, užívání, nebo příjezdu k pozemku nebo stavbě<sup>75</sup>

Omezení vlastnického práva nebo jeho vyvlastnění probíhá na základě již mnou zmíněného vyvlastňovacího řízení, provádí jej správní orgán obce, tj. obecní úřad s rozšířenou působností. Místní příslušnost se posuzuje dle místa situování předmětu řízení. Účastníky řízení jsou pak:

- 1) Exproprianta, tj. vyvlastnitel, neboli osoba požadující přechod vlastnického práva v její prospěch. Prakticky touto osobou může být nejen obec, kraj nebo také stát, ale i FO a PO
- 2) Expropriáta, tj. vyvlastňovaný, tedy osoby disponující vlastnickým právem k předmětu řízení
- 3) Zástavní věřitel, tj. osoba, držící pohledávku zajištěnou zástavním právem ve vztahu k předmětu řízení, podzástavního věřitele, nájemce, a také osobu oprávněnou k právu odpovídající věcnému břemenu<sup>76</sup>

Dalším velice příznačným atributem vyvlastnění je právo na náhradu za učiněnou expropriaci. Konkrétní forma úplaty je v rukou oprávněného a povinného

---

<sup>75</sup> JURNÍKOVÁ, Jana. Správní právo: zvláštní část. 6., dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2009, 315. s. ISBN 978-80-210-4847-8

<sup>76</sup> JURNÍKOVÁ, Jana. Správní právo: zvláštní část. 6., dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2009, 323. s. ISBN 978-80-210-4847-8.

z věcného břemene. Nebude-li tato částka uhrazena, dojde ke zrušení vyvlastňování.<sup>77</sup>

Provedením vyvlastnění dojde k zániku nájmu stavby nebo pozemku, podzástavního a zástavního práva, zajišťovací převod práva a také věcné břemeno, nestanoví-li veřejný zájem odlišně.

### **4.3 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA PRO ÚČELY OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

V případě ochrany životního prostředí je možný střet tohoto zájmu se zájmem ochrany vlastnického práva. Z důvodu podstatného vzestupu zájmu na ochraně životního prostředí, dopadají jeho důsledky na veškerou prováděnou činnost na daném území.<sup>78</sup>

Ochrana životního prostředí primárně vychází z úpravy obsažené v zákoně o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. Jednotlivé druhy vlastnictví složek přírody zákon striktně neobsahuje, hovoří však o některých jejích částech, a tedy na základě výkladu ustanovení je možné dospět k závěru, že pozemky a jejich součástí jsou předmětem vlastnictví, s výjimkou podzemních a povrchových vod. Zákon o ochraně přírody a krajiny konkretizuje velké množství vztahů vlastníka vůči veřejnému zájmu.<sup>79</sup>

Zákon o ochraně přírody a krajiny vychází z rozlišení na zvláštní a obecnou ochranu. Kde prvním bodem je ochrana významných krajinných prvků tj. vodní toky, lesy, jezera, rybníky a údolní nivy. Dovoleny k užívání jsou pak pouze, nedojde-li k porušení obnovy těchto prvků, a nebude snížena stabilizační funkce. Ve smyslu §58 zákona o ochraně přírody a krajiny náleží vlastníkovi pozemku za registrování významného krajinného prvku náhrada.

Dalším bodem je ochrana krajinného rázu, kdy ze zákona je ochraňován vůči činnostem, které snižují estetickou a přírodní hodnotu předmětných krajinných rázu.

---

<sup>77</sup> Spáčil komentář str 954

<sup>78</sup> KOCOUREK, Tomáš: Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí, Právní rozhledy 6/2010, 195 s.

<sup>79</sup> DAMOHORSKÝ, Milan. Právo životního prostředí. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 372 s. Beckovy právnícké učebnice. ISBN 80-7179-747-2.

Omezení vlastnického práva zákon o ochraně přírody a krajiny upravuje v §58 odst. 1, kde vlastník musí strpět zásahy do svého vlastnického práva. Dále v §58 odst. 2 téhož zákona nalezneme úpravu práva na finanční náhradu. Získání náhrady je pak umožněno vlastníkům a nájemcům lesních pozemků, zemědělské půdy a rybníků s chovem ryb nebo drůbeže. V odborné publikaci však Kocourek uvádí nedosažení intenzity zásahu do vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny, a tedy že není zapotřebí náhrady: „*neboť omezení související s ochranou významných krajinných prvků nedosahují intenzity požadované čl. 11 odst. 4 LPS, nýbrž toliko intenzity dle čl. 11 odst. 3 LPS. Rovněž nelze říci, že by byl vlastník takové nemovitosti speciálně dotčen v porovnání s ostatními, a to přestože se jej dané správní rozhodnutí individuálně dotýká, neboť skupina významných krajinných prvků je značně široká*“<sup>80</sup>. Primární postavení však v případě nároku na náhradu jak nájemcem, tak i vlastníkem, náhrada se poskytne výhradně vlastníkovi.

Dalším aspektem, mající příznačný charakter v rámci omezení vlastnického práva v oblasti ochrany přírody a krajiny je zákaz povolování zřizování nových silnic, staveb a průmyslových staveb na nezastavěných mimo sídelních částech, na území přírodních rezervací, národních parků a pozemků s přístupem do jeskyň. Stát v těchto případech disponuje přednostním kupním právem v případě prodeje předmětných pozemků. „*Samotná existence předkupního práva nijak neomezuje vlastníka v hospodaření na pozemku, ovšem snižuje jeho reálnou ekonomickou hodnotu. Zásadním způsobem pak omezuje právo vlastníka s věcí disponovat. Jedná se přitom o podstatnou součást oprávnění vlastníka. Z toho důvodu není vlastník schopen plánovat a realizovat investice týkající se předmětných pozemků*“.<sup>81</sup>

Následující omezení specifikuje zákon o ochraně přírody a krajiny v §62, dle kterého je v souladu s prováděním nezbytných úkolů umožněn vstup na pozemek pracovníkům orgánů přírody. Ukládá také povinnost co nejvíce šetřit práva vlastníka a pozemek, na němž je činnost prováděna.

Ústřední správu v rámci ochrany přírody a krajiny vykonává ministerstvo životního prostředí, jenž provádí i vrchní státní dozor. Dalším významným činitelem v rámci vykonání dozoru je Česká inspekce životního prostředí, která

---

<sup>80</sup> KOCOUREK, Tomáš: Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí, Právní rozhledy 6/2010, 195 s.

<sup>81</sup> Ibidem

mimo jiné je oprávněná i k ukládání sankcí. Následujícím subjektem je stráž přírody, která vykonává kontrolu dodržování předpisů, dle mého soudu se jedná o nejefektivnější způsob kontroly, jelikož má bezprostřední vztah ke kontrolovaným předmětům.

Lze tedy uzavřít, že vlastníkům nemovitostí, jsou ovlivnění ohromným počtem omezení vlastnického práva v souvislosti s ochranou životního prostředí a krajiny, avšak zpravidla takto neprobíhá bez náhrady a zachování speciálního postupu.

## **5 ZÁVĚR**

Hlavním cílem této diplomové práce „Omezení vlastnického práva a vyvlastnění“ tkvěl ve zpracování uceleného pohledu na problematiku omezení vlastnického práva z různých pohledů a vytýčení příznačných aspektů, obdobně jako praktické zhodnocení a vylíčení praktických poznatků.

Vzhledem k tomu, že vlastnické právo je zakotveno v Listině základních práv a svobod, lze hovořit o její nesmírné roli pro subjekty práva, zejména následovná konkretizace, a to jak vlastnického práva samotného, tak i jednotlivých hranic tohoto práva. Pojetí vlastnického práva v dané práci nevěnují příliš velký rozsah, avšak vytýčení jednotlivých atributů hraje nesmírnou roli pro pochopení problematiky omezení vlastnického práva.

Omezení vlastnického práva je jedním z nejintenzivnějších zásahů do výkonu vlastnického práva, který lze provést pouze za výjimečných okolností, z tohoto důvodů převážná část práce je věnována právě tomuto aspektu. Komplexní úpravu jednotlivých právních vztahů v ohledu omezení vlastnického práva poskytuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Dle mého soudu tyto instituty jsou nesmírně důležité, a to nejen pro laiky, jelikož s vlastnickým právem je provázán náš každodenní život. Vzhledem k tomuto, by každý jedinec měl znát úskalí práv a povinností, která se pojí na vlastnické právo, což je příznačné nejen pro jejich pokojný výkon, ale i zajistit ochranu před přesahující mírou výkonu práva jiného. Nejvíce se pak subjekt z praktického pohledu setká s právy sousedskými.

Po prozkoumání dané problematiky, jsem přesvědčen, že aktuální úpravu obsažená v občanském zákoníku je velice obsáhla, a často podrobně konkretizuje jednotlivé instituty. Avšak objevují se menší problémy s řádným výkladem, vzhledem k neurčitosti právních pojmů a demonstrativním výčtům, jak jsou například u služebností, což však na druhou stranu poskytuje větší reflexi na různorodé právní vztahy.

Budeme-li hovořit o zhodnocení jednotlivých pojetí *de lege lata*, považují aktuální úpravu za vcelku přijatelnou, až na jisté výjimky, zejména existence zastaralých institutů a potíží s výkladem. Hlavním zdrojem pochopení jak správně vykládat ustanovení, jsou zejména judikaturní závěry soudů, avšak často ani ta neposkytují dostatečnou interpretační pomůcku, avšak soudy se touto

problematikou dost často zaobírají, lze tedy konstatovat zajímavost tohoto tématu z hlediska praxe.

De lege ferenda bych pak navrhoval vypuštění těchto poněkud zastaralých ustanovení, a nahrazení demonstrativních výčtů, výčty taxativními, což by zajisté přineslo větší právní jistotu.

Dále de lege ferenda ve věci veřejnoprávního omezení dle mého soudu, by bylo velice přínosné zřízení kodexu, který reflektuje každý druh omezení a stanoví pro něj pravidla. Zda se ale tak tomu v budoucnosti stane, je velice malá pravděpodobnost.



## **6 RESUMÉ**

The main aim of this thesis "Expropriation and limitation right of the ownership" was to elaborate a comprehensive view of the issue of limitation of property rights from different perspectives and to set out distinctive aspects, similarly as practical evaluation and description of practical knowledge.

Given that property rights are enshrined in the Charter of Fundamental Rights and Freedoms, one can speak of their immense role for law, in particular the subsequent concretization of both the right of ownership itself and the individual boundaries of that right. The notion of property rights in a given job is not too large, but the attribution of individual attributes plays an immense role in understanding the issue of property rights.

Restrictions on property rights are one of the most intense interventions in the exercise of property rights, which can only be done in exceptional circumstances, for which reason the bulk of the work is devoted to this aspect. Comprehensive regulation of individual legal relationships in relation to the restriction of property rights is provided by the Civil Code No. 89/2012 Coll.

In my opinion, these institutes are extremely important, not only for the laity, because our everyday life is intertwined with property rights. In view of this, every individual should know the pitfalls of rights and obligations that are linked to property rights, which is not only characteristic of their peaceful performance, but also to ensure protection from the excess of the exercise of another's rights. Most of all, from the practical point of view, the subject meets with the neighborhood rights.

After examining the issue, I am convinced that the current legislation contained in the Civil Code is very extensive and often specifies the individual institutes in detail. However, there are fewer problems with proper interpretation, given the uncertainty of legal concepts and demonstrative enumerations, such as those of servants, but this, on the other hand, provides greater reflection on diverse legal relationships.

If we talk about the evaluation of the different concepts *de lege lata*, they consider the current regulation quite acceptable, with some exceptions, especially the existence of obsolete institutes and difficulties of interpretation. The main source of understanding how to correctly interpret the provisions are the judicature

conclusions of the courts, but often even these do not provide sufficient interpretative aid, but the courts often deal with this issue, so it is interesting to note that the topic is interesting in practice.

I would then propose the deletion of these somewhat outdated provisions, and the replacement of demonstrative enumerations, by listing them exhaustively, which would certainly bring greater legal certainty.

Furthermore, de lege ferenda in the case of a public-law restriction in my view would be very beneficial to the establishment of a code that reflects every kind of restriction and sets rules for it. But if this happens in the future, there is very little probability.

## **7 SEZNAM LITERATURY**

SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-807-4004-995.

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

KINDL, Milan. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019, ISBN 978-80-7380-742-9

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

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

HOLUB, Milan, Milan POKORNÝ a Jaroslav BÍČOVSKÝ. Občan a vlastnictví v českém právním řádu: [praktická příručka]. Praha: Linde, 2002, ISBN 80-720-1348-3.

VARVAŘOVSKÝ, Pavel. Základy práva: o právu, státě a moci. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2015. ISBN 978-80-7357-407-9

RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: relativní majetková práva. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013, ISBN 978-80-87713-10-5.

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

ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2

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

HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2016. xxix., Academia iuris, ISBN 978-80-7400-624-1

JURNÍKOVÁ, Jana. *Správní právo: zvláštní část*. 6., dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2009, ISBN 978-80-210-4847-8

DAMOHORSKÝ, Milan. *Právo životního prostředí*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 372 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-747-2.

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

### **Zdroje z internetu**

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

## **Odborné publikace**

KOCOUREK, Tomáš: Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí, Právní rozhledy 6/2010, 195 s.

## **Judikatura**

Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. Zn. 22 Cdo 2125/2000

Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. Zn. 6 as 65/2012

Nález Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 25/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. Zn. 22 Cdo 1357/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. Zn. 22 Cdo 2716/2011

Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. Zn. 22 Cdo 2667/2004

**ERROR! USE THE HOME TAB TO APPLY HYPERTEXTOVÝ ODKAZ TO THE TEXT THAT YOU WANT TO APPEAR**