

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
**FAKULTA PRÁVNICKÁ**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

Zpracovala: Radka Karvánková

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.

Plzeň 2016

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

V Plzni dne 24. 3. 2016

.....

Radka Karvánková

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala konzultantovi této práce a svému školiteli doc. JUDr. Janu Paulymu, CSc. za odbornou pomoc a cenné rady při tvorbě této práce, dále mému příteli, rodině a přátelům, kteří mi byli inspirací.

## Obsah

<b>1. Úvod .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Vlastnické právo.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Pojem .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Atributy vlastnického práva .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Základní práva a povinnosti vlastníka.....</b>	<b>6</b>
<b>2.4 Nabývání vlastnického práva .....</b>	<b>8</b>
2.4.1 Přivlastnění.....	8
2.4.2 Nález ztracené věci a věci skryté.....	10
2.4.3 Přirozený přírůstek .....	11
2.4.4 Umělý přírůstek (zpracování věci).....	12
2.4.5 Smíšený přírůstek (osetí).....	13
2.4.6 Vydržení.....	13
2.4.7 Koupě.....	14
2.4.8 Směna.....	14
2.4.9 Darování .....	15
<b>3. Soukromoprávní omezení vlastnického práva .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1 Pojem omezení vlastnického práva .....</b>	<b>16</b>
<b>3.2 Jednotlivé způsoby soukromoprávního omezení vlastnického práva .....</b>	<b>18</b>
3.2.1 Použití věci bez souhlasu vlastníka.....	18
3.2.2 Právo stavby (stavba na pozemku jiného vlastníka) .....	19
3.2.3 Věcná břemena .....	22
3.2.4 Zástavní právo .....	33
3.2.5 Zadržovací právo .....	38
<b>3.3 Sousedská práva a omezení vlastnického práva.....</b>	<b>40</b>
3.3.1 Generální klauzule.....	41
3.3.2 Zákaz imisí a vnikání zvířat .....	42
3.3.3 Cizí movitá věc na pozemku .....	44
3.3.4 Spadlé plody, převisy a podrosty.....	45
3.3.5 Sazení stromů v blízkosti hranic pozemků .....	45
3.3.6 Zákaz ohrožení pozemku .....	46

3.3.7 Právo vstupu na sousední pozemek a další omezení sousedního vlastníka .....	47
3.3.8 Právo nezbytné cesty.....	48
<b>4. Veřejnoprávní omezení vlastnického práva.....</b>	<b>51</b>
<b>4.1 Vylvlastnění .....</b>	<b>51</b>
<b>4.2 Vylvlastňování staveb nebo pozemků (zákon o vylvlastnění) .....</b>	<b>53</b>
<b>4.3. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí .....</b>	<b>56</b>
<b>5. Závěr.....</b>	<b>61</b>
<b>Seznam zkratk.....</b>	<b>63</b>
<b>Seznam použité literatury a pramenů .....</b>	<b>64</b>
<b>Resumé.....</b>	<b>67</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>68</b>

# 1. Úvod

Pro mou diplomovou práci jsem si zvolila téma omezení vlastnického práva. Toto téma mě zaujalo především tím, že je zde rozsáhlá právní úprava vlastnických vztahů, se kterými se můžeme setkat často v praxi v běžném životě. Vlastnické vztahy se neustále vyvíjí a mění, v právní úpravě nalezneme celou řadu úprav a řešení vlastnických vztahů. Vlastnické právo je řazeno mezi základní práva deklarovaná Listinou základních práv a svobod, kdy každý má v České republice právo vlastnit majetek, ať už osoby fyzické či osoby právnické.

V této diplomové práci se pokusím okrajově nastínit právní úpravu vlastnického práva, neboť považuji za vhodné, aby si čtenář připomněl úpravu vlastnického práva poté, co prošlo rekonstrukcí a úprava jeho omezení nepůsobila jako vytržená z právního kontextu. Právní úpravu omezení vlastnického práva lze nalézt jak ve veřejnoprávních, tak v soukromoprávních ustanoveních právního řádu. Stěžejní část této práce se bude věnovat omezení vlastnického práva z pohledu práva občanského, pokusím se o vymezení negativní a pozitivní stránky jednotlivých institutů omezení vlastnictví a komparaci minulé občanskoprávní úpravy, která vyplývala z občanského zákoníku č. 60/1964 Sb. a současné právní úpravy dle nového občanského zákoníku 89/2012 Sb. Na úvod musím předeslat, že mým záměrem při psaní této práce rozhodně nebylo podrobně rozebírat jednotlivá omezení vlastnického práva z pohledu práva veřejného. Stěžejní část této práce je zaměřena na jednotlivé soukromoprávní způsoby omezení vlastnického práva a jejich legislativní vývoj, a dále na právní úpravu sousedských vztahů, které prošly zásadními změnami.

Svou diplomovou práci jsem rozdělila do třech kapitol. V první kapitole se zabývám pojmem vlastnického práva a jeho atributy, základními právy a povinnostmi vlastníka a způsoby nabývání vlastnictví.

Ve druhé kapitole, kterou jsem nazvala soukromoprávní omezení vlastnického práva, popisují jednotlivé možnosti omezení v rámci soukromého práva, které vyplývají z občanského zákoníku. V této kapitole se dále věnuji sousedským právům, která považuji za velmi důležitá, protože se s nimi setkáváme v každodenním životě.

Rekodifikace upravuje sousedská práva mnohem podrobněji a zavádí nové instituty, které dosud nebyly výslovně upraveny. Sousedské právo považuji za důležité a zajímavé pro bližší bádání, neboť si prošlo velmi pozoruhodným vývojem. Kořeny sousedského práva nalezneme již v právu římském, čímž vývoj této úpravy neskončil. Pro další vývoj byla klíčová zejména úprava obsažená ve Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811.

Třetí kapitola diplomové práce je věnována omezení vlastnického práva z veřejnoprávního pohledu, kdy stát omezuje práva jednotlivce ve veřejném zájmu. V moderních i tradičních právních systémech je vlastnictví běžně omezováno veřejnoprávními předpisy, např. právem životního prostředí. Příkladem těchto omezení může být situace, ve které je určitá věc zvláštním předpisem chráněna jako kulturní památka, na základě čehož vzniká jejímu vlastníkovu ex lege povinnost udržovat ji v náležitém stavu a za její úmyslné poškození či zničení může být trestán prostředky práva správního či trestního. Vlastní podkapitola je věnována též právní úpravě vyvlastnění podle zákona č. 184/2006 Sb., zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákona o vyvlastnění).

Hlavním cílem této diplomové práce je poskytnout ucelený přehled právní úpravy omezení vlastnického práva jejím čtenářům a pokusit se o její zhodnocení.

## 2. Vlastnické právo

### 2.1 Pojem

Vystihnout přesnou definici vlastnického práva je v podstatě nemožné. První moderní kodifikace občanského práva se inspirovaly německou pandektistikou z římského práva a definovaly vlastnické právo jako neomezené panství nad věcí. Randa hovoří o pojmové právní možnosti přímého a neomezeného nakládání hmotnou věcí.<sup>1</sup> Vlastnické právo se považuje za právo věcné a jedná se o nejvýznamnější typ věcného práva, které působí *erga omnes* (tj. mezi všemi, vůči všem). Úpravu vlastnického práva nalezneme v novém občanském zákoníku publikovaném pod č. 89/2012 Sb., konkrétně pak v části III. absolutní majetková práva, hlavě II. věcná práva. „*Nejčastěji používaná definice vymezuje vlastnické právo tak, že je to právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.*“<sup>2</sup> Tato definice však úplně neplatí, pokud se vlastník vzdá těchto dílčích oprávnění, zbyde mu pouze tzv. holé vlastnictví. V praxi se vyskytuje spíše výjimečně. Vlastnictví se též označuje jako přímé panství konkrétně určené osoby nebo více osob nad určitou věcí. Jedná se o absolutní právo, které je trvalé a ani nezaniká, pokud nenastal právní důvod jeho zániku. Díky své absolutní povaze se vlastnické právo nepromlčuje, vlastník jej ale může pozbýt v důsledku vydržení věci držitelem. V právní literatuře či v právních předpisech se setkáváme s pojmy vlastnické právo a vlastnictví. V odborné literatuře nedochází k jejich rozlišení, považují se za synonyma. Ani Listina základních práv a svobod v čl. 11, kde je zakotveno, že každý má právo vlastnit majetek,<sup>3</sup> nečiní rozdíl.

---

<sup>1</sup> KOCOUREK, Tomáš: *Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí*, Právní rozhledy 6/2010, 195 s.

<sup>2</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 135 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>3</sup> Úst. zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, v platném znění.



Předmětem vlastnického práva jsou věci hmotné i nehmotné, které někomu patří.<sup>4</sup> Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.<sup>5</sup> Hmotná věc je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu. Nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. Všechny věci, ať jsou to věci hmotné či nehmotné, jsou dle nové právní úpravy předmětem vlastnictví. V občanském zákoníku z roku 1964 to byly jen věci hmotné.

---

<sup>4</sup> Srov. § 1011 NOZ.

<sup>5</sup> Srov. § 489 NOZ.

## 2.2 Atributy vlastnického práva

### Právo věc držet (ius possidendi)

Držba věci se považuje za základní atribut vlastnického práva. Držení věci má abstraktní náplň, která ale není totožná s tím „mít věc u sebe“. Jednoduše řečeno, obsahem držby je nakládání s věcí jako s vlastní. Občanský zákoník obsahuje i speciální úpravu posesorní ochrany držitele v případě držby nemovité věci a jejího ohrožení prováděním stavby (§ 1004 NOZ) či obavy z imisí v této souvislosti (§ 1013 NOZ). Zákon stanoví možnost svépomoci držitele za účelem jeho ochrany před odnětím věci či jeho vypuzením z držby. Držitel může být ohrožen nebo omezen na svých právech tím, že je mu věc odňata, je mu bráněno držbu vykonávat nebo je držba omezována jiným způsobem. Držitel se může proti těmto omezením bránit svépomocí, která mu umožňuje zmocnit se jeho věci v mezích nutné obrany nebo se též obrátit na soud. Dle NOZ není držba vázána jen na věc, ale může se týkat i práva. Držba zaniká z různých důvodů. Jednou z možností je situace, kdy se držitel vzdá své držby a ztratí tak trvale možnost vykonávat obsah práva nebo je vypuzen, pokud si nezjedná nápravu.

### Právo disponovat (ius disponendi)

Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastník může věc zcizit (prodej, výměna, odkaz, darování apod.), neužívat, zničit nebo opustit.

Právo věc zničit nelze vždy vykonat, například u předmětů vysoké historické hodnoty, které podléhají památkové ochraně, a dále je výkon tohoto práva vyloučen u pozemků. Právo věc opustit „*je v moderní společnosti značně relativizováno, neboť jen zřídka lze věc zanechat jejímu osudu, aniž by to pro bývalého vlastníka mělo určité – zpravidla velmi nežádoucí- právní důsledky.*“<sup>6</sup> Opustit věc bez následků lze například vrak automobilu na vrakovišti či domovní odpad v popelnici.

---

<sup>6</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 205 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

### **Právo věc užívat (ius utendi)**

Vlastník má právo svůj majetek užívat ve svůj prospěch, případně ve prospěch třetích osob. Pokud se vlastník vzdá tohoto práva, činí tak zpravidla za úplatu nájemní smlouvou buď na dobu určitou, nebo neurčitou s možností výpovědi. Právo věc užívat může být omezeno smluvně i rozhodnutím soudu.

### **Právo brát užítky a plody (ius fruendi)**

Toto právo se vztahuje na veškeré užítky a plody, které věc přináší. Plodem je vše, co vyplývá nebo vyrůstá z věci, má opakovatelný nebo obnovitelný charakter. Právo na plody má poctivý držitel, jakmile se oddělí. Nově je ustanoveno vlastnické právo vlastníka sousedního pozemku k plodům z přesahujících stromů a keřů spadlým na jeho pozemek. Užítky a plody ze společné věci se dělí podle poměru podílů jednotlivých spoluvlastníků. Pokud takové rozdělení není možné, plody a užítky se prodají a výnos se rozdělí podle podílů.

## **2.3 Základní práva a povinnosti vlastníka**

Základním právem vlastníka je libovolně nakládat v mezích právního řádu se svým vlastnictvím a jiné osoby z toho vyloučit (§ 1012 NOZ). Ustanovení § 1012 NOZ neuvádí přesný výčet práv vlastníka, ale i tak má vlastník určitá práva. Jedná se o již zmíněná typická práva, jako jsou: právo věc držet, užívat, požívat její plody a užítky, právo věc zcizit či s ní jinak nakládat. Vlastníkovi se zakazuje závažně rušit práva jiných osob, a to nad míru přiměřenou poměrům, a vykonávat takové činnosti, jejichž hlavním účelem je obtěžovat nebo poškodit jiné osoby (§ 1012). Toto ustanovení se uplatní především v sousedských vztazích, kdy obtěžování je výkon vlastnického práva k věci, jehož důsledky fyzicky přesahují věc samu, a působí na jiné osoby nebo věci prokazatelně negativně. Např. výfukové plyny z automobilů a hluk lze zachytit smysly, a proto je možné jimi rušit práva jiných osob. Otázkou je, jak poznáme, že jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Významnou roli bude hrát vždy rozhodnutí

soudu, který rozhodne o tom, zda jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům a svoje rozhodnutí řádně odůvodní v rozsudku.

## 2.4 Nabývání vlastnického práva

Nabytím vlastnického práva se rozumí případ, kdy se vlastníkem konkrétní věci stane někdo, kdo jím dosud nebyl. K nabývání vlastnického práva dochází různými způsoby. Rozlišujeme mezi originárním a derivativním nabýváním vlastnictví. U originárního nabytí neodvozuje vlastník své právo od předchozího vlastníka. Nabývá to buď nezávisle na předchozím vlastníkovi, nebo vlastnické právo k věci vzniká poprvé. Právními tituly originárního nabytí vlastnictví jsou přivlastnění, nález, nález skryté věci, přírůstek, zpracování, smísení a vydržení. O derivativní nabývání se jedná v případě, kdy nabyvatel odvozuje své právní postavení od původního vlastníka, mluvíme o sukcesi.

U derivativního nabývání se rozlišuje mezi přechodem a převodem vlastnického práva. K přechodu vlastnického práva dochází na základě jiných právních skutečností, na základě zákona nebo rozhodnutí státního orgánu. O převod vlastnického práva se jedná v případě, kdy k nabytí vlastnictví dojde projevem vůle. Existují tři typy, a to koupě, směna a darování.<sup>7</sup> Platí zde zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má (*nemo plus iuris ad alienum transfere potest, quam ipse habet*).

Jednotlivé právní tituly nabývání vlastnického práva dle nové občanskoprávní úpravy pro přehlednost uvádím v následujících samostatných podkapitolách.

### 2.4.1 Přivlastnění

Věc, která nikomu nepatří, může být kýmkoli okupována a může k ní být nabyto vlastnické právo, ledaže tomu brání zvláštní zákony. Přivlastnění představuje v obecném smyslu tradiční institut označovaný jako tzv. okupace (*occupatio*). Tento institut znalo římské právo, OZO ale ObčZ z roku 1964 se výslovně o okupaci

---

<sup>7</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.

nezmiňoval.<sup>8</sup> Okupace předpokládá projev vůle osoby, která se ujme držby věci, jež nemá vlastníka.<sup>9</sup> Předmětem přivlastnění může být opuštěná movitá či nemovitá věc. Opuštěná věc je taková, kterou její vlastník opustí s úmyslem již nebýt jejím vlastníkem. Některé případy mohou být i sporné, a proto nová úprava zakotvila, že účinky derelikce nastávají, nevykonává-li vlastník k věci své právo po stanovenou dobu.<sup>10</sup> Pokud vlastník k movité věci nevykonává vlastnické právo po dobu tří let, má se za to, že ji opustil. V případě, že vlastník nevykonává u nemovité věci vlastnické právo po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil a připadá do vlastnictví státu.<sup>11</sup>

Dále k této problematice nalezneme v novém občanském zákoníku ustanovení „o zvířatech, které neřeší jiné otázky než nabytí a pozbývání vlastnického práva. Je-li např. vypuštění exotického ptáka nebo tropické ryby do volné přírody s úmyslem nadále zvíře nevlastnit (z hlediska úpravy vlastnictví tedy derelikce) týráním zvířete podle jiného právního předpisu, úprava občanského zákoníku na tom nic nemění. Občanský zákoník ale musí odpovědět na otázku, zda k zvířeti trvá vlastnické právo dosavadního vlastníka, popř. za jakých podmínek dosavadní vlastník vlastnické právo k zvířeti ztratí a za jakých podmínek ke zvířeti může nabyt vlastnické právo někdo jiný.“<sup>12</sup> Pro tyto účely se rozlišují domácí a divoká zvířata. Za divoká zvířata považuje občanské právo všechna zvířata, která nejsou domestikována. Dokud divoká zvířata žijí na svobodě, jsou bez pána.<sup>13</sup> Např. černá nebo spárkatá zvěř, která žije na našem území volně v přírodě a v přirozeném prostředí nemá vlastníka, není objektem vlastnického práva. Ovšem v některých případech si je lze přivlastnit, nevylučují to jiné právní předpisy, jako jsou např. zákon o myslivosti. Dále občanský zákoník rozlišuje zajaté zvíře,

---

<sup>8</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 254 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>9</sup> ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008. Zákony - komentáře. ISBN 978-80-7201-687-7.

<sup>10</sup> Srov. důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku

<sup>11</sup> Srov. § 1050 (2) NOZ

<sup>12</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 258 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>13</sup> Srov. § 1046 NOZ

zkrocené zvíře a zvíře chované v zoologické zahradě. Divoké zvíře bez pána může být za určitých okolností též zajato, pokud to nevylučují jiné právní předpisy. Tím k němu vzniká vlastnické právo osobě, která jej zajala. Divoké zvíře může být nabyto do vlastnictví i jiným způsobem, např. smlouvou.

Divoké zvíře, které bylo zajato, spadá do kategorie zajatých zvířat a stává se předmětem držby a vlastnického práva. Unikne-li takové zvíře ze zajetí, je nutné stanovit, jak k němu vlastník ztratí své vlastnické právo. Občanský zákoník stanoví, že zvíře musí být vlastníkem bezprostředně a soustavně stíháno za účelem jeho opětovného zajetí. V rámci kategorizace zvířat existuje též zvláštní skupina zkrocených zvířat. Zkrocené zvíře je takové, jehož druh žije ve volné přírodě jako ve svém přirozeném prostředí, ale jehož jednotlivý kus byl od mládí vychován nebo ochočen člověkem.<sup>14</sup>

Ustanovení o zajatých či zkrocených zvířatech nedopadají na domácí zvířata. Domácí zvířata jsou taková, která se přidržují člověka a na svobodě ve volné přírodě se vůbec nevyskytují (např. kůň), anebo se zde zpravidla nevyskytují (např. holub). Zaběhne-li se domácí zvíře, uplatní se právní pravidlo o ztracené věci do té míry, pokud pro ně nejsou stanovena zvláštní pravidla. Jedná se o ustanovení § 1048 NOZ zakládající právní fikci derelikce domácího zvířete v případě, že je z okolností zřejmý úmysl zbavit se zvířete nebo jej vyhnat.<sup>15</sup>

#### **2.4.2 Nález ztracené věci a věci skryté**

NOZ zavádí poněkud podrobnou úpravu nálezu ztracené věci pomocí vyvratitelné domněnky vůle každého vlastníka setrvat ve svém vlastnickém právu.<sup>16</sup> Nálezce nesmí nalezenou věc okupovat či ji považovat za opuštěnou. Nalezená věc musí být vrácena tomu, kdo ji ztratil. Nelze-li vrátit věc tomu, kdo ji ztratil, musí být

---

<sup>14</sup> Srov. důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku

<sup>15</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. 1. vyd.* V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 262 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>16</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 211 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

nález oznámen obci, kde byla ztracená věc nalezena. Nalezená věc musí být uschována, ponechává se na vůli obce, aby tak učinila sama. Nálezce má nárok na jednu desetinu z ceny nálezů. Jestliže má ztracená věc hodnotu jen pro toho, kdo ji ztratil nebo pro jejího vlastníka, náleží nálezci nálezné podle slušného uvážení.<sup>17</sup> V případě, že se nikdo do jednoho roku o věc nepřihlásí, může nálezce, obec nebo jiná osoba, které byla věc svěřena, nakládat s věcí jako poctivý držitel. Zvláštním případem jsou nalezená zvířata, kdy nálezce k nim nabude vlastnické právo po uplynutí dvou měsíců, během nichž se o zvíře nikdo nepřihlásil. Pokud nálezce o zvíře nemá zájem, může jej obec svěřit útulku pro zvířata. Pokud se po uplynutí čtyř měsíců nikdo nepřihlásil, může provozovatel útulku se zvířetem volně nakládat.<sup>18</sup>

Úprava nálezů ztracené věci se použije i na úpravu nálezů věci skryté. Jsou zde vymezena zvláštní pravidla daná povahou tohoto institutu. Nálezce skryté věci nemá nárok na nálezné, jestliže byl úkryt věci vlastníkem znám. Nálezce je také povinen oznámit nález skryté věci nejenom obci, ale i vlastníku pozemku. Zvláštní úprava platí pro nabytí vlastnického práva k nalezené věci skryté, jejíž vlastník není znám. Taková věc připadne nálezci nebo vlastníku pozemku podle jejich ujednání s tím, že druhý z nich má nárok na vyplacení poloviny hodnoty věci.<sup>19</sup> Nedohodnou-li se, náleží věc vlastníku pozemku a ten nálezci zaplatí polovinu její ceny.

### 2.4.3 Přirozený přírůstek

Mezi další originární způsoby nabývání vlastnictví řadíme také přírůstky. NOZ vychází z tradičního dělení na přirozené, umělé a smíšené.

Akcese neboli přírůstek, je obecně vše, co přibude k vlastníkově věci jako užitek, plod původní věci nebo to, co se stane z původně samostatné věci součástí věci

---

<sup>17</sup> Srov. § 1506 odst. 2 NOZ.

<sup>18</sup> VARVAŘOVSKÝ, Pavel. *Základy práva: o právu, státě a moci*. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2015. ISBN 978-80-7357-407-9.

<sup>19</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 211 s. ISBN 978-80-7380-377-3.



hlavní. K nabytí vlastnického práva zde dochází bez dalšího, tj. aniž by bylo zapotřebí nějakého právního jednání (např. něco naroste, narodí se mládě, atd.).

#### **2.4.4 Umělý přírůstek (zpracování věci)**

V souvislosti se zpracováním věcí více vlastníků vzniká umělý přírůstek, a to zpracováním movitých věcí několika vlastníků i úpravou smísení movitých věcí několika vlastníků. Při zpracování věci je kladen důraz na obnovení původního stavu, a není-li to možné, stanoví § 1078 a n. NOZ pravidla pro uspořádání vztahů mezi vlastníkem věci a jejím zpracovatelem.<sup>20</sup> Při zpracování v dobré víře platí pravidlo tzv. největší zásluhy o výsledek. Jestliže chybí při zpracování cizí věci dobrá víra, má vlastník zpracované věci právo volby, zda si ponechá novou věc proti poskytnutí náhrady zpracovateli, či zda mu věc ponechá za náhradu. Pro uplatnění práva volby je ustanovena prekluzivní lhůta jeden měsíc. V případě, že nelze určit jediného vlastníka vzniklé věci, vznikne spoluvlastnictví vlastníků zpracovaných věcí.

Při provádění stavby stanoví zákon dva případy vzniku umělého přírůstku:

- 1) neoprávněné zřízení stavby na cizím pozemku,
- 2) neoprávněné použití cizí věci (materiálu) vlastníkem pro účely výstavby na jeho pozemku.

Při neoprávněném zřízení stavby na cizím pozemku platí pravidlo, že neoprávněná stavba zřízená na cizím pozemku připadne vlastníkovi pozemku. Dále NOZ upravuje nový institut přestavku jako zvláštní případ neoprávněné stavby. Stavebník se v dobré víře stane za náhradu vlastníkem části pozemku zastavěné přestavkem.

---

<sup>20</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 212 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

#### 2.4.5 Smíšený přírůstek (osetí)

Nový občanský zákoník nově upravuje institut smíšeného přírůstku v důsledku osetí pozemku cizím semenem či osázení cizími rostlinami. V takovém případě nabývá vlastník pozemku vlastnické právo k přírůstku, a to za náhradu. Nabytí vlastnického práva u rostlin nastává v okamžiku, kdy rostlina zapustí kořeny v půdě.

#### 2.4.6 Vydržení

Nový občanský zákoník podrobně upravuje problematiku vydržení. K řádnému vydržení se vyžaduje pravá držba, tedy že držitel nezískal držený objekt násilím, listivě nebo výprosou. Jestliže držitel získal držený objekt tímto způsobem, jedná se o držbu nepravou. Předmětem vydržení jsou věci movité i nemovité. Pro vydržení vlastnického práva k movitým věcem je stanovena lhůta tři roky a u nemovitých věcí deset let. Držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Nevykonává-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok, držba se přerušuje. Jedná se o stav, kdy držitel nemůže realizovat obsah drženého práva, např. překážka brání ve výkonu obsahu služebnosti nebo věc drží někdo jiný.

Nový občanský zákoník opět upravuje institut mimořádného vydržení, které na našem území upravoval Všeobecný zákoník občanský z roku 1811. Tato úprava byla opuštěna občanským zákoníkem z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Sb.). Dle nové úpravy platí: „*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>21</sup> Mimořádné vydržení má především význam pro posouzení důsledků dlouhodobé držby. Stále se objevují případy zpochybnění padesátileté i starší vlastnické držby.

Zákonný zástupce nemůže proti zastoupenému vydržet vlastnické právo, nelze to ani v opačném případě, toto ustanovení platí obdobně pro opatrovníka a opatrovance a

---

<sup>21</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. 1. vyd.* V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 317 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

také pro poručníka a poručence.<sup>22</sup> Zákaz vydržení má smysl v tom, že § 1098 NOZ se týká pouze fyzických osob. Opatrovníkem může být i obec nebo jiná právnická osoba zřízená obcí k plnění úkolů tohoto druhu (veřejný opatrovník), § 1097 NOZ by mohl mít širší dopad.

#### 2.4.7 Koupě

Ustanovení o kupní smlouvě jsou obsaženy v § 2079 až § 2183 NOZ. Kupní smlouvu se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě a umožní mu nabýt vlastnické právo. Kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí kupní cenu. S nabytím vlastnického práva přechází na kupujícího nebezpečí škody na věci.

#### 2.4.8 Směna

U směnné smlouvy se strany zavazují převést si vzájemně vlastnické právo k určitým věcem. Tento závazek míří k výměně majetkových hodnot, smluvní strany se zavazují věc směnit za věc. Směnná smlouva je synallagmatickým závazkem, kdy jedna strana je ochotna učinit své jednání v závislosti na jednání strany druhé. Právní úprava klade důraz na to, aby stav plnění obou stran byl splněn ke stavu, ve kterém došlo k uzavření smlouvy. Strany si odevzdají věci v takovém stavu, kdy došlo k uzavření smlouvy<sup>23</sup> Termín ani lhůta k plnění na jedné nebo druhé straně nejsou v zákoníku řešeny, postupuje se dle ustanovení pro kupní smlouvy. Ve směnné smlouvě se nachází zvláštní ustanovení o *laesio enormis* (neúměrném zkrácení). Jestliže dojde před odevzdáním věci k jejímu nahodilému zhoršení do té míry, že hodnota klesne pod polovinu, druhá strana má právo od smlouvy odstoupit. Přechod nebezpečí škody na věci se určuje přiměřeně podle kupní smlouvy, jakoby se jednalo o dvě nezávislé kupní smlouvy. „*Výjimka z úpravy kupní smlouvy je stanovena pro případ, že je věc*

---

<sup>22</sup> Srov. § 1097 NOZ

<sup>23</sup> RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013, 165 s. ISBN 978-80-87713-10-5.

*odesílána. Nebezpečí škody přechází na příjematele převzetím věci. Určí-li však, či schválil příjematel, jak mu věc má být odeslána, přechází na příjematele nebezpečí škody na věci již odesláním.*<sup>24</sup>

## 2.4.9 Darování

Darování, které je upraveno v § 2055 a násl. NOZ, zahrnuje dva různé závazky. Rozlišuje se mezi darováním ručním a darovacím slibem. Darování je v obou případech smlouvou bezformální. Písemnou formu vyžaduje darovací smlouva tehdy, je-li darovaná věc zapsána do veřejného seznamu (pokud se jedná o nemovitou věc, podíl, patent nebo ochrannou známku) a v případě, že nedojde k odevzdání věci zároveň s projevem vůle darovat a přijmout dar.<sup>25</sup>

Při darovací smlouvě převede dárce věc obdarovanému bezplatně do vlastnictví nebo slíbí tak učinit. Obdarovaný dar nebo nabídku daru přijímá. Ten, kdo obdržel slib, má právo, aby mu slibující nahradil náklady účelně vynaložené v očekávání daru v případě, že nevznikla darovací smlouva. Darování má specifickou povahu, která vyžaduje, aby byla výslovně upravena zásada *rebus sic stantibus* (za předpokladu, že věci zůstanou, jak jsou). Dárce si může stanovit suspenzivní nebo rezolutivní podmínku, která má již podstatný vliv na právní účinky darovací smlouvy. Např. i nesplnění rozvazovací podmínky poskytovat pravidelně určitou část výtěžku z nájmu darovaného domu na dobročinné účely, ke kterému dojde až po několika letech od darování, má za následek zánik vlastnictví daru.<sup>26</sup> Dárce může od smlouvy odstoupit a odepřít odevzdání daru v případě, že se změni okolnosti do té míry, že by darování vážně ohrozilo jeho výživu nebo plnění dárcevy vyživovací povinnosti (např. dárce náhle onemocní nebo se zraní a jeho zdravotní stav vyžaduje nákladnou léčbu).

---

<sup>24</sup> RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013, 166 s. ISBN 978-80-87713-10-5.

<sup>25</sup> Ibidem. 124 s.

<sup>26</sup> HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, 14 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

### 3. Soukromoprávní omezení vlastnického práva

#### 3.1 Pojem omezení vlastnického práva

Podle nového občanského zákoníku lze vlastnit vše, co někomu patří, všechny věci hmotné i nehmotné, avšak pouze za předpokladu, že to jejich povaha připouští.<sup>27</sup> Vlastnické právo obsahuje stránku pozitivní i negativní. Vlastník má na jedné straně oprávnění, ale na straně druhé mu z daného právního vztahu vyplývají i povinnosti neboli omezení. Vlastnické právo je omezeno samotným právním řádem, může být také omezeno na základě právních jednání či jiných okolností, které jsou právně relevantní. Některá omezení vlastnického práva vyplývají „z povahy věci“ a z obecných ustanovení občanského zákoníku.<sup>28</sup>

Právní teorie neomezenosti vlastnictví, která definuje vlastnictví jako neomezené panství člověka nad věcí, má stěžejní postavení v rámci právně teoretických koncepcí. Neomezenost byla chápána jako pojmová fikce, jelikož vlastnictví ve svém důsledku nemůže být neomezeným, zejména z důvodu pojmového omezení. Přirozené právo se nejvíce blíží k absolutní neomezenosti vlastnického práva. Někteří představitelé rozlišují neomezenost (svobodu) nabývat vlastnictví (např. Hegel ve svém díle *Filosofie práva*) a svobodu vykonávat vlastnické právo. Především von Jhering polemizoval s přirozenoprávním názorem, že vlastnictví je neomezené právní panství nad věcí a jakékoli omezení je s vlastnictvím neslučitelné, podle von Jheringa je: „*tato myšlenka od základu nesprávná, neboť tato představa je ještě posledním zbytkem oné nezdravé přirozenoprávní představy, která izolovala jedince na něj samotného*“.<sup>29</sup> Jhering odmítal koncepci vlastnického práva jako neomezeného panství nad věcí, ale na druhé straně nepopíral existenci soukromého vlastnictví jako takového.

---

<sup>27</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>28</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xv, 141 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>29</sup> *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, xxviii, 67 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

Neomezenost vlastnictví se v českém právním prostředí uplatňovala na počátku platnosti ABGB, kdy vlastnické právo bylo vymezeno jako neomezené právní panství nad věcí: „Vše, co něčí jest, všechny jeho věci hmotné a nehmotné, slovy jeho vlastnictví čili jmění (...) za právo poskládané jest moc, podstatou i užitky věci nějaké vedle vůle své vládnouti, a každého jiného z toho vyloučiti“.<sup>30</sup> Zákoník tedy vycházel z římského vlastnického práva: oprávnění věc držet, s věcí nakládat, věc užívat, těžit z věci plody a rovněž věc opustit. Neomezenost byla považována za definiční znak vlastnictví, dnes tomu tak není. I když se vlastnické právo jeví jako nejméně omezené ze všech subjektivních práv, je vždy omezeno. Přinejmenším pojmově totožnými právy ostatních vlastníků. Teorie neomezenosti vlastnického práva je tak překonána.<sup>31</sup>

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. stanoví meze vlastnického práva v ustanovení § 1012, dle kterého je vlastníková svoboda nejvýraznějším projevem zásady autonomie vůle, ale není neomezenou. Tato svoboda je omezena minimálně právním řádem, zákonem, uzavřenou smlouvou, či rozhodnutím orgánu veřejné moci. Základním omezením vlastnictví je zákaz činit to, co obtěžuje nebo poškozují jiné. Takový výkon práva by podle zákona již nebyl výkonem, ale zneužitím vlastnického práva.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava : Key Publishing, 2012. ISBN 9788074181467.

<sup>31</sup> *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, xxviii, 68 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>32</sup> *Ibidem*.

## 3.2 Jednotlivé způsoby soukromoprávního omezení vlastnického práva

V následující kapitole se pokusím o rozdělení jednotlivých způsobů soukromoprávního omezení vlastnického práva s ohledem na složku vlastnického práva, která je uvedeným omezením nejvíce dotčena. Striktní rozčlenění jednotlivých způsobů omezení je velmi těžké, jelikož při omezení jedné složky vlastnického práva dochází k omezení dalších jeho složek. Mezi soukromoprávní omezení vlastnického práva řadíme použití věci bez souhlasu vlastníka, dále jsou to věcná práva k věcem cizím, a to především právo stavby, věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo. Věcná práva k věcem cizím jsou práva, jejichž obsahem jsou určitá oprávnění konkrétního subjektu k věcem, k nimž daný subjekt nedisponuje vlastnickým právem. Taková osoba prostřednictvím věcného práva získá částečné panství nad věcí, získává oprávnění, jež by jinak náležela vlastníkově, který je tímto naopak v nakládání se svým majetkem omezen. Mezi významná a velmi rozšířená omezení vlastnictví v praxi patří i sousedská práva, kterým se budu věnovat v samostatné podkapitole.

### 3.2.1 Použití věci bez souhlasu vlastníka

Použití věc bez souhlasu vlastníka je možné jen v případě, že půjde o stav nouze či o naléhavý veřejný zájem. Zákon limituje rozsah použití cizí věci, stanoví, že ji lze použít pouze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře.<sup>33</sup> Jedná se o krajní zásah do vlastnického práva, kdy vlastník věci ztrácí možnost věc držet, disponovat s ní a užívat či požívat její plody a užitky. Použití cizí věc i proti vůli vlastníka lze ve stavu nouze nebo z naléhavého veřejného zájmu, kdy zájem na řešení nastalé situace převažuje nad zájmem na ochraně vlastnického práva. Stavem nouze se rozumí nebezpečí bezprostředně hrožící člověku nebo majetku. Posouzení toho, zda se jedná o stav nouze nebo veřejný zájem, záleží na okolnostech konkrétního případu. Naléhavým veřejným zájmem je typicky ochrana před živelnými katastrofami, jako jsou např. povodně,

---

<sup>33</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2013-. ISBN 978-80-7478-325-8.

požáry, zemětřesení apod. Obdobně by bylo třeba pojímat i použití cizí věci k ochraně před následky havárie v jaderné elektrárně i např. ve využití prostor domu jako úkrytu představitelů státu ohroženého na životě při útoku atentátníka.<sup>34</sup>

Věc lze použít jen na nezbytnou dobu, poté musí být vrácena vlastníkovi, a to neprodleně po provedení potřebných úkonů či opadnutí závadného stavu. Tento stav může trvat v řádu několika minut, hodin ale v krajních případech i roků.

V předchozí právní úpravě byla v ustanovení § 128 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, stanovena povinnost náhrady škody za nezbytné použití věci. Nový občanský zákoník to v § 1037 neuvádí, tato povinnost není obsažena ani ve zvláštním ustanovení § 1039, který počítá s náhradou za vyvlastnění či omezení vlastnického práva. Nabízí se tudíž otázka, nakolik je nová úprava komentovaného ustanovení zdařilá, zda se jednalo o záměr či jen opomenutí zákonodárce, které se zdá pravděpodobnější, jelikož s ohledem na důvodovou zprávu měl zákonodárce záměr recipovat zmiňovanou úpravu zák. č. 40/1964 Sb. Určitě se v každodenním životě objeví případy, kdy bude spravedlivé poskytnout náhradu za použití cizí věci, např. jestliže dojde k zamezení poškození majetku na úkor nenávratného poškození použité cizí věci. Bude tak záležet na rozhodovací činnosti soudů, aby tento nedostatek v zákoně překlenuly.<sup>35</sup>

### **3.2.2 Právo stavby (stavba na pozemku jiného vlastníka)**

*„Právo stavby je právním institutem znovu zavedeným novým občanským zákoníkem. V zahraničí se jedná o intenzivně používaný instrument umožňující zřizování nejrůznějších staveb bez nutnosti kupovat pozemek, přičemž má rovněž všechny výhody věcného práva.“<sup>36</sup>* V našem právním prostředí bylo právo stavby aplikováno již v rakouském všeobecném zákoníku občanském (1811), poté následoval zákon č.

---

<sup>34</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 109 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>35</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 112 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>36</sup> Zima, Petr, *Několik mýtů o právu stavby*, Právní rozhledy 19/2015, 679. s.



86/1912 Sb., o stavebním právu, který poprvé připustil právní možnost rozdílnosti vlastníků pozemku a stavby. Později byl tento institut upraven i v zákoně č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který však platil jen po krátkou dobu. V roce 1950 byla schválena nová občanskoprávní úprava, která právo stavby zohlednila jen okrajově, a následně došlo k jeho vyloučení. K obnovení tohoto institutu přistoupil nový občanský zákoník v ustanovení § 1240 a násl. Právo stavby má své kořeny již v římském právu a nová právní úprava se vrací k zásadě *superficies solo cedit* (stavba je součástí pozemku), podle které je vlastník pozemku současně vlastníkem všech staveb, které se na něm nacházejí. Do 31. 12. 2013 podobná úprava v právním řádu nebyla a stavba stejně jako pozemek, na kterém byla vystavěna, se považovala za samostatnou věc.

Právo stavby je převoditelné a může být i předmětem dědění. Předmětem tohoto institutu je samotné oprávnění umístit svou stavbu na pozemku jiného vlastníka, a nikoliv samotná stavba, jež v rámci předmětného oprávnění vznikne. Vlastník pozemku se souhlasem se zřízením stavby na svém pozemku nevzdává vlastnického práva. Právo stavby lze zřídit i k pozemku, na němž nebude daná stavba přímo stát, respektive není k jejímu zřízení bezprostředně nezbytný, avšak při jeho použití dojde ke zlepšení možností jejího využívání.

Právo stavby vzniká třemi způsoby:

- 1) zápisem do veřejného seznamu,
- 2) vydržením,
- 3) rozhodnutím příslušného orgánu, pokud tak stanoví zákon.

Právo stavby musí být zřízeno jako dočasné, a to nejdéle na dobu 99 let s tím, že konec trvání musí být zřejmý z veřejného seznamu. Pokud stavebník nabude právo stavby vydržením, nabývá je pouze na 40 let. Jestliže vlastník pozemku nebo stavebník svůj návrh řádně odůvodní, může soud dobu na právo stavby zkrátit či prodloužit, za podmínek, že uvedené důvody shledá za oprávněné.<sup>37</sup> Trvání práva stavby je možné prodloužit se souhlasem osob, v jejichž prospěch byla zapsána zatížení na pozemku

---

<sup>37</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 235 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

v pořadí za právem stavby.<sup>38</sup> „*To budou nejčastěji banky jako zástavní věřitelé, jejichž pohledávka je zajištěna zástavním právem na pozemku. První zkušenosti právní praxe však ukazují značnou opatrnost bank při poskytování úvěrů k realizaci práva stavby. Banky totiž vyžadují při zřízení práva stavby jak zřízení zástavního práva k právu stavby, tak i zřízení zástavního práva k pozemku*“.<sup>39</sup>

Právo stavby je možné zřídit jak bezúplatně, tak i za úplatu, jednorázovou nebo v opětovných dávkách. U opětovných dávek hovoříme o tzv. stavebním platu, který zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Výše platby lze sjednat pouze s inflační (deflační) doložkou a nelze ji vázat na jiné okolnosti např. hodnotu peněz, vývoj cen apod. Jestliže se stavebník práva stavby zřekne, může vlastník zatíženého pozemku na zbývající dobu převést právo na sebe nebo na třetí osobu.<sup>40</sup>

Stavebník má ohledně stavby vzniklé na základě práva stavby stejná práva jako vlastník, jestliže si strany nesjednají něco jiného. K zatíženému pozemku, na němž se stavba nachází, má stavebník práva odpovídající oprávnění poživatele. Strany si mohou ujednat, že stavebník provede stavbu do určité doby, dále má povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu a pojistit ji. Toto zabrání situaci, kdy by byl vlastník povinného pozemku nucen strpět nepříznivé následky nenadálých událostí, které by způsobily škodu na jeho majetku. Vlastník povinného pozemku si může vyhradit ke schválení určitá faktická nebo právní jednání stavebníka. Platí, že vlastník pozemku nemůže tento souhlas odepřít, pokud právní jednání stavebníka není k jeho újmě. Stavebník je oprávněn převést právo stavby na jinou osobu nebo jej zatížit. Ve vztahu k zatížení si vlastník může vyhradit udělení souhlasu s tímto úkonem a je možné nechat zatížení zapsat do veřejného seznamu jen s jeho souhlasem. Veškerá tato omezení zatíženého pozemku vychází z charakteru předmětného institutu, kdy se i přes možnost zřízení práva stavby za úplatu vychází z toho, že tato omezení by měla být spíše minimální, protože hlavním přínosem pro vlastníka pozemku je zhodnocení jeho majetku, které mu

---

<sup>38</sup> Srov. § 1245 NOZ

<sup>39</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 695 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>40</sup> Srov. § 1248 NOZ

případně po skončení práva stavby.<sup>41</sup> Není-li ujednáno něco jiného, náleží stavebníkovi při zániku práva stavby náhrada ve výši jedné poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby.

### 3.2.3 Věcná břemena

Nový občanský zákoník věnuje věcným břemenům nepoměrně větší pozornost, než předchozí občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Nová úprava předně rozeznává kategorie služebností a reálných břemen. Důvody pro rozlišení obou skupin jsou věcné. Spočívají v důsledcích zasahujících do právního postavení stran. Jestliže je služebnost zřízena mezi panující a služebnou věcí a není ujednáno její omezení na určitý čas, může trvat po neomezenou dobu a zrušit ji lze jen výjimečně soudním rozhodnutím či ujednáním stran. Nová úprava reaguje na kritiku přílišné strohosti předchozí občanskoprávní úpravy. V některých případech se často kritizovalo, že není jasné, co může být předmětem věcných břemen a jak daleko může vlastník nemovité věci při smluvní úpravě zajít. Nová kodifikace přichází s rozdělením úpravy služebností na společná ustanovení o obsahu, vzniku a zániku služebností. Nebrání zatížit služebností i jinou věc než jen nemovitou a služebnosti mohou mít rozmanitý obsah a mohou vznikat z různých hospodářských důvodů.<sup>42</sup>

*„Podstata služebnosti je v tom, že vlastník určité věci má povinnost ve prospěch jiného něco strpět (např. při právu stezky vlastník trpí chůzi dalších osob přes služebný pozemek) nebo něčeho se zdržet (např. při zákazu zvýšení stavby nemůže vlastník pozemku vykonávat v rozsahu omezení vlastnické právo, jak by mu jinak náleželo)“<sup>43</sup>.* Charakterizujícím znakem služebnosti je, že vlastník služebné věci zůstává pasivní, buď trpí výkon práva jinou osobou, nebo opomíjí do určité míry výkon vlastního práva. Ale

---

<sup>41</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 236 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

<sup>42</sup> 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. 38. s. ISBN 978-80-7201-893-2.

<sup>43</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 719 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

ne vždy zůstává vlastník služebné věci v naprosté pasivitě, vlastník je v některých případech povinen k jisté míře konání, např. u služebnosti cizí stavby, případně je povinen udržovat služebnou věc v dobrém stavu u služebnosti užívání. Podle nové soukromoprávní úpravy jde o omezení rozsahu vlastnického práva vlastníka jednoho pozemku ve prospěch lepšího využívání pozemku druhého, stejně jako v římském právu. Nová právní úprava zachovává římskoprávní dělení i u osobních služebností (služebnost užívání, služebnost požívání a služebnost bytu). Pozemkové ani osobní služebnosti nelze převádět, jsou vázány na konkrétní pozemek či osobu. Služebnosti jsou široce vymezeny a neváží se jen na nemovitou věc. Zákon výslovně neobsahuje obecnou definici pozemkové ani osobní služebnosti. Jedná se o to, že zde bude panující pozemek, v jehož prospěch je zřízena služebnost a pozemek služebný, jehož vlastníka služebnost zatěžuje.<sup>44</sup> Obecně je možné, aby ve prospěch jedné osoby bylo služebnostmi zatíženo více věcí, či jedna věc může být zatížena služebnostmi ve prospěch více osob najednou, avšak pod podmínkou, že novější právo není na újmu starším právům. Lze tak vícenásobně omezit výkon vlastnického práva k věci ve prospěch jiných osob.

Služebnost lze nabýt několika způsoby, jak uvádí ustanovení § 1260 NOZ.:

- 1) smlouvou,
- 2) pořízením pro případ smrti,
- 3) vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebnostmi zatížena,
- 4) za zákona,
- 5) rozhodnutím orgánu veřejné moci v případech stanovených zákonem.

Pokud dojde k vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku, je vydržitelem obec, v níž se věc nachází. Smlouvou pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci lze zatížit pozemek určený k plnění funkci lesa následujícími služebnostmi: pozemkovou služebností, služebností pastvy a služebností braní lesních plodů. Tyto služebnosti lze zřídit pouze jako vykupitelné, podmínky

---

<sup>44</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 725 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

výkupu musí být při zřízení služebnosti předem určeny.<sup>45</sup> Služebnost vzniká zápisem do veřejného seznamu, pokud se zřizuje k věci v něm zapsané nebo účinností smlouvy u služebností zřízených jinak.

Nový občanský zákoník uvádí demonstrativní výčet služebností, které je možné zřídit, vymezuje konkrétní typy služebností včetně vymezení jejich obsahu. „*Pozemkové služebnosti týkající se přechodu nebo přejezdu přes cizí pozemek, stavebních zásahů do cizího pozemku a braní, přivádění a odvádění vody náleží k nejtypičtějším. Ve vztahu k osobním služebnostem upravuje NOZ usus a ususfructus, zvláště pak služebnost bytu. Podrobnější úprava služebností nevyklučuje odchylná ujednání ve smlouvě, má však zásadní význam pro případy, kdy si strany něco neujednají*“.<sup>46</sup>

### **Služebnost inženýrské sítě**

Služebnost inženýrské sítě je moderní služebnost, při které vzniká nárok na zřízení, provoz a údržbu vodovodních, kanalizačních, energetických či jiných vedení na zatíženém pozemku na náklady oprávněného. Součástí inženýrských sítí jsou stavby i technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. V tomto ustanovení je popřena zásada *superficies solo cedit*, kdy inženýrské sítě nejsou součástí pozemku, ale jsou samostatnou věcí, která se nachází na pozemku nebo v něm samotném. Mohou náležet vlastníkovi pozemku nebo jiné osobě. Základní povinností vlastníka zatíženého pozemku je, aby zřízení inženýrské sítě proběhlo vhodným a bezpečným způsobem. Vlastník dotčeného pozemku nesmí činit nic, co by vedlo k ohrožení inženýrské sítě. Jestliže je s vlastníkem zatíženého pozemku předem ujednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.<sup>47</sup> Oprávněná osoba ze služebnosti má povinnost zpřístupnit

---

<sup>45</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 238 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

<sup>46</sup> 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. 39. s. ISBN 978-80-7201-893-2.

<sup>47</sup> Srov. § 1267 odst. 1 NOZ

dokumentaci inženýrské sítě vlastníkovu služebného pozemku. Tato povinnost vychází ze zásady ochrany vlastnického práva, kdy omezení vlastnického práva musí být předvídatelné.

Dojde-li k náhlému poškození sítě, může oprávněný provést opravu i bez předchozího projednání s povinným. Musí se jednat o takovou opravu, která nesnese odklad, ale v každém případě má oprávněný povinnost to bezodkladně oznámit vlastníkovu služebného pozemku. Oprávněný ze služebnosti je dále povinen uvést pozemek do původního stavu.

### **Opora cizí stavby**

Zákon stanoví, že ten, kdo nese tíži cizí stavby, přispěje poměrně na údržbu zdi či podpěr, aniž by měl povinnost podpěry panujícího pozemku. To platí i pro zřizování nových staveb, jakož i opěr staveb na cizím pozemku.<sup>48</sup> Toto ustanovení upravuje starobylou služebnost, která nebyla upravena ani v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. Tato služebnost pochází již z dob archaického římského práva a je popřením jinak obecně platné zásady, kdy služebnost nespočívá v konání (*servitus in faciendo consistere nequit*). Naprostá pasivita vlastníka opěrné zdi by tak nemohla naplnit obsah služebnosti.<sup>49</sup>

Jedná se o moderní pojetí služebnosti opory trámu do sousedovy zdi. Služebnost opory cizí stavby může vzniknout všemi shora uvedeným způsoby vzniku služebnosti. Problematika této služebnosti zasahuje i do práva veřejného, neboť statika většiny staveb je záležitostí veřejného práva, jelikož se dotýká širšího okruhu objektů než samotného oprávněného a vlastníka služebné věci. Povinnosti vlastníka služebné stavby lze dovodit z úpravy § 1263 NOZ.<sup>50</sup> Ten, kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje poměrně též na udržování zdi nebo podpěr.

---

<sup>48</sup> Srov. § 1269 NOZ

<sup>49</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 773 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<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.“

## **Služebnost okapu**

Jde o tradiční služebnost, která umožňuje svedení dešťové vody ze střechy oprávněného na cizí nemovitou věc. Vodu lze svádět volně nebo ve žlabu. Zvýšit vlastní střechu může oprávněný, pouze pokud to služebnost neztíží. Otázkou zůstává, co si lze představit pod výrazem zvýšení střechy. Zajisté se nejedná o zvýšení budovy ve vertikálním směru, ale jde o stavební zásah, který zvýší plochu střechy, a tak i povodí, které zatěžuje daný svod dešťové vody, případně množství vody stékající na sousední pozemek.<sup>51</sup> V případě, že by byla dešťová voda sváděna na druhý pozemek bez právního důvodu, jednalo by se o přímou imisi, která je zakázána. Povinností oprávněného je udržovat svodní žlab v dobrém stavu a odklízet z něj sněh.

## **Právo na svod dešťové vody**

U této služebnosti jde o opačnou situaci než u služebnosti okapu. Zájmem vlastníka panujícího pozemku je přivádět dešťovou vodu ze sousedova pozemku na svůj pozemek. Potřebné náklady na zřízení příslušných zařízení hradí vlastník panujícího pozemku. Vlastník služebného pozemku má povinnost oprávněnému umožnit přístup k svodovým zařízením a jejich údržbu.

## **Právo na vodu**

Tato služebnost stanoví, že tomu, kdo má právo k vodě na cizím pozemku, náleží mu i právo k přístupu k vodě.

## **Služebnost rozlivu**

Služebnost rozlivu je nová služebnost, která může být zřízena jen ve prospěch vlastníka vodního díla a umožňuje řízený rozliv povodně. Zahrnuje především právo rozlévat vodu na služebném pozemku. Vlastník vodního díla má nárok mít na

---

<sup>51</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 776 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

služebném pozemku potřebná obslužná zařízení. Pokud je to výslovně ujednáno, je oprávněn provádět na nich a na vodním díle úpravy směřující ke zvýšení funkčnosti či modernizaci. Problematický může být rozsah této služebnosti, respektive míra rozlivu. Výkon služebnosti nesmí působit škodu, přičemž pozemek, který je zatížen, je situován tak, že pravděpodobnost záplavy je reálná. V případě vzniku škody se nabízí otázka odpovědnosti u *vis maior* (vyšší moci), kdy ani při sebelepším vodohospodářském zásahu nelze vyloučit takové vzednutí hladiny, které způsobí škodu na služebném pozemku. Škoda může vzniknout nejen na samotném pozemku, ale především na zemědělských plodinách. V takové situaci bude vhodné postupovat podle vodního zákona.

Vlastník pozemku i jakýkoliv držitel má povinnost zdržet se všeho, co vede k ohrožení díla či zařízení. Zásah nemusí být poškozující, ale stačí jen povaha ohrožující. Např. stavební zásahy či pěstování trvalých porostů, které by mohly zhoršit odtok vody. Zákon zde sjednává stejný režim jako je u poruchy inženýrské sítě, u které oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku požadovanou dokumentaci v ujednaném rozsahu, jestliže není ujednán, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů. Nesnese-li záležitost při náhlém poškození služebnosti rozlivu odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího ujednání, poté však dotčeným osobám neprodleně oznámí provádění opravy.<sup>52</sup>

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

Služebnost stezky zakládá oprávněnému i pro osoby za ním přicházející a odcházející právo chůze po stezce. Obsahem není právo vjíždět na daný pozemek na zvířatech ani vláčet po něm břemena.

Služebnost průhonu spočívá v právu hnát zvířata přes pozemek a je s ní spojeno právo jízdy jinými než motorovými vozidly. V ustanovení § 1275 odst. 2. NOZ je stanoveno, že se zakazuje zřídit služebnost průhonu na pozemku, který je určen pro plnění funkcí lesa. Účelem tohoto omezení je zabránit škodám způsobeným dobyt看kem na těchto pozemcích.

---

<sup>52</sup> Srov. § 1267 odst. 3 - § 1268 NOZ



Služebnost cesty zakládá právo jízdy po zatíženém pozemku jakýmikoliv vozidly (motorovými i nemotorovými), ale není zde obsaženo právo průhonu. Při smluvním zřizování této služebnosti je důležité dbát na určitost jejího plošného vymezení. Ve smlouvě je vhodné upravit míru nákladů, kterou se budou oprávněný a povinný podílet na údržbě a zachování cesty včetně lávek a mostů. V praxi se budeme jistě nejčastěji potkávat právě s touto služebností.

Pro všechny zmiňované služebnosti platí, že prostor/plocha pro jejich výkon musí být přiměřen/-á, pokud se zohlední přiměřené potřeby a místo výkonu služebnosti.<sup>53</sup>

### **Právo pastvy**

Právo pastvy zakládá právo pást na cizích pozemcích dobytek. Nový občanský zákoník reguluje rozsah a dobu tohoto práva. Smyslem zákonných omezení je zachovat služebnou věc – pastvinu. Jestliže nejsou sjednány podmínky práva pastvy – druh, počet dobytka nebo rozsah a čas pastvy – chrání se pokojná desetiletá držba. Jsou-li nějaké pochybnosti, použijí se ustanovení §§ 1279 – 1282 NOZ.<sup>54</sup>

### **Uživací právo**

Uživací právo je jednou z osobních služebností. Uživateli, ať už je to fyzická či právnická osoba, se poskytuje právo užívat cizí věc pro vlastní potřebu a potřebu domácnosti. U právnické osoby nepřichází v úvahu existence domácnosti, a proto budou rozhodující její potřeby. Změní-li se potřeby pro zřízení služebnosti, uživateli nevzniká nárok na její rozšíření. Cizí věc je věc, která není ve vlastnictví vlastníka, musí se jednat o věc v právním smyslu, movitou či nemovitou, hmotnou či nehmotnou. Služebnou věcí může být i věc zužitelná a zastupitelná. Vlastníkovi užívané věci náleží plody a užitky z věci, pokud tím nedojde ke krácení práva uživatele. Oprávněný převezme služebnou věc ve faktickém a právním stavu, ve kterém se nachází při zřízení

---

<sup>53</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 241 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

<sup>54</sup> Srov. § 1278 NOZ

služebnosti. Vlastník má povinnost upozornit uživatele na právní vady, které nejsou zjistitelné z veřejného seznamu. Služebnost užívacího práva neznamena absolutní omezení vlastnického práva vlastníka, ten nemůže pouze zřídit další obligační nebo věcněprávní omezení, které by obsahově kolidovalo s existující služebností.<sup>55</sup>

Vlastník věci odpovídá za všechny závady předmětné věci a je povinen udržovat věc v dobrém stavu. Náklady na údržbu nese přitom sám vlastník věci. Tuto služebnost ani její výkon nelze převést a nemůže být ani předmětem exekuce.

### **Poživací právo**

Poživací právo je osobní služebností, zakládá právo cizí služebnou věc užívat, brát z ní plody a užitky. Poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci, přičemž při výkonu těchto práv je oprávněná osoba povinna šetřit podstatu věci, která je předmětem služebnosti.<sup>56</sup> Poživací právo poskytuje nejširší právní moc nad věcí. Rozdíl mezi užívacím a poživacím právem spočívá v tom, že služebností poživacího práva se poživateli poskytne právo užívat cizí věc, brát z ní plody a užitky a poživatel má také právo na mimořádný výnos z věci. Vlastník (držitel) služebné věci může danou věc zcizit nebo zatížit zástavním právem. Poživatel může služebnou věc půjčit, pronajmout nebo propachtovat, ale nemůže ji zcizit, zatížit a ani měnit její podstatu bez souhlasu vlastníka. U této služebnosti lze zatížit jen část služebné věci a zbývající část zatížit ve prospěch jiných poživatelů. Jestliže se bude jednat o skrytou věc nalezenou v pozemku, nemá poživatel na nalezenou věc právo.

Poživatel má povinnost udržovat věc ve stavu, v němž ji převzal, hradit s tím spojené náklady, včetně běžného pojištění proti škodám. Poživatel není odpovědný, jestliže dojde ke zmenšení hodnoty požívané věci, jež vznikne bez jeho přičinění při jejím řádném užívání.<sup>57</sup> „*Stejně jako nezmocněný jednatel, má poživatel vůči vlastníkovi*

---

<sup>55</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 804 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>56</sup> Srov. § 1285 NOZ

<sup>57</sup> Srov. § 1288 NOZ

*předmětu požívání nárok na náhradu nákladů, jejichž pomocí došlo k jeho zlepšení“.*<sup>58</sup>

Stejně jako služebnost užívacího práva je i tato služebnost nepřevoditelná a způsoby exekuce jsou tak omezené. V úvahu by připadala možnost prikázání pohledávky z výnosu služebné věci nebo exekuce správou nemovitosti.

Společně pro služebnosti užívacího práva i požívacího práva platí, že u zastupitelných věcí s nimi může uživatel nebo poživatel nakládat podle svého uvážení. Po skončení služebnosti vrátí vlastníkově stejné množství věcí téhož druhu a jakosti. Jestliže je předmětem služebnosti jistina uložená na úrok, mají poživatel nebo uživatel nárok jen na tento úrok. Stejně tak jim náleží úrok z jistiny, která následkem změny nahradí jistinu původní. O nakládání s jistinou rozhodují společně jak uživatel/poživatel tak i věřitel s tím, že pokud mezi nimi nedojde k dohodě, rozhodne soud. Dlužník se dluhu zproští společnou úhradou jistiny věřiteli a uživateli či poživateli. Ti se mohou domáhat jen toho, aby jistina byla pro obě strany složena do notářské či soudní úschovy.<sup>59</sup> Pokud jistině nehrozí nebezpečí, nemůže se vlastník po uživateli či poživateli domáhat zajištění podstaty. Za situace, kdy nebude poskytnuta jistina, je vlastník oprávněn domáhat se vydání věci za slušné odbytí.<sup>60</sup>

### **Služebnost bytu**

Nový občanský zákoník řadí služebnost bytu k osobním služebnostem. Služebnost bytu sleduje zajištění bytové potřeby oprávněného. Služebnost může být sjednána za úplatu v opakujících se rentách. Jestliže není úplata sjednána, je sjednána bezplatně. Právní povaha služebnosti bytu může být problematická. Pokud je byt dán do užívání oprávněné osobě, jedná se o služebnost užívání. Jestliže bude mít oprávněný

---

<sup>58</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 241 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

<sup>59</sup> Srov. § 1296 NOZ

<sup>60</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 242 s. ISBN 978-80-7380-377-3

právo byt pronajmout, lze dovést, že ho může nejen užívat, ale také brát civilní plody (nájemné). Z toho je možné dovést, že se bude jednat o služebnost požívání.<sup>61</sup>

Nový občanský zákoník vymezuje byt dvojím způsobem, a sice jednak jako bytovou jednotku a jednak jako předmět sloužící k uspokojení bytových potřeb nájemce. Byt se považuje za soubor místností (či jednu místnost), které jsou určeny k bydlení a jsou součástí domu. Jestliže si nájemce s pronajímatelem ujedná, může být k obývání pronajat jiný než obytný prostor, strany jsou zavázány stejně jako u obytného prostoru.<sup>62</sup>

Vlastník má právo volně nakládat s částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje s tím, že nesmí být znesnadněn potřebný dohled. Vlastník domu musí mít možnost přehledu nad celým domem, nejen nad částí, která je služebností. Dále mu přísluší dohled nad způsobem výkonu práv ze služebnosti, především zjišťování zda nedochází k poškozování služebné věci.

### **Nezbytná cesta**

V nové občanskoprávní úpravě není tento institut zařazen v části věnované služebnostem, ale jako jedno z omezení vlastnických práv. Ustanovení § 1029 odst. 2 NOZ stanoví, že jej lze zřídit i jako služebnost.<sup>63</sup> Záleží na dohodě stran, v jakém rozsahu a formě bude právo nezbytné cesty zřízeno. Blíže se tímto ustanovením zabývám v kapitole 3.3. Sousedská práva a omezení vlastnického práva v podkapitole 3.3.8. Právo nezbytné cesty.

Výše zmiňované služebnosti mohou zaniknout za následujících okolností:

- 1) trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo změnou oprávněné osoby (jestliže trvalá změna, která vyvolá hrubý

---

<sup>61</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 836 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>62</sup> *Ibidem.*

<sup>63</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.*“

- nepoměr mezi zatížením služebné věci a panujícím pozemkem, má vlastník služebné věci právo na přiměřenou náhradu),
- 2) výmazem z veřejného seznamu, jestliže byla služebnost do veřejného seznamu zapsána a strany se dohodnou na jejím zrušení,
  - 3) jestliže má služebnost zaniknout uplynutím doby, je možné sjednat její zánik, dosáhne-li nějaká jiná osoba určitého věku, přičemž dřívější smrt této osoby nemá na trvání služebnosti vliv,
  - 4) osobní služebnost zanikne smrtí oprávněné osoby v případě, že dojde k rozšíření služebnosti i na dědice, jedná se o zákonné dědice první třídy (jestliže se jedná o služebnost provozu závodu, tato služebnost nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo jeho části, která bude provozována jako samostatný závod).

### **Reálná břemena**

Reálná břemena jsou historicky mladší než služebnosti. Pojmovým znakem reálných břemen je aktivní povinnost něco konat na rozdíl od služebností. Reálná břemena upravuje nový občanský zákoník v §§ 1303 až 1308. Podmínkou pro to, aby bylo možné zřídit reálné břemeno, je, že se musí zatížit věc, která je zapsaná ve veřejném seznamu. Dočasný vlastník předmětné věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dát nebo něco konat. Reálným břemenem lze zatížit několik věcí. Vedle pozemku může být zatížena samostatná stavba, bytová jednotka popřípadě i věc movitá nehmotná (např. ochranná známka). Zákon hovoří o „oprávněném z reálného břemene“, tato osoba může být určena prostřednictvím vlastnictví panující věci a poté se jedná o obdobu služebnosti *in rem*.<sup>64</sup> Jestliže bude oprávněná osoba určena přímo, nikoli zprostředkovaně vlastnictvím panující věci, lze uzavřít reálné břemeno, které může být zrušeno ve prospěch osoby fyzické či právnické. Poté se bude jednat o obdobu služebnosti *in personam*.

Reálné břemeno zřízené právním jednáním vzniká zápisem do veřejného seznamu. Obsah reálného břemene je vymezen dvojím způsobem. Za prvé se může

---

<sup>64</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 860 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

jednat o obsah shodný se zaopatřovacími smlouvami (výměnkem). Výměnek je obligací, která zápisem do veřejného seznamu získá věcněprávní charakter. Druhým a v zákoně výslovně upraveným případem s obsahem reálného břemene je tzv. stavební plat. Oprávněným z tohoto platu je vlastník pozemku, který je zatížen právem stavby za podmínky, že toto právo bylo sjednáno úplatně. Reálné břemeno může být zřízeno jako časově omezené nebo jako časově neomezené. U zřizování časově omezeného břemene nebrání nic tomu, aby bylo pamatováno na míru zátěže z něj plynoucí a bylo sjednáno na dobu určitou. Jestliže bude reálné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, v případě její smrti reálné břemeno zanikne. „U časově neomezeného reálného břemene je nutné vždy zřídit možnost výkupu za předem určených podmínek, které jsou stranám známy již při zřízení břemene. U opakovaného plnění lze zadržanou dávku požadovat jak po osobě, z jejíhož vlastnictví dávka dospěla, tak od stávajícího vlastníka, ale jen z věci zatížené reálným břemenem“.<sup>65</sup> Vzhledem k zajišťovací funkci reálného břemene může omezovat vlastníka zatížené věci podstatným způsobem.

Vlastník zatížené věci má povinnost zdržet se všech činností, které by mohly věc zhoršit a došlo by tak k újmě osoby oprávněné z reálného břemene. Nezáleží na tom, zda by k tomu došlo úmyslně nebo nedbalostí. U reálného břemene není vyloučeno, aby vlastník převedl své vlastnické právo na jinou osobu, nebo aby dal danou věc do zástavy. Nedostačuje-li věc reálnému břemeni, ať už z důvodu viny jejího vlastníka nebo pro jiný nedostatek, který vyšel najevo až později, vlastník napraví tento stav složením jistoty, a to tak, aby oprávněná osoba z reálného břemene neutrpěla újmu. Při zániku reálných břemen platí ustanovení o zániku služebností obdobně.

### **3.2.4 Zástavní právo**

S ohledem na téma své diplomové práce se budu věnovat souvislostem zástavního práva a omezení vlastnického práva. Okamžikem vzniku zástavního práva, dochází k omezení vlastnického práva, především k omezení práva s věcí disponovat. Zástavní právo je zajišťovacím instrumentem, které plní zajišťovací i uhrazovací funkci. Současnou právní vědou je chápáno jako právo věcné a nový občanský zákoník jej

---

<sup>65</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 243 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

zařadil mezi absolutní majetková práva úpravou v §§ 1309 - 1389. Obsahuje rovněž prvky práva relativního, ale v menší míře než u práva absolutního. Zástavní právo jako absolutní majetkové právo působí *erga omnes* (vůči všem), nestanoví-li zákon něco jiného. Od ustanovení absolutních majetkových práv se lze odchýlit jednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon. Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas. Věřiteli vznikne při zajištění dluhu zástavním právem oprávnění uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše a není-li výše ujednána, uspokojí se do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy

Předmětem zástavního práva může být každá věc (movitá či nemovitá – zapsaná či nezapsaná ve veřejném seznamu), s níž lze obchodovat. V právním smyslu je to vše, co je rozdílné od osoby, slouží potřebě lidí a lze s tím obchodovat. Může to být věc hromadná, podíl v korporaci, závod, cenný papír, pohledávka atd. Zástavní právo je možné zřídit i k věci, jejímž vlastníkem se zástavní dlužník stane v budoucnu. Jestliže je taková věc zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník věci souhlasí. Samotné zástavní právo vznikne okamžikem nabytí vlastnického práva zástavním dlužníkem. Zástavním právem lze zajistit peněžitý, nepeněžitý, či podmíněný dluh nebo i takový dluh, který vznikne v budoucnu.<sup>66</sup> V situaci, kdy se bude jednat o budoucí zástavní právo, musí jít buď o věc existující ve vlastnictví třetí osoby, nebo o případ, kdy věc ještě neexistuje, ale je jisté, že bude v budoucnu vytvořena. Jestliže je dluh zajištěn několika věcmi, jedná se o tzv. vespolečnou zástavu. Její výhoda spočívá v tom, že se věřitel může uspokojit z kterékoliv z nich nebo ze všech.

Vznik zástavního práva lze rozdělit do dvou skupin: dobrovolné zástavní právo, které je zřízeno zástavní smlouvou a nucené zástavní právo, které vzniká několika způsoby: rozhodnutím soudu o schválení dohody o rozdělení pozůstalosti, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo přímo *ex lege* (ze zákona). V zástavní smlouvě si strany ujednejí, co je zástavou a pro jaký dluh je zástavní právo zřízeno. Zástavu lze určit jednotlivě nebo i jiným způsobem, aby ji bylo možné kdykoliv určit v době trvání

---

<sup>66</sup> Srov. § 1311 odst. 1 NOZ

zástavního práva. Jestliže se zajišťuje více dluhů nebo dluh nedospělý, stačí ujednat, do jaké nejvyšší výše jistiny se zajištění poskytuje. „*Obecně občanský zákoník nevyžaduje písemnou formu. Explicitně však stanoví, kdy musí mít zástavní smlouva formu veřejné listiny. Písemnou formu musí mít zástavní smlouva v případě nemovitostí evidovaných ve veřejném seznamu a dále u movitých věcí, pakliže nejsou odevzdány zástavnímu věřiteli, nebo osobě třetí, aby je pro zástavního věřitele opatrovala*“.<sup>67</sup> Zástavní smlouva vyžaduje formu veřejné listiny v těchto případech:

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

Samotné zástavní právo k věci zapsané ve veřejném seznamu vzniká zápisem v tomto seznamu, typicky se jedná o nemovité věci. V případě movité věci vznikne zástavní právo odevzdáním zástavnímu věřiteli. Odevzdání movité věci lze nahradit znamením (označení věci jako zastavené) nebo odevzdáním věci třetí osobě, která ji bude opatrovat pro zástavního věřitele a zástavního dlužníka. Zástavní právo k věci nemovité nezapisované do veřejného seznamu, k závodu a movité věci hromadné vzniká zápisem do rejstříku zástav. Tento zápis provede notář, který sepisoval zástavní smlouvu, a to bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy. Jestliže se jedná o zástavní právo k podílu v korporaci, vzniká zástavní právo zápisem do veřejného rejstříku, v němž je korporace zapsána. K listinnému cennému papíru vzniká zástavní právo odevzdáním cenného papíru věřiteli nebo předáním listinného cenného papíru a stejnopisu zástavní smlouvy třetí osobě, aby pro zástavního věřitele listinný cenný papír opatrovala za současného opatření listinného cenného papíru zástavním rubopisem. K budoucí zástavě vzniká zástavní právo okamžikem nabytí vlastnického práva zástavním dlužníkem.

Zastavit lze i cizí věc, ale jen se souhlasem vlastníka. „*Např. v souladu s § 9 odst. 2 zák. o vlastnictví bytu, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., mohlo společenství*

---

<sup>67</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 248 s. ISBN 978-80-7380-377-3.



vlastníků se souhlasem vlastníka jednotky uzavřít smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. S obdobnou konstrukcí kalkuluje i § 1208 písm. g) bod 4 NOZ“.<sup>68</sup> Tento paragraf stanoví do působnosti shromáždění společenství vlastníků jednotek předchozí souhlas k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě souhlasil s uzavřením zástavní smlouvy.<sup>69</sup> Právní úprava předvídá i situaci, kdy zástavce dává jako zástavu cizí movitou věc bez souhlasu vlastníka. V takovém případě vznikne zástavní právo, je-li věc odevzdána zástavnímu věřiteli, který ji přijme v dobré víře a zástavce je oprávněn věc zastavit.

Svým rozsahem se zástavní právo vztahuje nejen na zástavu, ale i na její přírůstek, příslušenství, plody a užitky, v případě, že zástavní smlouva neurčí něco jiného. Zástavní právo se vztahuje jen na plody a užitky, které nejsou od zástavy odděleny. Při zastavení pohledávky náleží zástavnímu věřiteli každé právo, které zajišťuje pohledávku, např. se jedná o právo na plnění od ručitele. Při zastavení hromadné věci se zástavní právo vztahuje nejenom na jednotlivé věci náležející a sloužící zástavě, ať jsou kdekoli, ale i na každou jednotlivou věc, která k hromadné věci přibude. V případě, že dojde k odloučení jednotlivé věci od věci hromadné, zástavní právo zanikne. Nový občanský zákoník explicitně stanoví, že zástavní právo nevznikne v případě, že by se za trvání zástavního práva k hromadné věci ujednalo samostatné zástavní právo k jednotlivé věci, která náleží k zástavě.

Obsah práv a povinností zástavního věřitele v první fázi existence zástavního práva, tedy v době, kdy se naplňuje jeho první funkce (zajišťovací), spočívající v působení dlužníka, aby splnil svůj dluh korespondující zajištěné pohledávce, je obsažen v ustanovení § 1356 NOZ. Zástavní věřitel má postavení detentora, má právo mít po celou dobu trvání zástavního práva věc u sebe, pečovat o ni jako řádný hospodář a má právo na náhradu nákladů s tím spojených jako poctivý držitel na rozdíl od zástavce. „Zástavní věřitel může na rozdíl od třetí osoby, které byla věc odevzdána

---

<sup>68</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 985 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>69</sup> Srov. § 1208 písm. g) bod 4 NOZ.

*k opatrování, zástavu užívat. Nutnými předpoklady k užívání věci zástavním věřitelem je souhlas zástavního dlužníka a pro zástavního dlužníka neškodný způsob užívání“.*<sup>70</sup> Na zástavě by nemělo dojít k poškození, zástava se nesmí ztratit ani zničit. Zkáza zástavy z vnitřních příčin, případně i z vnějších, by se posuzovala dle § 2944 NOZ<sup>71</sup>, kdy by zástavní věřitel nahradil její poškození, ztrátu nebo zničení, jestliže se neprokáže, že by ke škodě došlo jinak. Dalším právem detentora je obdržet pojistné plnění při pojistné události zástavy. To platí za předpokladu, že zástavní věřitel včas oznámí pojišťovně, že na věci vázne zástavní právo.<sup>72</sup>

Zástavní dlužník má primární povinnost zdržet se všeho, čím by se mohla zástava zhoršit na úkor zástavního věřitele. Tato povinnost se týká předmětů, které se neodevzdávají zástavnímu věřiteli a zůstávají v držení u zástavního dlužníka i po vzniku zástavního práva. Stane-li se činem zástavního dlužníka dostatečná jistota zástavního věřitele nedostatečnou nebo se sníží, zástavní dlužník ji přiměřeně doplní.<sup>73</sup>

Jednotlivé způsoby zániku zástavního práva můžeme rozdělit do dvou skupin podle toho, zda je odrazem zániku dluhu, či zda zástavní právo zanikne, ale pohledávka trvá i nadále. Jestliže zanikne zajištěný dluh, zanikne i zástavní právo. Případy, kdy není zánik zástavního práva odrazem zániku pohledávky, tj. kdy pohledávka trvá i nadále, jsou stanoveny v případě:

- 1) zanikne-li zástava,
- 2) vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva,
- 3) vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi,
- 4) složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci,

---

<sup>70</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 251 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

<sup>71</sup> *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 1008 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2

<sup>72</sup> Srov. § 1227 Abs. 2 BGB

<sup>73</sup> Srov. § 1353 NOZ

5) uplynutím doby, na niž bylo zástavní právo zřízeno.<sup>74</sup>

### 3.2.5 Zadržovací právo

Zadržovací právo (retenční právo) patří mezi další zajišťovací prostředky s věcněprávním obsahem. Slouží k zajištění splatné pohledávky tím, že zadržovatel může ze své vůle zadržet cizí movitou věc do doby, než dojde ke splacení dluhu. „*Ustanovení směřuje pouze na movité věci hmotné, kromě běžných movitých věcí hmotných, na které lze v souvislosti se zajištěním dluhů pomyslet, se proto zadržovací právo může s ohledem na definici věcí vztáhnout především i na „listinné“ cenné papíry*“.<sup>75</sup> Retence ve smyslu § 1395 NOZ je jednostranný neadresovaný projev vůle věřitele. Věřitelovo chování spočívá v provedení takových opatření, z nichž musí být zjevná vůle věc zadržet za účelem zajištění pohledávky. Ten, kdo zadržel věc, se stává zajištěným věřitelem a ten, kdo má právo na vydání věci, dluží zajišťovanou pohledávku.<sup>76</sup>

Retenční právo nemůže uplatnit osoba, která věc získala neoprávněně, např. lstí nebo násilným zmocněním a má ji u sebe, dále osoba, které bylo uloženo, aby s věcí naložila způsobem neslučitelným s výkonem tohoto práva. Výjimkou tohoto omezení je situace, kdy taková osoba měla věc u sebe v době zahájení insolvenčního řízení ohledně úpadku či hrozícího úpadku dlužníka.<sup>77</sup>

Zadržovacím právem lze zajistit i nesplatný dluh za těchto podmínek:

- 1) nezajistí-li dlužník dluh jinak, ačkoliv tak měl učinit,
- 2) prohlásí-li dlužník, že dluh nesplní, nebo

---

<sup>74</sup> Srov. § 1377 odst. 1 písm. a) až e) NOZ

<sup>75</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. 1. vyd.* V Praze: C. H. Beck, 2013, xv, 1143 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>76</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 1070 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2

<sup>77</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 256 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

- 3) stane-li se jinak zřejmé, že dlužník dluh nesplní následkem okolnosti, která u něj nastala a která věřiteli nebyla ani nemohla být známa při vzniku dluhu.

Osoba (věřitel), která cizí věc zadrží, má povinnost o ni pečovat jako řádný hospodář, informovat dlužníka o jejím zadržení a uvést, z jakého důvodu věc zadržel. Tímto dochází k omezování vlastnického práva věc držet, užívat a požívat její plody a užitky. Oproti dlužníkovi má věřitel právo na náhradu nákladů jako řádný držitel. Zadrženou věc může užívat jen se souhlasem dlužníka, a to neškodným způsobem. Jestliže má věřitel věc u sebe na základě písemné smlouvy, vyžaduje se i vyrozumění písemnou formou. Věřiteli náleží z výtěžku zpeněžení zadržené věci přednostní uspokojení před jiným věřitelem, jestliže zajistil svou pohledávku zadržovacím právem. Pro zpeněžení zadržené věci věřitelem se obdobně užije § 1359 NOZ uspokojení ze zástavy.

Zadržovací právo zaniká následujícími způsoby:

- 1) zánikem zajištěného dluhu nebo zadržené věci,
- 2) vzdá-li se věřitel zadržovacího práva jednostranně či ujednáním s vlastníkem zadržené věci,
- 3) dostane-li se věc trvale z moci věřitele, nebo
- 4) dá-li se věřiteli dostatečná jistota.

### 3.3 Sousedská práva a omezení vlastnického práva

Sousedské vztahy je velmi těžké definovat, mezi sousedy vznikají vztahy různé povahy. Za sousedské vztahy považujeme vztahy, které se realizují mezi vlastníky či uživateli sousedních nemovitých věcí. Práva sousedícího vlastníka mohou omezit výkon individuálního vlastnického práva. Vlastnické právo je tak současně omezeno právy jiných osob.

Základní ustanovení o sousedských právech nalezneme v §§ 1012-1028 NOZ. Současná právní úprava sousedských vztahů je mnohem podrobnější, než byla v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. Nový občanský zákoník reaguje na aktuální společenskou potřebu vyvolanou i rozsáhlými majetkovými přesuny v oblasti pozemkového vlastnictví se zřetelem na rostoucí migraci občanů, zvyšujícím se počtu cizinců a častějšímu zakládání rodinných závodů či živností. Sousedství a osoba souseda byly vždy považovány za mimořádně významné v právní úpravě vlastnických vztahů.

Pro sousedská práva má velký význam institut dobrých mravů. „*Protože ustanovení občanského zákoníku o sousedských právech jsou formulována tak, že připouštějí poměrně široké uvážení soudu, je třeba dbát na to, aby při posuzování konkrétních případů bylo stále přihlíženo k tomu, zda výkon práva je v souladu s dobrými mravy a zda např. právní jednání, které mělo založit právní vztah, není neplatné pro rozpor s dobrými mravy*“.<sup>78</sup> Nová právní úprava vyjmenovává základní zásady soukromého práva, z nichž mají pro sousedská práva zásadní význam právo na ochranu života a zdraví, důstojnosti a soukromí každého, zásada závaznosti smluv, ochrany vlastnického práva a nárok každého na to, co mu po právu náleží.

Pro sousedské vztahy a práva je velmi důležité vymezení jednotlivých hranic. Hranice mezi něčím, někým, v něčem je pojem související s izolováním jednoho od druhého. Jakákoliv izolace s sebou přináší problémy, ať už jde o definice, hranice či jiné

---

<sup>78</sup> SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015. 11 s Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4.

způsoby oddělování po materiální či abstraktní stránce. Hranice státní či mezi sousedy nejsou dostatečně izolující. Je to tím, že jde o lidský výtvar a umělý zásah do přírody, který má přerušit přirozené souvislosti. Hranice je jako pomyslná čára, popřípadě pomyslná svislá stěna. Používá se mezníků, plotů všeho druhu. Jakákoli hranice nejen odděluje, ale také současně sousedy spojuje.<sup>79</sup>

### 3.3.1 Generální klauzule

Ustanovení § 1012 NOZ ve větě druhé obsahuje obecnou úpravu: „*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>80</sup> Vlastníkovi je uložena bezpodmínečná povinnost (vlastníku se „zakazuje“), omezuje vlastníka ve výkonu jeho práv (má povinnost „zdržet se“). Vlastník věci má obecně právo k určitému výkonu, avšak kdyby zamýšleným výkonem závažně obtěžoval jiného nad míru přiměřenou poměrům, byl by povinen se výkonu zdržet a tudíž výkon, který by přesto provedl, by nebyl výkonem po právu, ale protiprávní a znamenal by porušení sousedova práva.<sup>81</sup>

Rušit vlastnické právo souseda lze jak činností, tak i nečinností. V určité situaci mohou sousedské vztahy nutit vlastníka k určité činnosti. Vlastník věci by měl např. učinit opatření, aby voda z okapů či jiná netekla na sousední pozemek nebo by měl opravit plot tak, aby tam nevnikala jeho domácí zvířata atd.<sup>82</sup> Zákon neukládá přímo provedení nějaké činnosti (až na výjimky), proto nelze rušiteli uložit povinnost provést konkrétní opatření, lze jen uložit, aby se zdržel určitého rušení. Je na něm, jak to provede. Vlastníkovi je také zakázáno konat takové činy, které by obtěžovaly nebo poškozovaly jiné osoby.

---

<sup>79</sup> HOLUB, Milan, Jaroslav BIČOVSKÝ a Jana WURSTOVÁ. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 1999. 12 s. ISBN 80-7201-009-3.

<sup>80</sup> Srov. § 1012 NOZ

<sup>81</sup> SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015. 156 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4.

<sup>82</sup> Ibidem. 157 s.

Ustanovení uvedené v § 1012 NOZ platí obecně pro jakýkoli způsob rušení práv jiných osob vlastníkem. Jestliže zákon zakazuje rušení práv jiných osob, nemá na mysli nepatrné drobnosti, což vyplývá i z explicitní úpravy „nad míru přiměřenou místním poměrům“. Jedná se o neurčitý pojem, kdy odpověď na otázku, zda jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, musíme dovodit z místních zvyklostí. Je třeba přihlížet k poměrům existujícím v daném místě v době rozhodování soudu a též jejich souladu se zákonem. Míra přiměřená poměrům je překročena, pokud dochází k obtěžování nad limit stanovený právním předpisem. V § 1013 a násl. NOZ jsou upraveny jednotlivé specifické případy rušení. Nepochybně existují i případy, které zde nejsou blíže specifikovány a v takových případech nezbyvá než použít obecné ustanovení (generální klauzuli). „*Takovým případem je např. zapalování jarní trávy (vedle nebezpečí způsobení většího požáru je tu i možnost rozšíření ohně na trávu u souseda, popř. ohrožení keřů, stromů apod.)*“.<sup>83</sup>

### 3.3.2 Zákaz imisí a vnikání zvířat

Slovo „imise“ pochází z latiny a znamená průnik (vniknutí). Nová občanskoprávní úprava rozlišuje imise přímé a nepřímé. Přímé imise jsou ty, které jsou přímo přiváděny na sousední pozemek (např. odtok vody z okapů přímo na pozemek souseda). Nepřímé imise jsou veškeré ostatní průniky. V teorii se dále rozlišují imise materiální, nemateriální, pozitivní a negativní. Negativní imisí může být např. odnětí světla, slunce či vzduchu. Vlastník může obtěžovat nebo ohrožovat jiné osoby především imisemi jako jsou: odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky. V praxi je velmi časté obtěžování hlukem, jak z veřejných zařízení (např. diskotéky), tak i od jiných soukromých subjektů.

V nedávné době vzbudil zaslouženou pozornost případ, který projednávaly jak obecné soudy, tak i Ústavní soud (I. ÚS 451/11). V této kauze se jednalo o hluk způsobený v důsledku užívání pražské magistrály. Skupina žalobců se domáhala, aby žalovanému (hlavnímu městu Praze) byla uložena povinnost zdržet se rušením hlukem

---

<sup>83</sup> SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015. 158 s Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4.

pocházejícím z provozu na pozemní komunikaci. Soud první instance žalobu zamítl, ale odvolací soud žalobě vyhověl v plném rozsahu. Dovolání podané hlavním městem Praha bylo Nejvyšším soudem zamítnuto.<sup>84</sup>

Za imise se považuje i voda, a to v pevném i kapalném skupenství. Vlastník pozemku je ve vztahu ke stékající, padající vodě oprávněn požadovat úpravu stavby na sousedním pozemku, jen stéká-li voda z výše položeného pozemku přirozeným způsobem. Vlastník pozemku vyžadujícího přítok vody může po sousedovi s výše položeným pozemkem požadovat, aby nebránil v odtoku vody.<sup>85</sup> Kdy je pro níže položený pozemek nutný přítok vody, závisí zejména na způsobu využití pozemku. Je zapotřebí přihlídnout k tomu, zda je na pozemku k dispozici voda z jiných zdrojů. „*Ke způsobu využití se přihlíží při posouzení, zda vlastník „horního“ pozemku sám vodu potřebuje. Míněna je přitom potřeba spojená s „horním“ pozemkem, potřebou evidentně není zachycování vody a její odvoz nebo odvádění jinam.*“<sup>86</sup>

Odpady nebývají sousedé moc často v praxi obtěžováni v případech, že není odpad vyvážen přímo na pozemek souseda nebo pokud tam není vyvedeno vedení odpadních tekutin či plynů. Na druhou stranu imisí tekutých odpadů může být např. únik odpadních vod ze žumpy nebo unikání močůvky ze zemědělských a jiných areálů. Tyto odpady mohou obtěžovat i svým zápachem a mohou vyvolat znečištění podzemních vod. Obtěžovaný by se mohl domáhat toho, aby se soused zdržel obtěžování pevnými či tekutými odpady. Soud by zakázal další obtěžování a na povinném by bylo, aby sám provedl přiměřená opatření postačující k tomu, aby neobtěžoval takovými odpady souseda. Podrobnější právní úpravou nakládání s odpady se zabývá zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon zakazuje přivádět přímé imise na pozemek jiného bez ohledu na jejich míru a na stupeň obtěžování souseda. Pokud by oprávnění přivádět přímé imise bylo

---

<sup>84</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. 451/11

<sup>85</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 215 s. ISBN 978-80-7380-377-3.

<sup>86</sup> SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015. 178 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4.



založeno smlouvou, pak by tento zákaz neplatil a přednost by měla vůle smluvních stran.

Odstavec druhý § 1013 NOZ upravuje případy, kdy imise jsou důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen.<sup>87</sup> V takovém případě má soused právo na náhradu újmy v penězích. Za újmu souseda považujeme snížení hodnoty jeho nemovitosti. Zákonodárce sice upřednostňuje provoz zařízení, avšak přikazuje vyplatit sousedovi kompenzaci. Imise, které mají původ v úředně schváleném zařízení, mohou být zakázány, pokud vážně ohrožují život nebo zdraví lidí.

Stejně jako imise posuzuje zákon i vnikání zvířat (nejen chovaných). Opakovaná přítomnost cizího psa na pozemku je důvodem k poskytnutí ochrany.

### 3.3.3 Cizí movitá věc na pozemku

Občanský zákoník nově stanovil v § 1014 ochranu vlastnického práva vlastníka cizí movité věci, která se nachází na pozemku jiného vlastníka. Je v podstatě lhotejná, jak se věc na pozemek dostala, mohlo to být z důvodů působení přírodních sil (vítr, voda) nebo jako výsledek lidské činnosti, avšak důležité je, že vlastník či uživatel jiného pozemku nemá právo věc držet. Vlastník pozemku (soused) je povinen vydat takovou věc jejímu vlastníkovi nebo mu umožnit vstup na svůj pozemek, aby si danou věc odnesl. Toto ustanovení se nevztahuje na plody spadlé ze stromů a keřů na sousedův pozemek, neboť ty se stávají vlastnictvím majitele pozemku.

Zákon rovněž umožňuje vlastníkovi zvířete stíhat chované zvíře na cizím pozemku. Toto právní pravidlo je však nepřesné, poněvadž nerozlišuje dva odlišné aspekty. Jde o to, že vlastník nesmí nechat vnikat ze svého pozemku na cizí pozemek žádná zvířata bez ohledu na to, zda je chová nebo zde žijí divoce (hlodavci, hmyz, apod.).<sup>88</sup> Speciální úprava se týká situace, kdy roj včel vlétne do cizího obsazeného úlu a kdy dochází k přechodu vlastnického práva k roji včel na vlastníka úlu bez náhrady. Je

---

<sup>87</sup> Srov. § 1013 odst. 2 NOZ

<sup>88</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. 167 s Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

nemyslitelné, aby v tomto případě došlo k identifikaci takových živočichů.<sup>89</sup> Vlastník pozemku má právo na náhradu škody, která byla způsobena věcí, zvířetem, rojem včel nebo výkonem práva vlastníka věci či oprávněného.

### 3.3.4 Spadlé plody, převisy a podrosty

Jak již bylo zmíněno výše, plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi tohoto sousedního pozemku. Ovšem to neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem. Zde platí pravidlo stanovené v § 1045 NOZ o přivlastnění.<sup>90</sup>

Přesahy kořenů a převisy větví stromu může soused odstranit šetrným způsobem a vhodné roční době. Může tak učinit za předpokladu, že mu tyto kořeny či větve působí škodu nebo jiné obtíže.<sup>91</sup> Nově se toto právo souseda podmiňuje tím, že byl vlastník o odstranění kořenů nebo větví stromů požádán a v přiměřené době tak neučinil.

### 3.3.5 Sázení stromů v blízkosti hranic pozemků

Vlastník pozemku může z rozumného důvodu na sousedovi požadovat, aby nesázel stromy v těsné blízkosti společné hranice nebo aby odstranil stromy vzrostlé. Jeho zájmem je, aby mu strom nezpůsobil škodu kořeny, větvemi nebo aby případným pádem neohrozil jeho stavbu. Toto ustanovení lze považovat za prevenční. Zákon stanoví vzdálenost stromů od společných hranic, a to dle obvyklé výšky. Pro stromy vyšší než 3 metry je přípustná vzdálenost 3 metry od společné hranice pozemků. Pro ostatní stromy postačuje vzdálenost 1,5 metru. *„Tyto vzdálenosti se uplatní jen tehdy, nestanoví-li jinak jiný právní předpis nebo místní zvyklost. Místní zvyklost může mít*

---

<sup>89</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. 215 s ISBN 978-80-7380-377-3.

<sup>90</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 79 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>91</sup> Např. se může jednat o situaci, kdy kořeny stromu narušují statiku plotu nebo přesahující větve brání k užívání pozemku stíněním atp.

význam zejména v hustě zastavěných částech města s malou rozlohou pozemků, kde nelze tyto vzdálenosti rozumně dodržet.<sup>92</sup> Pravidlo o vzdálenosti výsadby stromů od společných hranic se neuplatní, je-li na sousedním pozemku les nebo sad, tvoří-li stromy rozhradu nebo jde-li o chráněný strom. V tomto ohledu se uplatní předpisy o ochraně životního prostředí.<sup>93</sup>

### 3.3.6 Zákaz ohrožení pozemku

Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění.<sup>94</sup> Oproti imisím, kdy se jednalo o pronikání účinků na sousední pozemek, jde v tomto ustanovení o to, aby v důsledku úprav nedošlo k narušení stability sousedního pozemku nebo stavby na něm zřízené. „Zákaz uvedený v § 1018 NOZ platí pro vlastníka sousední stavby i tehdy, pokud si k úpravě pozemku (např. k výkopovým pracím) zjedná třetí osobu“.<sup>95</sup>

Zvláštním případem zákazu ohrožení pozemku je právo vlastníka pozemku domáhat se na sousedovi z rozumného důvodu, aby v těsné blízkosti společné hranice nezřizoval žádnou stavbu. V případě pochybností určí hranici mezi pozemky soud. Kritériem je poslední pokojná držba či princip slušného uvážení.

V novém občanském zákoníku nalezneme institut tzv. rozhrady, což je fyzické vymezení hranice mezi sousedními pozemky. Rozhrada může být přirozená (meze, strouhy) nebo umělá (plot, zeď). Zdí se rozumí rozhrada mezi dvěma sousedními pozemky vybudovaná ze stavebních materiálů, která slouží jako zábrana proti pohybu osoby nebo imisí, jako oplocení, případně i jako konstrukční prvek jiné stavby.<sup>96</sup>

---

<sup>92</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 81 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>93</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. 216 s ISBN 978-80-7380-377-3.

<sup>94</sup> Srov. § 1018 NOZ.

<sup>95</sup> SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku.* Vydání první. Praha: Leges, 2015. 166 s Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4.

<sup>96</sup> Srov. KUMPRECHT, Pavel. *Stavební právo v praxi: Ach, ty zdi! Můj dům,* 2008, č. 9.

Společnou zeď může každý užívat ze své strany do poloviny její tloušťky a zřídit v ní výklenky tam, kde na druhé straně nejsou, nesmí učinit nic, co zeď ohrozí nebo co sousedovi překáží v užívání jeho části. Zatímco využívání umělé rozhrady, která není zdí, ale např. drátěným plotem, nelze užívat jinak než jako rozhraničení mezi pozemky, zděná rozhrada může být využívána rozmanitějším způsobem, ale nesmí zasahovat do práva souseda na užívání jeho pozemku nacházejícího se za rozhradou.<sup>97</sup> Uplatní se vyvratitelná právní domněnka, že rozhrada je spoluvlastnictvím vlastníků sousedních pozemků. Režim společných rozhrad se řídí ustanoveními o spoluvlastnictví. V situaci dvojíých rozhrad či rozdělení vlastnictví rozhrad mezi vlastníky sousedních rozhrad udržuje každý vlastník na svůj účet jen tu část, která mu náleží.<sup>98</sup>

Pokud již došlo k ohrožení pozemku, lze nařídit zabezpečení sousedova majetku podle § 2903 odst. 2 NOZ (při vážném ohrožení může ohrožený požadovat, aby soud uložil vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící újmy). Jestliže ztráta opory pozemku teprve hrozí, může se jeho vlastník domáhat, aby soud zakázal sousedovi provádět úpravy pozemku. Soused se však může z této povinnosti vyvázat tím, že ohrožený pozemek jinak dostatečně zpevní. Výrok soudu by tedy měl mít formu alternativy facultas, kdy v něm musí být konkretizována zakázaná úprava pozemku a specifikován způsob upevnění.<sup>99</sup>

### **3.3.7 Právo vstupu na sousední pozemek a další omezení sousedního vlastníka**

Vlastníkovi náleží právo vstupu na sousední pozemek jen za podmínky, že je to nezbytné pro údržbu jeho pozemku nebo hospodaření na něm. Omezení vlastnických práv v takovém případě přichází v úvahu jen tehdy, nelze-li daného účelu dosáhnout jinak. Jedná se o jednorázové opatření, které nezakládá důvod k pravidelnému

---

<sup>97</sup> SVOBODA, Karel. *Režim vlastnictví a užívání rozhrad*, Právní rozhledy 18/2015, s. 632

<sup>98</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. 217 s ISBN 978-80-7380-377-3.

<sup>99</sup> SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015. 166 s Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4.

opakování, nejsou-li opětovně naplněny stanovené podmínky vstupu. Vstup na sousední pozemek není nezbytný, pokud potřebné práce mohou být realizovány jinak, bez využití sousedního pozemku, i když by řešení bylo dražší či méně pohodlné. Vlastník nemůže odmítnout sousedovi vstup na svůj pozemek, chce-li např. provést údržbu živého plotu, který je jeho vlastnictvím a tvoří rozhradu mezi nimi nebo pokud chce natřít ze strany vlastníka plot. Vlastníkovi zákon přiznává právo na náhradu škody způsobené sousedem při této činnosti, aniž uvádí možnost liberace.<sup>100</sup>

Při provádění stavby, při její opravě, obnově nebo bourání může vlastník omezit vlastnické právo souseda v nezbytné míře užitím jeho pozemku za předpokladu, že tohoto účelu nelze dosáhnout jinak a nepřevyšuje-li potřeba provádění prací zájem na nerušeném užívání sousedního pozemku. Za možnost užití sousedního pozemku poskytne vlastník sousedovi přiměřenou náhradu. Její výše bude stanovena dohodou nebo ji určí soud podle místních zvyklostí.

Občanský zákoník nově stanoví možnost omezení vlastnického práva v případě důležitého důvodu. Vlastník je též povinen snášet užívání prostoru nad i pod pozemkem. Pokud by se jednalo o úředně schválené zařízení, které by muselo být umístěno nad nebo pod pozemkem vlastníka, vyžadovalo by to jeho souhlas. „*Např. umístění plynové kotelny na jeho střeše pro potřeby souseda či záložní generátor v podzemí pro potřeby vedlejší nemocnice.*“<sup>101</sup> V takovém případě má vlastník právo na náhradu škody, která představuje zhoršení kvality jeho pozemku a snížení jeho ceny.

### 3.3.8 Právo nezbytné cesty

Občanský zákoník nově zřizuje právo nezbytné cesty. Vycházel z právní úpravy ze dne 7. července 1896 č. 140 ř. z., o propůjčování cest nezbytných. Zřízení nezbytné cesty lze považovat za soukromoprávní omezení vlastnického práva, ale nejedná se

---

<sup>100</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 86 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>101</sup> *Ibidem.* 89 s.

o výrazný zásah do vlastnické svobody. Občanský zákoník opouští právní úpravu cesty přes přilehlý pozemek, která byla upravena v předchozím občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., který připouštěl zřízení cesty ke stavbě. Ke zřízení nezbytné cesty je nutné, aby došlo k naplnění dvou předpokladů, a to existenci nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či ji řádně užívat a skutečnost, že tato nemovitost není dostatečně spojená s veřejnou cestou. Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s nejmenšími náklady, a to i jako služebnost.

Soud nezbytnou cestu nepovolí ve třech případech, a to když škoda bude zřejmě vyšší než výhoda, kterou přinese zřízení nezbytné cesty. Druhá situace řeší případy, které vypovídají o realizaci zásady *vigilantibus iura scripta sunt* (práva patří bdělým), a sankcionuje nepovolením nezbytné cesty situace, kdy si žadatel o nezbytnou cestu způsobil nedostatek přístupu k veřejné cestě z hrubé nedbalosti či úmyslně sám. A v posledním případě nemá vlastník právo požadovat, aby mu byla zřízena nezbytná cesta pouze z důvodu pohodlnějšího spojení. Musí být dbáno na to, aby soused byl co nejméně obtěžován užíváním nezbytné cesty, a aby byl jeho pozemek co nejméně zasažen. Nejvýhodnější cesta může být povolena v případě, že zatížený soused nemá žádný relevantní zájem na ochraně pozemku ve svém vlastnictví.

Za povolení nezbytné cesty náleží úplata a odčinění újmy, která není kryta úplatou. Ta může být hrazena jednorázově, v určitých splátkách nebo opakujících se dávkách. Vedle úplaty má být omezovanému vlastníku složena i jistota na krytí případných škod vzniklých na jeho pozemku. *„Dotčením sousedního pozemku mohou být zasažena i práva dalších osob, nejen tedy vlastníka. Tehdy, opírají-li se tato oprávnění o práva věcná, musí být v odůvodněných případech příslušné úplaty a jistoty poskytnuty i jim. To je praktické zejména tehdy, je-li sousední pozemek zatížen zástavním právem, věcným břemenem nebo předkupním právem“*.<sup>102</sup> Při zániku práva nezbytné cesty se úplata nevrací, ale složená jistota se vypořádá.

---

<sup>102</sup> <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Zvláštní právní úpravu nezbytné cesty nalezneme v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který stanoví, že právo k pozemkům nebo stavbě je možné odejmout nebo také omezit pro nezbytný přístup, příjezd, užívání pozemku či stavby. Tato právní úprava je použitelná pouze v případech, které uvádí stavební zákon.

## 4. Veřejnoprávní omezení vlastnického práva

V této kapitole nastíním problematiku veřejnoprávního omezení vlastnického práva. Budu se zabývat institutem vyvlastnění a dále pak vyvlastňováním staveb nebo pozemků. K omezení vlastnického práva nedochází jen na základě soukromoprávních předpisů, ale také na základě předpisů veřejného práva (předpisy správního práva, stavebního práva a práva životního prostředí).

### 4.1 Vyvlastnění

Vyvlastnění neboli expropriace je krajním zásahem do omezení vlastnického práva. Jedná se o nejzazší prostředek nastupující tam, kde selže možnost převodu vlastnického práva na základě smlouvy jako dvoustranného či vícestranného projevu vůle. Základ pro právní úpravu vyvlastnění je zakotven v ústavním pořádku České republiky, konkrétně v čl. 11 odst. 4. Listiny základních práv a svobod, který stanoví, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Jedná se o dovolený nucený přechod vlastnického práva z vyvlastňovaného na vyvlastnitel na základě správního rozhodnutí jako individuálního právního aktu, tj. aktu aplikace práva. U nuceného omezení vlastnického práva jde o zásah, který zužuje některou ze složek vlastnického práva. Vlastník tak může být omezen v právu držet předmět vlastnictví, brát z něho užitky nebo s ním disponovat.<sup>103</sup> Hmotněprávní a procesně právní úpravu vyvlastnění obsahuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Na tento institut odkazuje též nový občanský zákoník v ustanovení § 1038, dle kterého lze omezit nebo vyvlastnit vlastnické právo na základě zákona a ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak.

Jen málo ustanovení občanského zákoníku má takový přesah do roviny ústavního i mezinárodního práva, respektive ochrany lidských práv a svobod, jako úprava vyvlastnění a omezení vlastnického práva. „*Problematika vyvlastnění akcentuje*

---

<sup>103</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 8. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2012, 322 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7179-254-3.



*tzv. sociální funkci vlastnictví, která přechází až v jeden z definičních prvků sociálního státu, a to zejména v návaznosti na čl. 11 odst. 2 Listiny, vymezující status majetku nezbytného k zabezpečování potřeb společnosti, rozvoje hospodářství a veřejného zájmu, který proto může být pouze ve vlastnictví státu, obce nebo konkrétně určených právnických osob se sídlem v České republice“.*<sup>104</sup> Listina základních práv a svobod stanoví tři podmínky, za kterých je možné zasáhnout do vlastnického práva, čímž může dojít k jeho vyvlastnění či omezení. Tyto podmínky jsou následující:

- 1) na zásahu musí být veřejný zájem,
- 2) zásah je možný jen na základě zákona,
- 3) zásah je možný jen za náhradu.<sup>105</sup>

Veřejný zájem lze těžko definovat, proto je považován za neurčitý právní pojem. Obecně je možné označit jej za takový zájem, jehož nositelem je společnost. Takovým zájmem je zcela nepochybně i zájem na zabezpečení optimálního rozvoje života společnosti, zabezpečení součinnosti všech subjektů a činností v území s cílem dosáhnout jeho trvale udržitelného rozvoje.<sup>106</sup> Dle rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích nelze veřejný zájem na vyvlastnění spatřovat pouze v zájmu státu či státních institucí, může být dán i tehdy, je-li nutné umožnit užívání věci v soukromém vlastnictví. Vyvlastnění práva odpovídajícího věcnému břemeni k vytvoření podmínek pro zajištění přístupu k pozemku a stavbě je ve veřejném zájmu.<sup>107</sup>

Vyvlastnění je možné jen na základě zákona, zpravidla se o něm rozhoduje ve správním řízení vydáním správního aktu. Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho

---

<sup>104</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 114 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>105</sup> Viz blíže HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část.* 8. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2012, 322 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7179-254-3.

<sup>106</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, sp .zn. 31 Ca 82/2000, SoJ 744/01

<sup>107</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. zn. Ca 65/98, SoJ 583/2000

majetek dotčen. Náhrada je poskytnuta v penězích. Pokud si to strany ujednají, lze ji poskytnout i jiným způsobem.<sup>108</sup> Poskytnutí náhrady je jeden z definičních znaků vyvlastnění či omezení vlastnického práva. Jestliže by stanovená náhrada podle předpisů veřejného práva byla nepřiměřeně nízká, mohla by být jejich aplikace odepřena a náhrada stanovena ve výši odpovídající požadavkům občanského zákoníku. Na rozdíl od předchozí právní úpravy obsažené § 128 odst. 2. zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, je v ustanovení § 1039 NOZ stanoveno, že vlastníkově náleží plná náhrada, odpovídající hodnotě vyvlastněného majetku, resp. snížení hodnoty majetku v důsledku omezení vlastnického práva. Náhrada se z principu poskytuje v penězích, se souhlasem vyvlastňovaného ji však lze poskytnout i jinak, např. poskytnutím jiného pozemku nebo stavby s případným vyrovnáním rozdílu v ceně.<sup>109</sup>

## 4.2 Vyvlastňování staveb nebo pozemků (zákon o vyvlastnění)

Vyvlastňovací zákon upravuje vyvlastňování staveb nebo pozemků. Zákon používá pojem vyvlastnění jako zastřešující pro odnětí nebo omezení vlastnického práva či odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění.<sup>110</sup> Věcná břemena zřízená postupem podle zákona, tzv. legální věcná břemena, je třeba pojmově odlišovat od tradičních věcných břemen soukromého práva. Vyvlastňovací zákon umožňuje přechod nebo omezení práv k pozemkům a stavbám, která jsou potřebná pro dosažení účelu vyvlastnění, a to jen za předpokladu, že veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadního právního stavu.

Vyvlastnění je přípustné pouze tehdy, pokud práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění nelze získat dohodou, uzavřením smlouvy dle § 5 zák. o vyvlastnění nebo jiným způsobem, např. použitím jiného pozemku, kde je dohoda s vlastníkem možná, či opatřením na sousedním pozemku nebo stavbě.<sup>111</sup>

---

<sup>108</sup> Viz blíže § 1039 NOZ

<sup>109</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 125 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>110</sup> Srov. § 2 písm. a) zák. o vyvlastnění č. 184/2006 Sb.

<sup>111</sup> Srov. § 5 zák. o vyvlastnění

„Intenzita zásahu do majetkových práv záleží na jeho obsahu (zda jde o přechod práva nebo o jeho omezení, popřípadě o jaké omezení jde) a u omezení též na jeho trvání (zda jde o omezení trvalé či dočasné). Pokud přichází v úvahu více alternativ řešení, má být zvolena ta, která je pro vyvlastňovaného výhodnější.“<sup>112</sup> Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. V některých případech může platit domněnka existence veřejného zájmu, a to i ve vazbě na předchozí činnost veřejné správy v oblasti územního plánování.

Účely vyvlastnění (expropriační tituly) musí být taxativně stanoveny. Vyvlastňovací zákon je neobsahuje a přenechává je právní úpravě ve zvláštních zákonech, jako jsou stavební zákon, horní zákon, vodní zákon, zákon o památkové péči, energetický zákon aj.

Obsah a rozsah vyvlastnění musí být přiměřený účelu, pro který se vyvlastňuje. Uvedený princip přiměřenosti obsahuje jak kvantitativní stránku, to znamená, že vlastnictví lze odejmout nebo omezit pouze na ploše nezbytně nutné k dosažení účelu vyvlastnění, tak i kvalitativní stránku, to znamená, je-li možné dosáhnout účelu vyvlastnění pouze omezením vlastnického práva, nelze právo odejmout v plném rozsahu, resp. je nutné dát nucenému omezení práva přednost před jeho nuceným odnětím. Vyvlastněný pozemek nebo stavbu lze užívat jen k účelu, pro který byly vyvlastněny, a jestliže jsou vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde o:

- 1) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury,
- 2) veřejně prospěšné opatření ke snižování ohrožení v území ohroženém povodněmi či jinými přírodními katastrofami,
- 3) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, tato možnost vyvlastnění je vázána na dobu míru, za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu by přicházela v úvahu specifická úprava tzv. zkráceného vyvlastňovacího řízení podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky,

---

<sup>112</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 8. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2012, 323 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7179-254-3.

- 4) asanaci (ozdravění) území,
- 5) vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezdu k pozemku nebo stavbě.<sup>113</sup>

S užíváním pro tyto účely musí být započato nejpozději ve stanovené, popřípadě v jednou prodloužené lhůtě, která nesmí být delší než dva roky, nebo včetně prodloužení čtyři roky. Pokud v této lhůtě nebylo započato s realizací účelu, lze vyvlastnění na žádost zrušit (navrátit tak původní právní stav).<sup>114</sup>

Vyvlastňování je prováděno ve vyvlastňovacím řízení úřadem, kterým je obecní úřad s rozšířenou působností, popř. magistrát, v jehož správním obvodu se nachází předmětný pozemek nebo stavba. Mezi účastníky vyvlastňovacího řízení řadí zákon o vyvlastnění:

- 1) vyvlastnítele (exproprianta) - ten kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, nebo aby v jeho prospěch bylo zřízeno věcné břemeno; vyvlastnítelem může být stát, kraj, obec či jiná právnická nebo fyzická osoba,
- 2) vyvlastňovaného (expropriáta) – ten, kdo je vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu,
- 3) zástavního věřitele – mající pohledávku zajištěnou zástavním právem na vyvlastněném pozemku nebo stavbě, podzástavního věřitele, oprávněného z práva odpovídajícího věcnému břemenu i nájemce pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká.<sup>115</sup>

---

<sup>113</sup> JURNÍKOVÁ, Jana. *Správní právo: zvláštní část*. 6., dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2009, 315. s. ISBN 978-80-210-4847-8.

<sup>114</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 8. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2012, 326 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7179-254-3.

<sup>115</sup> JURNÍKOVÁ, Jana. *Správní právo: zvláštní část*. 6., dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2009, 323. s. ISBN 978-80-210-4847-8.

Vyvlastnění neboli expropriace se zruší, jestliže vyvlastnitel nezaplátí vyvlastňovanému náhradu, nezahájí uskutečňování účelu vyvlastnění ve stanovené lhůtě nebo bylo-li zrušeno či pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel.<sup>116</sup> Vyvlastněním zaniká zástavní a podzástavní právo, zajišťovací převod práva, nájem pozemku, stavby popř. jejich částí, nevyžaduje-li veřejný zájem u pozemku či nebytového prostoru něco jiného a dále též věcné břemeno, nevyžaduje-li veřejný zájem něco jiného. Právo nájmu bytu nezaniká (pokud to účel vyvlastnění nevylučuje).<sup>117</sup>

### **4.3. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí**

Při ochraně životního prostředí často dochází ke kolizi s ochranou vlastnického práva k nemovitým věcem. Konkrétní zákonná a podzákonná úprava těchto střetů by měly reflektovat ústavněprávní východiska této problematiky. Zejména se to týká posuzování ústavnosti omezení vlastnického práva a existence nároku na náhradu způsobené újmy. V důsledku razantního nástupu práva životního prostředí, dopadají jeho regulace a právní nástroje na téměř veškeré lidské činnosti prováděné v území.<sup>118</sup> Tato regulace má za následek omezování vlastnického práva k nemovitostem a konflikt mezi soukromým a veřejným zájmem.

Následně se pokusím stručně nastínit základní úpravy omezení vlastnického práva vyplývající z právní úpravy zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. (dále jen „ZOchPřKr“). Vlastnictví jednotlivých částí přírody, tedy až na výjimky, zákon výslovně neupravuje. Interpretací zákona o ochraně přírody a krajiny lze usoudit, že pozemky včetně jejich součástí (rostlin, dřevin, porostů, geologických útvarů) s výjimkou podzemní a povrchové vody jsou předmětem vlastnictví. Naproti tomu volně žijící živočichové včetně ptáků naopak nejsou předmětem vlastnictví až do chvíle,

---

<sup>116</sup> *Občanský zákoník: komentář. Vyd. 1.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, 116 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>117</sup> JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury.* 2. vyd. Praha: Linde, 2010, 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5.

<sup>118</sup> KOCOUREK, Tomáš: *Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí*, Právní rozhledy 6/2010, 195 s.

než se jich oprávněný subjekt legálním způsobem zmocní. Zákon o ochraně přírody a krajiny upravuje celou řadu vztahů mezi státem a vlastníkem.<sup>119</sup> Možné omezení vlastnického práva z titulu veřejného zájmu je stanoveno v § 58 odst. 1 ZOchPřKr, kdy každé osobě vyplývá povinnost strpět takové omezení vyplývající z tohoto zákona. „*Celkově však bylo postavení vlastníka v rámci ochrany přírody a krajiny po vstupu do ČR do EU v zákoně výrazně posíleno*“.<sup>120</sup> Zákon stanovil postup při náhradě újmy, která vlastníku (nájemci) vznikne v souvislosti s povinností výše zmiňovaného ustanovení. Nárok na finanční náhradu mají vlastníci a nájemci zemědělské půdy, lesních pozemků a rybníků s chovem ryb nebo vodní drůbeže.<sup>121</sup> Zákonodárce tak vlastníkovu zemědělského nebo lesního hospodaření kompenzuje ekonomickou ztrátu. Jestliže si o náhradu nákladů včas požádají nájemce i vlastník téhož pozemku, poskytne se náhrada pouze vlastníkovu pozemku, který tyto pozemky oprávněně užívá.

ZOchPřKr rozlišuje mezi obecnou a zvláštní ochranou přírody a krajiny. Jedním z pilířů je ochrana krajinného rázu, který je všudypřítomný a není vázán na žádné zvláštní území. Ze zákona je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. V důsledku jeho ochrany je nutné vyžádat si souhlas orgánu ochrany přírody ke všem činnostem, které by mohly krajinný ráz změnit, zejména to platí k umístění a povolování staveb. „*Tato právní regulace má významné dopady na vlastnické právo, neboť částečně omezuje právo užívat nemovitost. Týká se to především stavební činnosti v dosud nezastavěném území. Celá koncepce ochrany krajinného rázu spočívá na tom, že zásahy, které by mohly mít na krajinný ráz negativní dopady, jsou zakázány ex lege*“.<sup>122</sup>

Druhým z pilířů je ochrana významných krajinných prvků, ty je možné využívat jen takovým způsobem, aby nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce a aby nebyla narušena jejich obnova. Mezi významné krajinné prvky řadíme:

---

<sup>119</sup> DAMOHORSKÝ, Milan. *Právo životního prostředí*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 372 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-747-2.

<sup>120</sup> *Ibidem* 373 s.

<sup>121</sup> Srov. § 58 odst. 2. ZOchPřKr

<sup>122</sup> KOCOUREK, Tomáš: *Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí*, Právní rozhledy 6/2010, 195 s.

lesy, vodní toky, rašeliniště, rybníky, jezera a údolní nivy. Dále jsou zde zahrnuty části krajiny, které byly prohlášeny (registrovány) za významné krajinné prvky správním rozhodnutím. Problém u skupiny významných krajinných prvků spočívá v tom, že tyto části krajiny nebyly před registrací zatíženy žádnými omezeními z důvodu ochrany přírody a krajiny. Otázkou zůstává, zda je nutné trvat na tom, aby byla vlastníkovi nemovité věci poskytnuta náhrada, zda se jedná o omezení ve smyslu článku 11 odst. 4 LZPS. Kocourek se ve svém článku domnívá, že není potřeba trvat na náhradě: „*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>123</sup> Nicméně zákon o ochraně přírody a krajiny ve svém § 58 odst. 1 přiznává náhradu vlastníkovi pozemku, kterému bylo omezeno vlastnické právo z důsledku registrace pozemku za významný krajinný prvek.

Další okruh omezení se vztahuje na stavební činnosti, např. zákaz povolování a umístování nových staveb, silnic, průmyslových staveb atd. Státu ze zákona náleží předkupní právo k nezastavěným pozemkům ležících mimo sídelní útvary, a to na území národních parků, národních přírodních rezervací a k pozemkům souvisejícím s jeskyněmi. V uvedených případech je vlastník povinen v případě jejich prodeje nabídnout tyto pozemky orgánu ochrany krajiny. „*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>124</sup>

V neposlední řadě se omezení může týkat každého, tedy i návštěvníků těchto území, např. zákaz vjíždět mimo cesty, sběru rostlin, odchytávání živočichů, táboření

---

<sup>123</sup> KOCOUREK, Tomáš: *Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí*, Právní rozhledy 6/2010, 195 s.

<sup>124</sup> Ibidem.

atd. V nezbytných případech je povolen vstup na cizí pozemky pracovníkům všech orgánů přírody při plnění nezbytných úkolů (měření, dokumentaci, sledování) vyplývajících ze zákona o ochraně přírody a krajiny a dalších předpisů, a to za dodržení podmínky, že jsou tyto osoby povinny co nejvíce šetřit vstupem dotčené pozemky, jakož i všechna práva vlastníka.<sup>125</sup> Zákon o ochraně přírody a krajiny svým speciálním ustanovením upravuje v § 63 povinnosti vlastníků stezek a pěšin, a to zejména lesních a polních cest mimo zastavěné území při jejich zřizování, rušení a změnách. Tito vlastníci musí mít souhlas od příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny. Zákon tak zaručuje veřejnosti neomezený přístup do krajiny, kdy je výslovně povolen volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby s podmínkou, že si musí počínat tak, aby nedocházelo ke způsobení škody.<sup>126</sup>

Dle zákona o ochraně přírody a krajiny je ústředním orgánem státní správy na úseku ochrany přírody a krajiny Ministerstvo životního prostředí, které vykonává i vrchní státní dozor. Orgány ochrany přírody lze dělit na obecné a speciální. Mezi obecné orgány řadíme Ministerstvo životního prostředí, krajské úřady, obecní úřady, pověřené obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Speciální orgány jsou správy národních parků a správy chráněných krajinných oblastí. Po vstupu ČR do Evropské Unie správy CHKO nemají již tradičně územní působnost jen na svém území, ale v některých případech i mimo ně. Kontrolu, dozor ukládání sankcí a nápravných opatření provádí Česká inspekce životního prostředí. K praktickému zajišťování veřejné správy na úseku ochrany přírody ustavují orgány ochrany přírody tzv. stráž přírody (fyzická osoby, která je pověřena výkonem veřejné správy na úseku kontroly dodržování právních předpisů z oblasti ochrany přírody. Nejdůležitější odbornou a vědeckou institucí je Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, pod kterou spadají od 1. 1. 2006 i jednotlivé správy chráněných krajinných oblastí, jejíž hlavní úkol je zajišťovat inventarizaci a dokumentaci lokalit NATURA 2000.<sup>127</sup>

---

<sup>125</sup> Srov. § 62 ZOchPřKr

<sup>126</sup> Srov § 63 ZOchPřKr

<sup>127</sup> DAMOHORSKÝ, Milan. *Právo životního prostředí*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, 375 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-747-2.



Z výše uvedeného vyplývá, že různé zákony ukládají vlastníkům nemovitých věcí řadu omezení vlastnického práva, které se týkají ochrany životního prostředí a zpřístupnění částí krajiny veřejnosti. Omezení se váží jak ke složce užívacího a požívacího práva, tak ke složce s věcí nakládat. „*Intenzita jednotlivých omezení se značně liší, řada z nich dosahuje pouze úrovně omezení (resp. meze) vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 3 LPS, některá však představují pravá omezení vlastnického práva dle čl. 11 odst. 4 LPS*“.<sup>128</sup>

---

<sup>128</sup> KOCOUREK, Tomáš: *Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí*, Právní rozhledy 6/2010, 195 s.

## 5. Závěr

Záměrem mé diplomové práce na téma „Omezení vlastnického práva“ bylo podat čtenářům této práce ucelený přehled o poměrně rozsáhlé právní problematice. Jelikož je vlastnické právo garantováno ústavním pořádkem České republiky, zejména pak Listinou základních práv a svobod in concreto, musejí být vymezeny přesné hranice a podmínky pro omezení vlastnického práva způsobem, při kterém nebude docházet ke zneužití zákona. Vlastní úpravě vlastnického práva jsem se věnovala velmi okrajově v samém úvodu této práce, což byl záměr. Chtěla jsem, aby si čtenář připomněl úpravu vlastnického práva poté, co prošlo rekodifikací a úprava jeho omezení nepůsobila jako vytržená z právního kontextu. Úprava vlastnického práva je pouze jakýmsi úvodem pro stěžejní část této práce. Omezit vlastnické právo lze v nejnútnejších případech, není-li možné účelu dosáhnout jiným způsobem. Je nepřijatelné, aby nad zájmem jednoho subjektu byl nadřazen zájem jiného subjektu, jestliže pro to neexistuje zákonný důvod.

Právní úpravu omezení vlastnického práva lze nalézt jak ve veřejnoprávních, tak v soukromoprávních ustanoveních právního řádu. Stěžejní část této práce se věnuje omezení vlastnického práva z pohledu práva občanského, vymezuje negativní a pozitivní stránky jednotlivých institutů omezení vlastnictví a komparaci minulé občanskoprávní úpravy, která vyplývala z občanského zákoníku č. 60/1964 Sb. a současné právní úpravy dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Občanské právo prošlo v nedávné době rozsáhlou rekodifikací, když nový občanský zákoník vstoupil v účinnost dne 1. 1. 2014. Nová úprava vychází z myšlenky, že soukromé právo má sloužit především člověku nikoli státu. V centru pozornosti je tedy člověk a jeho zájmy a v pozadí zůstává stát a jeho orgány. Nový kodex s více než třemi tisíci paragrafy je úpravou velmi rozsáhlou, kdy namísto úpravy řadou samostatných zákonů tento kodex tyto zákony ruší a stává se tak komplexní úpravou.

Myslím si, že vlastnické právo je jedním ze stěžejních institutů občanského práva, jelikož každá osoba vstupuje do vlastnických vztahů a tyto ovlivňují její život. Do textu práce jsem zapracovala též nedávné judikáty a odborné články, což svědčí o faktu, že téma omezení vlastnického práva je tématem aktuálním. Jednotlivé

soukromoprávní způsoby omezení vlastnického práva v podkapitole 3.2 si prošly spíše drobnými změnami cestou evoluce, naproti tomu právní úprava sousedských vztahů si prošla změnou z mého pohledu spíše revoluční, neboť jednotlivé změny nelze považovat za kosmetické. Sousedské právo má své kořeny již v právu římském, čímž vývoj této úpravy neskončil. Pro další vývoj byla klíčová zejména úprava obsažená ve Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811.

Každá osoba by měla být srozuměna s tím, jaká má práva a povinnosti a jakým způsobem může zasahovat do vlastnických práv někoho jiného a tím je i omezovat a kdy je zároveň omezena obdobnými právy ostatních. Nový občanský zákoník upravuje sousedská práva mnohem podrobněji a zavádí nové instituty, které dosud nebyly výslovně upraveny. Za zmínku nepochybně stojí návrat k římskoprávní zásadě *superficies solo cedit* (stavba je součástí pozemku), která je doplněna novým institutem práva stavby, jenž umožňuje stavět na pozemku i nevlastníkovi.

Studiem tohoto tématu jsem dospěla k závěru, že nová občanskoprávní úprava vlastnických vztahů a jejich omezení je obsáhlejší a podstatně podrobnější než právní úprava před rekodifikací. Inspiračním zdrojem autorů nového občanského zákoníku byl nepochybně mj. ABGB a německý občanský zákoník. Ve staré i v nové právní úpravě se vyskytují neurčité právní pojmy a demonstrativní výčet imisí tak, aby bylo možné aplikovat příslušná ustanovení na široké množství situací a vztahů. I přes velmi krátkou aplikační praxi hodnotím tuto úpravu jako zdařilou a přínosnou, neboť rekodifikační úprava je podrobnější a některé dosud neupravené právní otázky se staly předmětem pozitivněprávní úpravy. Jejich zakotvení nepochybně přinese větší právní jistotu uživatelům práva. Nová úprava má zcela jistě též sporná ustanovení, jako příklad uvádím úpravu včelího roje. Zastávám názor, že takto koncipovaná úprava je v 21. století nadbytečná. Vzhledem k tomu, že se s novou právní úpravou vcelku ztotožňuji a považuji ji za krok správným směrem, nenavrhuji v současné době právní úpravu de lege ferenda a jako cestu vidím spíše vyčkat judikatury vyšších soudů. Je to právě judikatura, která pomáhá dotvářet právo více flexibilně a s přihlédnutím k jednotlivým aspektům každého případu. Nakolik se nový přístup zákonodárce ukáže být přínosný pro jednotlivé adresáty právních norem či pro rozhodovací praxi soudů zatím není možné s jistotou odpovědět.

## Seznam zkratek

Sb.	Sbírka zákonů
OZO	Zákon č. 946/1811 ř. z., obecný zákoník občanský
ObčZ	Zákon č. 60/1964 Sb., občanský zákoník
sp. zn.	spisová značka
LZPS	Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práva a svobod
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Všeobecný zákoník občanský)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (Občanský zákoník)
ZOchPřKr	Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

## Seznam použité literatury a pramenů

- DAMOHORSKÝ, Milan. *Právo životního prostředí*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007. Beckovy právnické učebnice. 567 s. ISBN 80-7179-747-2.
- DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2013-. ISBN 978-80-7478-325-8.
- ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. Praha: Linde, 2008. Zákony - komentáře. ISBN 978-80-7201-687-7.
- 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, 69. s. ISBN 978-80-7201-893-2.
- HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 8. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2012, 832 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7179-254-3.
- HOLUB, Milan, Milan POKORNÝ a Jaroslav BIČOVSKÝ. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu: [praktická příručka]*. Praha: Linde, 2002, 335 s. ISBN 80-720-1348-3.
- HOLUB, Milan, Jaroslav BIČOVSKÝ a Jana WURSTOVÁ. *Sousedská práva: podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 1999, 361 s. ISBN 80-7201-009-3.
- HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, 14 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.
- HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3.
- JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury*. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5.
- JURNÍKOVÁ, Jana. *Správní právo: zvláštní část*. 6., dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2009, 399 s. ISBN 978-80-210-4847-8.

- KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.
- KOCOUREK, Tomáš: *Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí*, Právní rozhledy 6/2010, 195 s.
- KUMPRECHT, Pavel. *Stavební právo v praxi: Ach, ty zdi! Můj dům*, 2008, č. 9.
- NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.
- *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 67 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7478-369-2.
- RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013, 476 s. ISBN 978-80-87713-10-5.
- SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.
- SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Vydání první. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4.
- SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vydání první. Praha: C. H. Beck, 2006, 103 s. ISBN 80-7179-524-0.
- SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava : Key Publishing, 2012. ISBN 9788074181467.
- SVOBODA, Karel. *Režim vlastnictví a užívání rozhrad*, Právní rozhledy 18/2015, s. 632.
- Úst. zákon č. 2/1993 Sb., *Listina základních práv a svobod*, v platném znění.
- VARVAŘOVSKÝ, Pavel. *Základy práva: o právu, státě a moci*. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2015. ISBN 978-80-7357-407-9.
- VYMAZAL, Lukáš., *Zástavní právo (§ 152 – 172 občanského zákoníku) – podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury*, 1. vydání, Praha: Linde Praha, a. s., 2012, 270 s. ISBN 978-80-7201-894-9.
- ZIMA, Petr, *Několik mýtů o právu stavby*, Právní rozhledy 19/2015, 679. s.

### **Internetové zdroje**

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

### **Judikatura**

- Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 31 Ca 82/2000, SoJ 744/01
- Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. zn. Ca 65/98, SoJ 583/2000
- Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 451/11 Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 451/11

## Resumé

Tato diplomová práce se zabývá omezením vlastnického práva z pohledu současné právní úpravy. Těžištěm této práce je především soukromoprávní omezení vlastnického práva, které je upraveno občanským zákoníkem. V první kapitole se okrajově věnuji samotnému vlastnickému právu jako takovému. Považuji to za přínosné pro čtenáře této práce z důvodu lepší orientace v právní úpravě omezení vlastnického práva. V textu práce je kladen větší důraz na soukromoprávní instituty omezení vlastnického práva, které vznikají v důsledku kolize s vlastnickými právy jiných subjektů. Jednotlivým soukromoprávním způsobům omezení vlastnického práva se věnuje podstatná část této práce. Tyto si při rekodifikaci prošly spíše drobnými změnami cestou evoluce, naproti tomu právní úprava sousedských vztahů si prošla změnou z mého pohledu spíše revoluční, neboť jednotlivé změny nelze považovat za kosmetické. I z tohoto důvodu je jim věnována značná pozornost.

Vzhledem ke snaze o ucelené pojednání je věnována určitá část též omezení vlastnického práva z veřejnoprávního pohledu, kdy stát omezuje práva jednotlivce ve veřejném zájmu. V moderních i tradičních právních systémech je vlastnictví běžně omezováno veřejnoprávními předpisy, např. právem životního prostředí. Příkladem těchto omezení může být situace, ve které je určitá věc zvláštním předpisem chráněna jako kulturní památka, na základě čehož vzniká jejímu vlastníkovu ex lege povinnost udržovat ji v náležitém stavu a za její úmyslné poškození či zničení může být trestán prostředky práva správního či trestního. Vlastní podkapitola je věnována též právní úpravě vyvlastnění podle zákona č. 184/2006 Sb., zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Hlavním cílem této diplomové práce je poskytnout ucelený přehled právní úpravy omezení vlastnického práva jejím čtenářům a pokusit se o její zhodnocení.



## **Abstract**

This thesis deals with the restriction of property right from the perspective of current legislation. The focus of this work is the private law limitation of the property right, which is regulated by the Civil Code. The first chapter is marginally devoted to the property right as such. I consider it beneficial for readers of this work because of better orientation in legislation limiting ownership rights. This work emphasizes private law institutes of the limitation of property rights, which rise due to the collisions with the property rights of others. A substantial part of this work is dedicated to the various forms of private law restrictions of the property right. These institutes have undergone rather minor changes through the evolution during the recodification of private law in the Czech republic, whereas the legislation of neighbourly relations have undergone a change, which is from my perspective rather revolutionary, since these various changes can not be considered cosmetic. For this reason, they also received a considerable attention.

Due to the attempt to a comprehensive treatise there is devoted a certain part to the limitation of property right from public law perspective, when the state restricts the rights of the individuals in the public interest. The ownership is normally restricted by public law regulations in several modern and traditional legal systems, e.g. by environmental law. Example of these restrictions may be a situation in which a certain thing is protected by a special regulation as a cultural monument and on the basis of such regulation arises *ex lege* obligation to the owner to keep this thing in proper working order and there exist a liability of the owner for its deliberate damage or destruction. The owner can be punished even by means of administrative or criminal law. A particular subhead is devoted to the legal regulation of expropriation according to law no. 184/2006 Coll., Act on withdrawal or restriction of ownership right to land or buildings (Expropriation Act).

The main objective of this thesis is to provide a comprehensive overview of the legislation limiting ownership right to its readers and attempt to evaluate it.