

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ PREZENČNÍ STUDIUM

2015-2018

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Ivanna Yagnych

Vlastnické právo a jeho zákonná omezení

Praha 2018

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Aleš Zpěvák, Ph.D.

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR FULL-TIME STUDIES

2015-2018

BACHELOR THESIS

Ivanna Yagnych

Property law and its statutory restrictions

Prague 2018

The Bachelor Thesis Work Supervisor: JUDr. Aleš Zpěvák, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne.....

Ivanna Yagnych

Anotace

Vlastnické právo je jedním z nejvýznamnějších absolutních práv zakotvených v Listině základních práv a svobod. Vlastnické právo, jehož působnost lze označit též pojmem „erga omnes“, tedy proti všem, však může být omezeno. Samozřejmě se tak může dít pouze na základě zákona. Tato omezení mohou vyplývat z práva veřejného, a to ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, nebo z práva soukromého, kdy omezení vyplývá ze zákona, nebo si je vlastně způsobuje sám vlastník věci. Jádrem bakalářské práce je zaměřeno na analýzu omezení vlastnického práva v obou větvích práva. Vzhledem k tomu, že omezení je ve veřejném právu řada, bude pozornost zaměřena na vybrané oblasti a některá omezení budou rozebrána okrajově.

Klíčová slova

Vlastnické právo, zákonná omezení, veřejnoprávní, soukromoprávní, věcné právo

Abstract

Ownership is one of the most important absolute rights enshrined in the Charter of Fundamental Rights and Freedoms. Proprietary rights, whose scope can also be termed "erga omnes", against all, may be limited. Of course, it can only be done by law. These limitations may arise from public law, either by law or by a decision of the public authority, or by private law, where the limitation arises by law or is actually caused by the owner of the thing. The core of the bachelor thesis is focused on the analysis of restrictions on property law in both branches of law. Since restrictions are in public law many, attention will be focused on selected areas and some restrictions will be dealt with marginally.

Keywords

Property law, statutory restrictions, public law, private law, property law

OBSAH

ÚVOD	8
1 CHARAKTERISTIKA VLASTNICKÉHO PRÁVA	9
1.1 Pojem a hlavní rysy	9
1.2 Základní práva a povinnosti vlastníka.....	12
1.3 Nabývání vlastnického práva	13
1.4 Ochrana vlastnického práva	14
1.5 Zánik vlastnického práva	17
1.5.1 Omezení vlastnictví.....	18
2 OMEZENÍ SOUKROMOPRÁVNÍ	20
2.1 Sousedská práva	20
2.1.1 Nezbytná cesta.....	24
2.2 Nájem a pacht.....	26
2.3 Vyvlastnění a omezení vlastnického práva	28
2.4 Spoluvlastnictví.....	29
3 VEŘEJNOPRÁVNÍ OMEZENÍ	32
3.1 Stavba.....	32
3.2 Vyvlastnění	32
3.3 Vykázání osoby ze společného obydlí	33
3.4 Další možnosti veřejnoprávního omezení	33
4 VĚCNÁ PRÁVA K CIZÍM VĚCEM	36
4.1 Právo stavby	36
4.2 Zástavní právo	38
4.3 Věcná břemena.....	40
4.3.1 Věcná břemena obecně.....	41

4.3.2 Služebnosti	42
4.3.3 Některé pozemkové služebnosti.....	44
4.3.4 Uživací právo	47
4.3.5 Reálná břemena	48
4.4 Zákonná věcná břemena.....	49
4.5 Zadržovací právo.....	50
ZÁVĚR.....	52
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	54
SEZNAM ZKRATEK.....	57

Úvod

Vlastnické právo, jako absolutní věcné právo, může být na základě zákona omezeno. Účinností NOZ došlo k řadě změn v oblasti omezení vlastnického práva a dalších souvisejících i samostatných právních předpisů.

Cílem bakalářské práce je analyzovat omezení vlastnického práva, která z českého právního řádu vyplývají.

Nedávná rekodifikace soukromého práva reprezentovaná zejména přijetím nového občanského zákoníku znamenala řadu změn a zásadně se projevilo i v oblasti omezení věcných práv.

Kapitola první bude pojednávat o charakteristice vlastnického práva, jeho ústavního a zákonného zakotvení.

Tato omezení mohou vyplývat z řady předpisů soukromého i veřejného práva.

V oblasti soukromého práva jsou tato omezení vymezena zejména v NOZ. Je zde zachycena řada případů, kdy vlastník musí určitá vlastnická omezení strpět. Dále jsou zde zachycena práva, která má vlastník před omezováním jeho vlastnického práva zejména v rámci sousedských vztahů tzv. ochranou před imisemi. Analýza omezení vlastnického práva v oblasti soukromoprávní bude naplní druhé kapitoly.

Omezení vlastnického práva, vyplývající z veřejnoprávních předpisů bude obsahem třetí kapitoly.

Kapitola čtvrtá je věnována omezením, která vyplývají z cizích práv k věcem podle NOZ, avšak často jsou jako např. věcná břemena kombinací veřejnoprávního a soukromoprávního omezení.

1 Charakteristika vlastnického práva

1.1 Pojem a hlavní rysy

Ústavní zakotvení vlastnického práva

V současnosti je vlastnické právo jednotné, všem vlastníkům náleží stejná práva a povinnosti, bez rozdílu a z tohoto tedy plyne rovnost vlastnického práva. V první větě, čl. 1 LZSP je zakotven obecný ústavní princip rovnosti, na kterém stojí současná demokratická společnost, tedy, že lidé jsou svobodní a rovní v důstojnosti a právech. Tento princip zaručuje všem lidem rovný přístup ke všem právům. Další věta čl. 1 LZSP uvádí, že základním práva a svobody jsou nezadatelné, nezczizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné. Toto ustanovení čl. 1 LZPS těmto základním právům zaručuje jejich neměnnost, stabilitu, univerzálnost a stálost. Dále je princip rovnosti obsažen v ustanovení čl. 3 LZSP, kde se nachází v podobě diskriminace. V současnosti je vlastnické právo jednotné, všem vlastníkům náleží stejná práva a povinnosti, bez rozdílu. Rovněž tak všem vlastníkům náleží stejná ochrana, jak zaručuje LZPS čl. 1, čl. 11, odst.1. V historii docházelo k rozlišování různých forem a druhů vlastnictví. Zejména v době komunismu docházelo k určitému deformování právního řádu touto ideologií. Vlastnictví se dělilo např. na socialistické společenské vlastnictví, soukromé, osobní vlastnictví.

Samotná ochrana vlastnického práva v LZPS je zakotvena převážně v již výše zmiňovaném ustanovení čl. 11. Princip rovnosti vlastnických vztahů je uveden zejména v čl. 11 odst. 1, LZPS, věta první a věta druhá: „ Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Toto ustanovení chrání vlastnické právo, které již bylo nabyto a musí se tedy jednat o právo existující nebo se musí jednat o legitimní očekávání. Netýká se případů, kdy jde pouze o tvrzený majetkový nárok. V pouhém sporu o vlastnictví, ve kterém existence vlastnického práva má být zjištěna, popřípadě takové právo má být konstituováno, tak v takových případech není ústavně právní ochrana zajištěna.

Čl. 11, odst. 1, v kooperaci s čl. 3 LZSP zaručuje, právo každého vlastnit majetek bez rozdílu pohlaví, rasy, dále barvy pleti, jazyka, víry a náboženství, politického nebo jiného smýšlení, národního nebo sociálního původu, příslušnosti k národnostní nebo etnické menšině, majetku, rodu nebo jiného postavení. Tento výčet je

dle názoru odborníků omezený, uvedený příkladmo, neboť v tomto ústavním dokumentu nemohou být vyjmenovány všechny diskriminační atributy, které připadají v úvahu.

Lze konstatovat, že vlastnické právo má stejná zákonný obsah a stejnou zákonnou ochranu. Není přípustné žádné dvojí poměrování různých druhů vlastnictví. Veškeré vlastnické vztahy, veškerých vlastníků jsou obsaženy ve stejné právní úpravě. Neexistuje a není přípustná jakákoliv právní úprava, která by jeden druh vlastnického práva nadřazovala nad jiný.

Nezávislost – znamená, že vlastník má právo nakládat s předmětem svého vlastnického práva volně, přímo svojí mocí, která je nezávislá na moci kohokoliv jiného. Neznamená to však absolutní volnost a vlastník si nemůže s věcí dělat co chce. Vlastníková volnost je limitována jednak zákonnou mezí, jednak subjektivním právem jiných osob.

Jednotnost – tento rys vlastnického práva je dán provázáním jeho pozitivní a negativní stránky. Pozitivní stránka vlastnického práva představuje právo vlastníka s věcí nakládat zpravidla způsobem dle libosti vlastníka a negativní stránka vlastnického práva znamená, že vlastník disponuje právem zabránit komukoliv jinému, aby užíval jeho věc nebo na věc působil jinak (*iusexclusionis*). Tento rys vlastnického práva je vystižen slovy „vlastník má právo se svým vlastnictvím libovolně nakládat a jiné osoby z tohoto vyloučit“. (srov. první věta ustanovení § 1012 NOZ). *Ius exclusionis* má podstatný význam pro ochranu vlastnického práva, zejména žalobní. Takto uvedené právní vymezení vlastníka je velmi významné a další evropské, standardní zákoníky se bez tohoto vymezení neobejdou (srov. např. rakouský občanský zákoník v § 351, francouzský v čl. 544, německý v § 903, švýcarský v čl. 641, italský v čl. 832 atd.).¹ Zde můžeme tedy závěrem konstatovat, že vyjádření pozitivní a negativní stránky vlastnického práva v jednom ustanovení zvýrazňuje pojetí jednotnosti.

Úplnost – úplnost vlastnického práva je vyjádřena důrazem na oprávnění vlastníka se svým vlastnictvím volně nakládat. Vlastník může na svoji věc libovolně

¹) ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.

působit, popřípadě nepůsobit a jiného vyloučit z působení na věc. Takto je vymezen obsah vlastnického práva plně v souladu s potřebami dnešního pojetí. Vymezení obsahu vlastnického práva, tak jak tomu bylo v OZ, v ustanovení § 123, tedy kdy se jednalo o dílčí výčet vlastnických oprávnění, by bylo pro dnešní potřebu moderního civilního zákoníku nedostačující (právem držet, užívat, požívat plody a užitky předmětu vlastnictví a nakládat s ním). Obsah vlastnického práva nemůže být tvořen součtem těchto dílčích oprávnění, jelikož existence žádného z těchto dílčích oprávnění nepodmiňuje existenci vlastnického práva.

Elasticita – pro úplnost všech rysů vlastnického práva se zde opět krátce vrátím k pojmu elasticita vlastnického práva. Stručně řečeno, pokud odpadne některé z uvedených dílčích oprávnění, např. vlastník dá svoji věc do nájmu, tak toto nemá vliv na existenci ani na trvání vlastnického práva. Pomine-li určité omezení, dojde k obnovení vlastnického práva v plném rozsahu, čímž je dána tedy jeho elasticita.

Trvalost – tento rys je úzce spjat s elasticitou vlastnického práva, tedy vlastnické právo nezanikne odpadnutím některého z dílčích oprávnění, tedy pozbude-li vlastník právo věc držet, požívat atd. a tímto je dána trvalost vlastnického práva. K zániku vlastnického práva může dojít pouze ze zákonných důvodů.

Charakteristika vlastnictví:

- vlastnické právo je věčným právem, což znamená, že je to přímé panství nad věcí na rozdíl od práva obligačního, neboť u práva obligačního je nutný prostředník,
- vlastnické právo je na rozdíl od držby charakteristické právním panstvím nad věcí, avšak držitel pokud ztratí reálnou moc, tak již o vlastnické právo přichází,
- všeobecné právní panství nad věcí na rozdíl od jiných věčných práv – zadržovací, zástavní, právo stavby, služebnosti apod,
- volné nakládání s věcí – pozitivní působení i negativní působení – zničení,
- omezení vlastnického práva – vůlí vlastníka, veřejná moc, úplné zbavení vlastnického práva – konkurz – je vlastníkem, ale dočasně je omezeno

vlastnictví a když splní určité podmínky, vlastnické právo přestává být omezeno,²

Charakteristika se projevuje v exkluzivitě vlastnictví—vlastnictví musí být výlučné, tedy věc může mít jen jediného vlastníka (v případě spoluvlastnictví záleží na vůli všech spoluvlastníků).³

1.2 Základní práva a povinnosti vlastníka

K samotnému vlastnickému právu, je třeba zmínit, že vlastník má určitá práva, ale i určité povinnosti. Předně je potřeba říci, že vlastník má tedy právo na nerušený výkon svého vlastnického práva a ostatní osoby mají povinnost jej při jeho výkonu nerušit. Základním právem, kterým vlastník disponuje, je právo v mezích právního řádu s vlastnictvím libovolně nakládat a ostatní osoby z nakládání vyloučit, jak již ostatně bylo výše řečeno. Na druhé straně však vlastník nesmí nad míru, která je přiměřená poměrům, závažně rušit práva jiných osob, ani konat takové skutky, nebo dopouštět se takového jednání, na základě kterého by docházelo k obtěžování nebo poškozování jiných osob. NOZ, oproti dřívější právní úpravě, vypustil ze svého obsahu přesný výčet vlastnických práv, tedy " v mezích zákona předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním. " ⁴ Jak uvádí Novotný " *nedošlo k převzetí tohoto výčtu, jelikož vlastnictví je v klasické literatuře vnímáno jako komplexní, neoddelitelné právo, jež zahrnuje všechny myslitelné způsoby působení na věc, jehož obsah nelze vyloučit výčtem.* " ⁵ Je nepochybné, že mezi vlastníkovými právy výše uvedené práva ve výčtu, zajisté patří i nadále. Mezi další oprávnění vlastníka patří věc zničit, opustit, upravit, modifikovat apod. Opustit však lze pouze určité věci, např. u nemovitosti derelikace nepřichází v úvahu. I když je nemovitost neudržovaná, neobývaná, fakticky opuštěná, de iure ji nelze opustit.

² ELIÁŠ, Karel. *Vlastnictví a právo v tenzi mezi stabilitou a proměnlivostí zákonodárství*. Praha: Academia, 2017. Slavnostní přednášky Akademie věd České republiky : špičkový výzkum ve veřejném zájmu. ISBN 978-80-200-2798-6. s. 11 - 13

³ ELIÁŠ, Karel. *Vlastnictví a právo v tenzi mezi stabilitou a proměnlivostí zákonodárství*. Praha: Academia, 2017. Slavnostní přednášky Akademie věd České republiky : špičkový výzkum ve veřejném zájmu. ISBN 978-80-200-2798-6. s. 13

⁴) NOVOTNÝ, Petr et al. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 165 s. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5166-5.

⁵) NOVOTNÝ, Petr et al. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 165 s. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5166-5.

Jak plyne se shora uvedených skutečností výkon práv vlastníka není neomezený. Jakákoliv práva vlastník vykonává, musí tyto práva vykonávat v mezích právního řádu a nesmí jimi rušit práva jiných osob nad míru přiměřeným poměrům, ani tedy jak bylo již uvedeno: " *vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.* " ⁶

Aby porušení bylo považováno za závažné rušení práva nad míru přiměřenou poměrům a aby porušení bylo sankcionovatelné, musí být tedy právě nad míru přiměřenou poměrům. Míra přiměřená poměrům se odvozuje od obecného vnímání společností. V některých případech se jedná o obecné vnímání širokou veřejností a v některých případech se jedná o vnímání místní, lokální společností. Samozřejmě je potřeba vycházet z toho, že vlastník nesmí porušovat práva jiného porušováním zákonem stanovených povinností. podmínky závažného rušení nad míru přiměřenou poměrům se neuplatní v případě přímého poškození jiného práva. Tem, kdo je vlastníkem poškozen, je oprávněn uplatňovat svá práva jinými prostředky, než ten kdo je pouze ohrožen. V případech, kdy by došlo k uplatnění ochrany práv u soudu, musel by soud zkoumat a posuzovat splnění výše uvedených předpokladů, tedy jaká byla míra přiměřená poměrům a jaká je intenzita porušování práv jiných osob. P. Novotný uvádí jako příklad: " *intenzita porušení práva jiných osob linoucím se zápachem chovného zvířectva bude jinak posouzena v oblastech se zemědělskou výrobou a jinak v místech určených pro lázeňský pobyt. Z toho vyplývá, že míra intenzity v jedné oblasti se nemusí shodovat s oblastí jinou. Za závažné porušení tak může být v jedné oblastipovažováno to, co v jiné nikoliv. Je tedy jen v zájmu vlastníka, aby se o místních povměrech informoval.*" ⁷

1.3 Nabývání vlastnického práva

Nabývat vlastnické právo mimo možnosti smluvní i následovně dle NOZ:

- přivlastnění a nález,
- přirozený přírůstek,

⁶) NOVOTNÝ, Petr et al. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 165 s. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5166-5.

⁷) NOVOTNÝ, Petr et al. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 165 s. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5166-5.

- umělý přírůstek,
- smíšený přírůstek,
- vydržení.

1.4 Ochrana vlastnického práva

Vlastník se tedy může proti neoprávněnému zasahování do jeho práv bránit za pomoci procesních prostředků u místně a věcně příslušného orgánu veřejné moci. takovým procesním prostředkem je žaloba, která je označovaná jako vlastnická. Orgánem veřejné moci je věcně a místně příslušný soud. Tímto však není vyloučena samozřejmě možnost vlastníka bránit se jinými veřejnoprávními prostředky u jiného státního orgánu, v případě přichází např. živnostenský úřad, vodoprávní úřad apod. Pokud tedy vlastník využije svého práva obrátit se na soud, stává se žalobcem a osoba, která zasahovala do práv, se stává žalovaným. Oprávnění podat tuto žalobu má tedy pouze vlastník, neboť je tzv. hmotným nositelem vlastnického práva. Volba konkrétního způsobu ochrany je odvislá od způsobu a závažnosti neoprávněného zásahu. Způsob ochrany by měl jednoznačně směřovat k dalšímu zamezení neoprávněného zásahu do vlastnických práv a k navrácení původního stavu, pokud je toto možné. tedy např. pokud někdo zadržuje věc i po skončení nájmu, má vlastník možnost se soudně domáhat ochrany svého práva a požadovat aby byla této osobě uložena soudem povinnost věc jejímu vlastníku vrátit. Vlastnické žaloby můžeme rozdělit do několika skupin, dle způsobu zásahu. První skupinu představují tzv. reivindikační žaloby, tedy žaloby na vydání nebo vyklizení věci. Druhou skupinou jsou žaloby tzv. negatorní, mezi které se řadí žaloba na upuštění od jiných neoprávněných zásahů a žaloba na odstranění následků. Zvláštní skupinou žalob na ochranu vlastníka, jsou žaloby určovací, které se uplatní v případě hrozící újmy

1) Reivindikační žaloba- tato žaloba, na vydání věci se uplatní vůči tomu, kdo neoprávněně zadržuje vlastníkovu věc bez právního důvodu. Pro uplatnění nároku je stanovena promlčecí lhůta, která činí tři roky. výslovně uvádí okruh osob, které nemohou vlastnickou žalobu podat. Je jím vždy ten, od něhož vlastník věc nabyt anž byl jejím skutečným vlastníkem i když po té vlastnické právo nabyt. Oprávněn podat žalobu tedy tzv. aktivně legitimovaný, je vlastník věci nebo práva. jedná se rovněž i o

vlastníka, který není zapsaný ve veřejném seznamu nebo kterýkoliv se spoluvlastníků. Obdobný nárok může uplatnit i oprávnění držitel nebo detenor. Žalobu může podat rovněž jeden ze spoluvlastníků věci. Spoluvlastníci si však nemohou uplatnit žalobu na vydání věci navzájem.

Žalovaný tedy tzv. pasivně legitimovaný je ten, kdo věc nebo právo zadržuje, a je-li jich více, postačí aby žaloba byla podána na jednoho z nich. Může nastat problemtická situace, kdy žalovaný úmyslně před nebo v průběhu soudního řízení převede nebo fiktivně prodá věc třetí osobě nebo věc zničí, znehodnotí nebo jinak učiní nezpůsobilou k vydání vlastníkov, aby se tak vyhnul postavení žalovaného. V těchto případech soudní judikatura stanoví, že dojde-li k případům převedení držby na fiktivního držitele, nebude tedy skutečný držitel, ten který na fiktivního držitele věc převedl, v postavení žalovaného, nebude tak povinen žalobci věc vrátit, ale bude na něho dopadat povinnost nahradit žalobci škodu, kterou svým zastíracím jednáním proti dobrým mravů způsobil. ⁸ Právo na náhradu škody má rovněž vlastník věci, která byla poškozena např. při tzv. svépomocném vyklizení pozemku, při které došlo ke zničení věci, která patří do vlastnictví jiné osoby, než je vlastník pozemku.⁹

Vlastník musí za účelem úspěchu ve věci prokázat v soudním řízení zejména následující :

- 1) Popsat věc nebo právo takovými znaky, kterými se rozeznává od jiných věcí téhož druhu.
- 2) Má-li být s věcí vydáno i její příslušenství, je potřeba jej popsat
- 3) Prokázat nabytí vlastnického práva, které v den podání žaloby trvalo
- 4) Prokázat, že žalovaný věc neoprávněně zadržuje, respektive věc přešla do držby nebo detence žalovaného.¹⁰

Žalovaný má možnost se bránit námitkou, že mu právo náleží z titulu, který žalobcovo postavení oslabuje. P. Novotný uvádí " *pokud podá žalobu protivý držitel, ale*

⁸) NOVOTNÝ, Petr et al. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 165 s. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5166-5.

⁹) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.1.2015, sp. zn. 25 Cdo 1335/2013

¹⁰) NOVOTNÝ, Petr et al. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 165 s. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5166-5.

žalovaný prokáže, že je řádným vlastníkem, pak mu svědčí lepší právo než žalobci a soud žalobu zamítne"¹¹

Touto výše uvedenou žalobou se může vlastník domáhat svého práva a to u věcí movitých vydáním a předání věci a u věcí nemovitých, včetně bytu, se požaduje zpravidla vyklizení a předání. Jedná se o případ, kdy např. nájemce po skončení nájemního vztahu odmítá opustit byt. Vydání a vyklizení věci, má stejný právní obsah. P. Novotný doporučuje: "*vedle nároku na uložení povinnosti vydat věc v určité lhůtě požadovat i nárok na uložení povinnosti tuto věc předat. Tímto jsou uloženy obě povinnosti a v případě jejich nedodržení lze obě exekučně vymáhat.*"¹²

2) Negatorní žaloba - nebo-li zápůrčí žaloba, je jako druhá z vlastnických žalob upravena v § 1042 NOZ. OZ její existenci úplně pomíjel, přestože se v praxi běžně používala. Touto žalobou se může dotčený vlastník bránit proti jinému rušení vlastnického práva. Na straně žalovaného po té je, aby se pokusil dokázat, že žádný zásah do žalobcových práv nebyl učiněn, popřípadě, že zásah nebyl učiněn neprávem. Cílem nebo smyslem negatorní žaloby je, aby se žalovaný zdržel dalšího jednání, které narušuje vlastnická práva žalobce a aby, pokud již k narušení vlastnických práv došlo, odstranil žalovaný následky svého jednání uvedením v předešlý, původní stav.¹³

S negatorní žalobou se lze často setkat zejména v tzv. sousedských sporech, např. neoprávněné užívání části pozemku, umístění stavby příliš blízko hranic pozemku, neoprávněný průchod přes pozemek, neoprávněná stavba na cizím pozemku apod. vlastník, jehož vlastnická práva jsou porušena nebo poškozena, je povinen neoprávněný zásah do svých práv v žalobě definovat tak, aby bylo rozpoznatelné, čeho se přesně domáhá. Žalobce v soudním řízení prokazuje své vlastnictví nebo jiné právo k věci, které zakládá oprávnění negatorní žalobu podat. Popíše porušení vlastnického práva a narhnedůkazy k prokázání svých tvrzení. Žalovaný se může bránit námitkami, které mají odůvodnění shodné s reivindikační žalobou.¹⁴

¹¹) NOVOTNÝ, Petr et al. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 165 s. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5166-5.

¹²) NOVOTNÝ, Petr et al. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 165 s. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5166-5.

¹³) ELIÁŠ, N v/w:r>

3) Publiciánská žaloba - k oběma předešlým žalobám je přidána žaloba z tzv. domnělého vlastnictví, nebo-li actio publiciana. občanský zákoník poskytuje vedle oprávněného držitele ochranu i domnělému vlastníkov. Za takového vlastníka se považuje ten, kdo nabyt držbu vlastnického práva v dobré víře a pravým způsobem. tato žaloba tedy rozšiřuje ochranu držby oproti úpravě posesorní ochrany, ovšem jak již bylo řešeno, pouze v případech držby poctivé a oprávněné. Této osobě se poskytuje ochrana proti tomu, kdo mu zadržuje věc nebo právo nebo ho jinak ruší bez právního důvodu nebo z právního důvodu stejně silného nebo slabšího. Z praktických důvodů se poskytuje ochrana i tomu, kdo drží věc z jiného právního důvodu jako je nájem nebo výpůjčka. Jelikož se však jedná o věcně právní ochranu, je výslovně vyjádřeno, že jde o právo vlastníka na ochranu, které ta osoba, již právo je opřeno pouze o obligační titul, jenom uplatňuje vlastním jménem.

1.5 Zánik vlastnického práva

Možnosti zániku vlastnického práva, např.:

- Smlouvou,,
- Opuštěním věci,
- Zánikem věci
- Spotřebováním,
- zničením
- Nezávisle na vůli dosavadního vlastníka
- Ztrátou věci,
- Vydržením,
- Rozhodnutím státního orgánu - vyvlastnění,

1.5.1 Omezení vlastnictví

Vlastník může být ve svých vlastnických právech omezen a pokud by došlo k tomu, že pozbyde všech oprávnění a zbyde mu pouze tzv. holé vlastnictví, nepřestává být vlastníkem. Omezení podle povahy může být:

- vnitřní – vyplývají přímo z pojmu vlastnictví a která lze odvodit ze zásady „vlastnictví zavazuje“,
- vnější – vlastník si je ukládá sám, nebo mu jsou omezení uložena zákonem nebo orgánem veřejné moci.¹⁵

Z hlediska vzniku lze omezení vlastnictví dělit na:

- zákonná,
- uložená orgánem veřejné moci,
- vzniklá právním jednáním.¹⁶

Právní teorie rozeznává dva základní druhy omezení vlastnického práva:

- pojmová – vyplývají zejména z LZPS, NOZ (všeobecná část – zákaz šikany), a dále z jiných předpisů, například z předpisů správního práva, které upravují určitý zvláštní režim pro věci (motorová vozidla),
- skutečná – NOZ – sousedská práva, předpisy správního práva – stavební právo, rozhodnutí státních orgánů, trestní zákon.¹⁷

Jedním z ústavních omezení vlastnického práva je pravidlo podle čl. 11 LZPS, že vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito k omezování práv jiných nebo v rozporu se zájmem chráněným obecnými zájmy. Další významné omezení vyplývá z téhož článku, z něhož vyplývá, že výkon vlastnického práva musí být prováděn tak, aby nedošlo k poškození lidského zdraví, přírody a životního prostředí a to nad míru stanovenou zákonem.

¹⁵ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3., s. 109

¹⁶ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3., s. 109

¹⁷ SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik. ISBN 978-80-7502-073-4. s. 83

Protože ochrana proti rušení platí pro každého, požívá práva na ochranu proti rušení nad míru přiměřenou poměrům i nájemce.¹⁸

Důležité je, že výkon vlastnického práva nelze považovat za porušení práva, neboť výkon vlastnického práva jako takový nemůže být považován za zásah do výkonu práv ostatních vlastníků a ani za zneužití vlastnického práva.¹⁹

Některá omezení vlastnického práva jsou obsahem veřejného rejstříku, konkrétně katastru nemovitostí. Typickým příkladem jsou věcná břemena. Do katastru nemovitostí se zapisují vkladem, což je druh správního řízení. Tato omezení znamenají povinnost něčeho se zdržet, nebo něco strpět nebo něco konat či poskytnout určité plnění.²⁰

¹⁸ PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015. Učebnice Právnické fakulty MU. ISBN 978-80-210-7750-8. s. 311

¹⁹ PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015. Učebnice Právnické fakulty MU. ISBN 978-80-210-7750-8. s. 314

²⁰ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5. s. 104

2 Omezení soukromoprávní

Na základě ustanovení NOZ, který vlastnické právo omezuje ve dvou základních ohledech:

- vlastník nesmí rušit práva jiných, pokud se nejedná o závažná rušení, resp. nad míru přiměřenou poměrům,
- nesmí konat činy, které jiné osoby obtěžují, nebo poškozují.²¹

2.1 Sousedská práva

Příklady práv a povinností sousedů, vyplývající z NOZ.

Imise

Vlastník se má podle § 1013 NOZ zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikne na pozemek ve vlastnictví jiného vlastníka (souseda) a to v míře, která není přiměřená místním poměrům a současně podstatně tyto imise omezují obvyklé užívání pozemku a to platí i v případech vnikání zvířat. Je zákaz přímo na pozemek jiného vlastníka přivádět imise přičemž se nepřihlíží k míře takových vlivů a ke stupni obtěžování souseda, pokud zde však není zvláštní právní důvod.

Imise se dělí na přímé (přímí působení rušivých elementů a nepřímé (vznikají na vlastním pozemku, ale ovlivňují sousední pozemek).²²

V rámci zdržení se imise se uplatňuje tzv. princip proporcionality, kdy pokud dojde ke střetu dvou vlastnických práv, upřednostní se to právo, které se v konkrétním případě jeví jako naléhavější.²³

Nepřiměřenost poměru se posuzuje z hlediska poměrů místních (specifika dotčené lokality – obytná výstavba s osobami, které jsou hlučné více než jinde) a druhových (poměry charakteristické pro dotčený typ lokality – obytná zástavba).²⁴

²¹ PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015. Učebnice Právnické fakulty MU. ISBN 978-80-210-7750-8. s. 311

²² KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3. s. 110

²³ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: WoltersKluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8. s. 17

Pokud jsou imise důsledkem provozu závodu popřípadě podobného zařízení, který byl úředně schválen, potom má soused podle § 1013 odst. 2 NOZ právo jen na náhradu újmy v penězích, a to i tehdy, pokud byla újma způsobena okolnostmi, které nebyly při úředním projednávání zohledněny. To však neplatí, jestliže při provádění provozu je překračován rozsah, v jakém byl provoz úředně schválen.

Cizí movitá věc na pozemku

Pokud se na pozemku ocitne cizí movitá věc, potom ji vydá vlastník pozemku podle § 1014 NOZ jejímu vlastníku a to bez zbytečného odkladu, popřípadě tomu, kdo tuto věc měl u sebe. Pokud ji nevydá, umožní vlastník pozemku uvedeným osobám vstoupit na svůj pozemek a tuto věc si vyhledat a následně odnést. Stejně může stíhat vlastník na cizím pozemku chované zvíře či roj včel. Pokud roj včel vletí do cizího obsazeného úlu, potom nabývá vlastník takového úlu vlastnické právo k roji bez povinnosti náhrady.

Zde je důležitá okolnost, že vletí do obsazeného a ne do prázdného úlu.

Pokud způsobí věc, zvíře, roj včel popřípadě výkon práva podle předchozího odstavce na cizím pozemku škodu, potom může vlastník pozemku požadovat náhradu škody.

Zadržení movité věci

Pokud způsobila movitá věc škodu na cizím pozemku, má vlastník pozemku právo podle § 1015 NOZ tuto věc zadržet, dokud nebude uspokojen jinou jistotou nebo náhradou škody.

Spadlé plody, převisy, podrosty

Plody, které spadly ze stromů a keřů na sousední pozemek podle § 1016 náleží vlastníkovu sousedního pozemku, pokud není sousední pozemek veřejným statkem.

Soused může šetrným způsobem a ve vhodné roční době podle § 1016 odst. 2 NOZ odstranit kořeny nebo větve stromu, které přesahují na jeho pozemek, pokud to vlastník po výzvě v přiměřené době neprovedl a pokud to sousedovi působí škodu nebo

²⁴ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: WoltersKluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8. s. 19

jiné obtíže, které jsou vyšší než zájem na nedotčeném zachování stromu. Pokud je odstraní, náleží mu to, co z odstraněných kořenů a větví získal.

Soused může podle § 1016 odst. 3 odstranit šetrným způsobem části jiných rostlin, které přesahují na jeho pozemek bez dalších omezení.

Stromy v blízkosti hranice pozemků

Pokud mávlastníkpozemkupro to rozumný důvod, může podle § 1017 NOZ požadovat, aby soused nevysazoval stromy v těsné blízkosti společné hranice jejich pozemků, a pokud tak učinil, nebo jenechalvzrůst, aby je odstranil. Pokud není stanoveno jiným právním předpisem nebo pokud neplyne z místních zvyklostí něco jiného, potom platí pro stromy, které dorůstají obvykle výšky, která přesahuje 3 m jako přípustná vzdálenost a to od společné hranice pozemků 3 m a pro zbylé stromy 1,5 m.

Předchozí teze se nepoužije, pokud je na sousedním pozemku les nebo sad, nebo pokud tvoří stromy rozhradu nebo pokud se jedná o strom zvlášť chráněn podle jiného právního předpisu.

Rozumným důvodem pro odstranění stromu může být např. momentální nebo budoucí možné ohrožení stavby na sousedním pozemku vlivem převisu nebo podrostu.²⁵

Náležitá opora sousedního pozemku

Podle § 1018NOZ nesmí být prováděny takové úpravy pozemku, aby došlo ke ztrátě náležitěoporsousedního pozemku, pokud se neprovede jiné dostatečné upevnění.

Zde je možné uplatnit závěr judikatury, že susedovi je možné uložit zákaz provádění stavby např. rodinného domu, pokud by došlo nejen k ohrožení stability pozemku, ale i např. štítové zdi rodinného domu suseda, resp. žalobce, přičemž není důležité, zda ohrožená stavba je nebo není součástí sousedního pozemku.²⁶

Stékající voda

²⁵ SVOBODA, Karel. Právo imisí, právo cesty a další susedské spory. Praha: WoltersKluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8. s. 17. s. 91

²⁶ SVOBODA, Karel. Právo imisí, právo cesty a další susedské spory. Praha: WoltersKluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8. s. 101

Vlastník pozemku má právo podle § 1019 požadovat, aby byla sousedem upravena stavba na sousedním pozemku tak, aby z této stavby nedošlo ke stékání vody nebo padání sněhu nebo ledu na jeho pozemek. Pokud však voda stékána pozemek přirozeným způsobem z pozemku výše položeného, zejména pokud tam pramení nebo v důsledku deště nebo oblevy, potom nemůže soused žádat vlastníka tohoto pozemku o úpravu jeho svůj pozemku.

Stékání vody je tzv. přímou imisí a není rozhodující množství vody, která séiká na cizí pozemek. Úpravou stavby však nelze rozumět její odstranění.²⁷

Pokud je pro pozemek, který je položen níže nutný přítok vody, je soused oprávněn podle § 1019 odst. 2 NOZ na vlastníku výše položeného pozemku požadovat nebránění odtoku vody v takovém rozsahu, ve kterém sám vodu nepotřebuje.

Stavba u hranice sousedního pozemku

Vlastník pozemku, může podle § 1020 NOZ požadovat po sousedovi, aby se zdržel umístění stavby na sousedním pozemku, a to v těsné blízkosti společné hranice jejich pozemků., pokud pro to má rozumný důvod

Vstup na cizí pozemek

Vlastník je povinen podle § 1021 NOZumožnit sousedovi, aby vstoupil na svůj pozemek a to v době, rozsahu a způsobem, nezbytným k údržbě sousedního pozemku popřípadě k hospodaření na něm za předpokladu, že nelzetohoto účelu dosáhnout jinak. Soused však musí nahradit vlastníku pozemku škodu, která byla takto způsobena.

Kritérium nezbytnosti je nutno chápat v tom smyslu, že míra nezbytnosti nesmí dojít až do toho stupně, kdy by se již mohlo jednat o omezení odpovídající věcnému břemeni.²⁸

Vstup na cizí pozemek zahrnuje i přechodné vnesení prostředků, které jsou spojeny s údržbou nebo obhospodaření věci. Sousedním pozemkem se rozumí i např.

²⁷ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další susedské spory*. Praha: WoltersKluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8. s. 106

²⁸ rozhodnutí NS 22 Cdo 1281/2002

dva drobné pozemky vedle sebe a třeba i s jinými vlastníky. Právo na vstup vzniká na základě výzvy souseda.²⁹

Užití sousedního pozemku ke stavbě

Pokud není možné stavbu stavět nebo bourat, nebo pokud ji není možné opravit nebo obnovit jiným způsobem, než užitím sousedního pozemku, potom je vlastník podle § 1022 NOZ oprávněn po sousedovi požadovat, aby snášel za přiměřenou náhradu, co je pro naplnění uvedených prací potřebné.

Této žádosti není možné vyhovět, jestliže zájem na provedení prací převyšuje sousedův zájem nerušeného užívání pozemku.

Užití prostoru nad pozemkem

Vlastník pozemku musí podle § 1023 NOZ snášet, aby byl užíván prostor nad pozemkem nebo pod pozemkem, pokud je pro to důležitý důvod a pokud se tak dějetakovým způsobem, že vlastník tomu nemůže rozumným důvodem bránit.

Povinnost oplotit pozemek

Soud může podle § 1027 NOZ uložit vlastníkovi pozemku povinnost oplotit pozemek na návrh souseda a pokud si zjistí stanovisko stavebního úřadu, pokud je to to potřebné, aby byl zajištěn nerušený výkon sousedova vlastnického práva a pokud se tím nezabrání účelnému užívání dalších pozemků.

Vlastník musí sousedovi umožnit vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku a hospodaření na něm. Na rozdíl od stávajícího § 127 OZ tato povinnost stíhá vlastníka pozemku pouze, pokud účelu nelze dosáhnout jinak.

2.1.1 Nezbytná cesta

Vlastník nemovité věci může podle § 1029 NOZ žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek, pokud na své věci nemůže řádně hospodařit popřípadě ji jinak řádně užívat proto, že nemá dostatečné spojení s veřejnou cestou.

²⁹ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další susedské spory*. Praha: WoltersKluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8. s. 141

I zde se stejně jako v jiných případech při posuzování oprávněnosti nároku přihlíží k testu tzv. proporcionality, tedy soud zjišťuje, zda újma pro souseda – vlastníka pozemku dotčeného zřízením cesty nebude stejně podstatná nebo závažnější než újma vlastníka panujícího pozemku.³⁰

Rozsah povolení nezbytné cestysoudem musí podle § 1029 odst. 2 NOZ odpovídat potřebě vlastníka nemovité věci řádně cestu užívat s co nejmenšími náklady, a to i jako služebnost. Současně musí být splněno, že soused bude zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek by měl být co nejméně zasažen.

Pokud došlo k povolení, aby byla na dotčeném pozemku zřízena nezbytná cesta jako umělá, je povinen ji podle § 1031 NOZ zřídit a udržovat ten, v jehož prospěch byla cesta povolena.

Soud nepovolí podle § 1032 nezbytnou cestu tehdy, pokud:

- by škoda na nemovité věci souseda zřejmě převýšila výhodu nezbytné cesty,
- si způsobil ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, tento problém s přístupem následkem své hrubé nedbalosti nebo úmyslně,
- žádá o nezbytnou cestu jen za účelem svého pohodlnějšího spojení.

Uvedené podmínky jsou výrazem podmínky vyváženosti sousedských práv a též vyjádřením jednosměrného principu proporcionality, tedy poměřuje se výsledek zájmu vlastníka v jehož prospěch má být cesta zřízena a vlastníka pozemku, na němž má být cesta zřízena.³¹

Jestliže obklopjen nemovitou věc, ke které není přístup, několik sousedních pozemků, potom se podle § 1033 NOZ povolí nezbytná cesta pouze přes jeden z nich a přihlédne se k tomu, přes který pozemek je přístup nejvíce přirozenější, aby byl splněn účel nezbytné cesty.

³⁰ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: WoltersKluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8. s. 185

³¹ SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: WoltersKluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8. s. 192

2.2 Nájem a pacht

Typicky obligační omezení vlastnického práva.

Nájem a pacht patří podle NOZ spolu s výprosou a půjčkou k možnostem přenechání věci jinému.

Nájem a pachtod smluvních typů výprosa a výpůjčka liší zejména svojí úplatností. Pokud je poskytnuto k užívání své auto bezplatně, bude se zpravidla jednat o výpůjčku (nebo výprosu), pokud za toto poskytnutí budu požadovat úplatu, pak se jedná o nájem, případně (pokud auto nebude jen užíváno, ale i tzv. požíváno - bude sloužit k dosahování zisku) o pacht.

Pacht

Pachtem se nazývá přenechání individuálně určené věci, nebo souboru věcí (např. pole, závod) k dočasnému užívání a požívání jiné osobě (pachtýři), a to buď za úplatu (nazývané jako pachtovné) nebo za poskytnutí určité poměrné části výnosu z věci. Charakteristické znaky pachtu se téměř shodují se znaky nájmu, ale pacht umožňuje věc požívat, tedy i brát z ní plody nebo jiné užítky. Z tohoto rozdílného přístupu je zřejmé, že předmět pachtu může být jen taková věc, která přináší výnos, resp. užitek. Výnosem mohou být jak plody naturální (např. úroda na poli), tak civilní (například peněžní zisk). Požívání je braní plodů a výnosů z věci pachtýřem, a ten k nim nabývá vlastnické právo.³²

Pachtovní smlouva

Náležitosti pachtovní smlouvy:

- označení smluvních stran . propachtovatel a pachtýř,
- předmět pachtu - mohou jí být věci nemovité i movité,
- doba pachtu – pacht může být sjednán na dobu určitou i neurčitou,
- označení závazků stran – závazkem propachtovatele je přenechat věc k dočasnému užívání a požívání, závazkem pachtýře je zaplatit pachtovné nebo poskytnutí poměrné části výnosu z přenechané věci.³³

³²Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najem-a-pacht-v-novem-obcanskem-zakoniku-92378.html>

³³ JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014.s. 204

Nájem

Nájemní smlouva

Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné § 2201 NOZ.

K podstatným náležitostem smlouvy patří::

- strany smlouvy – stanovení nájemce a pronajímatele,
- předmět nájmu,
- výše úplaty,
- doba nájemního vztahu,
- stanovení závazků.³⁴

Pronajímatel

Práva a povinnosti pronajímatele vlastně vypovídají o mezeních vlastnického práva pronajímatele a patří k nim:

- přenechat věc nájemci ve stavu, aby ji mohl užívat ke sjednanému nebo obvyklému účelu,
- zajistit, aby nájemce mohl nerušeně užívat pronajatou věc po dobu nájmu,
- udržovat věc v takovém stavu, aby mohlo být dodržováno užívání k účelu, ke kterému byla pronajata,³⁵
- odevzdat nájemci věc v ujednané době, pokud není dohodnuto, v den následujícím poté, co jej o to nájemce požádá (§ 2205 NOZ),
- odevzdat nájemci věc se vším, co je potřebné k řádnému užívání věci.
- nemůže ze své vůle pronajatou věc měnit.

K povinnostem nájemce patří například:

- užívat věc i bez zvláštního ujednání jako řádný hospodář ke sjednanému účelu, nebo pokud není ujednán, potom k účelu obvyklému (§2213 NOZ),

³⁴ JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. s. 181

³⁵ JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. s.

- oznámí pronajímateli, že věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl (§ 2214 NOZ),
- platit nájemné,

Základními znaky nájmu je tedy přenechání věci jinému k užívání, dočasnost a úplatnost.³⁶

Předmět nájmu

Úprava NOZ odstraňuje pochyby v případě nájmu věci, která v budoucnu teprve vznikne (ěc, která v budoucnu teprve vznikne (*např. budovu, která se teprve staví*). (§ 2202 odst. 2 NOZ) tím, že tuto možnost výslovně stanoví. Pronajmout lze i část nemovité věci (§ 2202 odst. 1 NOZ).

2.3 Vyvlastnění a omezení vlastnického práva

Ve stavu nouze popřípadě v naléhavém veřejném zájmu je možné na nezbytnou dobu a v nezbytné míře podle § 1037 NOZ použít vlastníkovu věc, jestliže nelze účelu nelze dosáhnout jiným způsobem. Jedná se o dočasné omezení.

Pokud nelze veřejný zájem naplnit jinak, je možné na základě zákona podle § **1038** NOZ vlastnické právo omezit popřípadě věc vyvlastnit. V těchto případech se jedná o trvalé omezení.

Za omezení vlastnického práva popřípadě vyvlastnění věci náleží podle § 1039 NOZ vlastníkovu plná náhrada a to v takové míře, která odpovídá míře, v jaké byl jeho majetek na základě uvedených opatření dotčen.

Náhrada je poskytována v penězích, avšak je možné ji poskytnout i jiným způsobem, jestliže se tak strany dohodnou.

Vyvlastnění je stav, kdy je odňato nebo omezeno vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě. Přitom podle názoru některých odborníků věc stavbu, která je věcí movitou nelze vyvlastnit, neboť pokud je

³⁶Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najem-a-pacht-v-novem-obcanskem-zakoniku-92378.html>

přemístitelná, postačí vyvlastnění pozemku a nebyl by naplněn princip proporcionality.³⁷

2.4 Spoluvlastnictví

Vlastníkem věci může být jediná osoba nebo více osob. Pokud vlastnické právo náleží více osobám, pluralitě osob, jde o spoluvlastnictví. Každý vlastník se na vlastnictví věci podílí, tj. účastní se na právech a povinnostech spojených s vlastnictvím a taktéž na rozhodování o věci.³⁸

NOZ zakotvuje pojem věci celkem široce a dá se dovodit, že spoluvlastnický podíl lze považovat za věc. Pokud budeme k věci postupovat z tohoto hlediska, lze podíl brát jako vlastnictví spoluvlastníka a může s ním tudíž nakládat dle své libosti a uplatňovat vlastnická práva, avšak nesmí spoluvlastníkům způsobit újmu.³⁹

V rámci popisu spoluvlastnictví se rozlišuje ideální a reálné. Jestliže je podíl na věci skutečně, reálně rozpoznatelný, rozlišitelný, jedná se o **reálné** spoluvlastnictví. (např. polovina pozemku). Jestliže podíly nejsou rozlišitelné, pouze myšlené, jedná se o spoluvlastnictví **ideální**.⁴⁰Tato situace je možná zejména u nemovitých věcí a to konkrétně pozemků. Naproti tomu ideální vlastnictví je podstatně častější záležitostí. U ideálního podílu není věc reálně rozdělena z důvodu, že ji nelze rozdělit (například auto). Není nemožné, aby do ideálního spoluvlastnictví spadal i pozemek, který je reálně rozdělitelný. Ideální spoluvlastnictví lze *zrušit* a reálné lze jak *zrušit*, tak *oddělit*.⁴¹

Dvě základní zásady, které jsou příznačné pro spoluvlastnictví:

- pokud existuje mezi spoluvlastníky shoda (tzv. jednomyslná shoda), vystupují spoluvlastníci při nakládání s věcí vůči osobám mimo spoluvlastníky jako jediná osoba,

³⁷ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. Brno: Masarykova univerzita, 2015. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity ; svazek č. 536. Řada teoretická. Scientia. ISBN 978-80-210-8064-5 s. 25

³⁸ ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014, s. 50, ISBN 9788072019465

³⁹ NOVOTNÝ, P. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. Praha: Grada, 2014, s. 78

⁴⁰ ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014, s. 50, ISBN 9788072019465

⁴¹ <http://www.pravnilinka.cz/obcansky-zakonik/spoluvlastnictvi-zruseni-a-oddeleni>

- každý spoluvlastník má právo k celé věci, které je omezeno stejným právem každého jiného spoluvlastníka.⁴²

Solidarititu spoluvlastníků definuje NOZ v § 1127. Pod tento režim však nelze vztáhnout všechna jednání vztažená na společnou věc a nebude sem patřit právní jednání týkající se spoluvlastnického podílu. Jedná se o solidaritu:

- **pasivní**-vzniká při učinění úkonu spoluvlastníkem nebo spoluvlastníky týkající se společné věci. Pro věřitele je pasivní solidarity výhodná neboť si může vybrat, zda bude požadovat plnění celé nebo část a to po některém jednom z nich nebo po několika nebo po všech. Jestliže dlužník (spoluvlastník) dluh splní, dluh zaniká. Další fází je vzájemné vypořádání mezi spoluvlastníky.
- **aktivní**-je více věřitelů a každý z nich může požadovat po dlužníku celé plnění. Dlužník je povinen plnit pouze jednou a uspokojí-li jednoho z věřitelů, dluh zaniká. Dlužník má ulehčeno splnění dluhu v tom smyslu, že stačí, pokud plní jednomu z věřitelů, kdo požádal jako první.⁴³

Obecná ustanovení

Podle § 1115 NOZ jsou osoby, jimž náleží vlastnické právo k určité věci společně, spoluvlastníky.

S ohledem na věc jako celek, se spoluvlastníci podle § 1116 NOZ považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.

Každý spoluvlastník má podle § 1117 NOZ právo k celé věci, přičemž toto spoluvlastnické právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Společníci nemají výlučná práva *erga omnes* a *erga partes* na určitou oddělenou část společné věci, ale stanovují se práva spoluvlastníků ke společné věci.⁴⁴

Plody a užitky ze společné věci se podle § 1120 NOZ dělí podle poměru podílů.

⁴²KRÁLÍK, M. Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku : uplatňování nároků a rozhodování o nich : procesní a hmotněprávní souvislosti. Praha: Leges, 2014, s. 513

⁴³ SPÁČIL, J. A KOL. Občanský zákoník.III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 486

⁴⁴SPÁČIL, J. A KOL. Občanský zákoník.III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. Praha:C.H.Beck, 2013, s. 423

Způsob naložení s plody a užitky ze společné věci, které není možné podle podílů rozdělit, se určí dohodou spoluvlastníků. Pokud se nedohodnou, prodají se tyto plody a užitky určitým vhodným způsobem a výnos se následně rozdělí podle podílů.

Spoluvlastník může podle § 1123 se svým podílem nakládat podle své vůle, přičemž toto nakládání nesmí být na újmu s ohledem k právům ostatních spoluvlastníků, aniž by bylo přihlédnuto, z čeho vyplývají.

Předkupní právo – změny

Do 31.12.2017 platilo, podle § 1124 NOZ spoluvlastníci nemají předkupní právo a v tomto ohledu byli silně omezováni. Od 1. ledna 2018 však platí, že pokud spoluvlastník převádí svůj spoluvlastnický podíl na nemovitosti, ostatní spoluvlastníci mají předkupní právo, pokud se nejedná o převod osobě blízké například rodič, sourozenec, manžel, a to i pokud jde o bezúplatný převod jako je např. darování. Jestliže dojde k porušení předkupního práva, potom se může spoluvlastník, dotčený porušením předkupního práva, domáhat na nabyvateli spoluvlastnického podílu, aby mu byl tento podíl nabídnut nabyvatelem ke koupi za stejných podmínek, které existovaly při převodu na od původního spoluvlastníka. Předkupní právo lze vymáhat soudní cestou.

3 Veřejnoprávní omezení

Vlastnická práva omezují veřejnoprávní předpisy zejména ve vymezených územích, přičemž jde zejména o chráněná území, nebo o ochranná pásma. Může jít i o omezení stanovené opatřením obecné povahy, například územní opatření o stavební uzávěře.⁴⁵

3.1 Stavba

Omezení vyplývající ze stavebního zákona a to zejména zastavění sousedního pozemku, kdy umístěním stavby může dojít např. ke zhoršení oslunění obytných místností, avšak nesmí být porušeny normové hodnoty dané právními předpisy nebo normami. Omezení se vztahuje tedy jak na vlastníka stavby již užívané, tak na stavebníka novostavby.

3.2 Vyvlastnění

ZVV ve svém § 1 upravuje podmínky:

- odnětí nebo omezení vlastnického práva anebo práva, které odpovídá věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě a následný přechod vlastnického práva nebo nabytí práv, které odpovídá věcnému břemeni k tomuto pozemku nebo stavbě za účelem vyvlastnění podle zvláštního zákona,
- poskytnutí náhrady následkem odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva, které odpovídá věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě,
- zrušení odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva, které odpovídá věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě a zpětné navrácení těchto práv jejich původnímu nositeli.

⁴⁵ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0. s. 386

3.3 Vykázání osoby ze společného obydlí

S institutem domácího násilí je spjata možnost vykázání osoby ze společného obydlí. Podle § 44 ZPČR pokud lze na základě zjištěných skutečností, zejména pokud již předtím došlo k útokům, důvodně předpokládat, že se osoba dopustí nebezpečného útoku proti životu, zdraví anebo svobodě nebo zvláště závažného útoku proti lidské důstojnosti, je policista oprávněn vykázat tuto osobu z bytu nebo domu společně obývaného s útokem ohroženou osobou, resp. ze společného obydlí, jakož i z bezprostředního okolí společného obydlí. Policista je oprávněn tuto osobu vykázat i v její nepřítomnosti.

Podle § 45 ZPČR je vykázaná osoba mimo jiné povinna opustit prostor vymezený policistou v potvrzení o vykázání neprodleně a i nadále se zdržet vstupu do vymezeného prostoru nebo se zdržet styku či navazování jakéhokoliv kontaktu s ohroženou osobou.

Institut vykázání je preventivním opatřením, jehož smyslem je ochrana ohrožených osob a je ukládáno vždy v případě zjištění domácího násilí, bez ohledu na pozdější trestněprávní kvalifikaci násilného jednání pachatele. Současně pak může být jednání násilné osoby vyšetřováno v rámci trestního řízení, pokud lze jednání násilné osoby kvalifikovat jako trestný čin, případně, jestliže nedosáhlo jednání násilné osoby intenzity trestného činu, je prováděno přestupkové řízení.⁴⁶

3.4 Další možnosti veřejnoprávního omezení

Konkurz a vyrovnání

Účelem Zákon o konkurzu a vyrovnání ve znění pozdějších předpisů je uspořádání majetkových poměrů dlužníka, který je v úpadku.

Exekuce

Výkon rozhodnutí orgánem k tomu zmocněným zákonem na majetku dlužníka.

Propadnutí majetku státu

⁴⁶Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/domaci-nasili-institut-vykazani-a-dalsi-informace.aspx>

Vyplývá z veřejnoprávních předpisů rozhodnutím orgánu veřejné správy, např. zákon o odpovědnosti za přestupky, občanský soudní řád.

Zákon o lesích

Pozemní komunikace

Účinností NOZ a zakotvením zásady „superficies solo cedit“ došlo k určitým změnám ve vztazích vlastník pozemku a vlastník komunikace na pozemku umístěné.

Podle § 9 ZPK je vlastníkem dálnic a silnic I. třídy stát. Dále ze zákona vyplývá, že vlastníkem silnic II. a III. třídy je kraj, na jehož území se silnice nacházejí. Vlastníkem místních komunikací je obec, na jejímž území se nacházejí místní komunikace. Vlastník účelových komunikací je právnická popřípadě fyzická osoba. Současně platí, že stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace není součástí pozemku., na němž je umístěna, z čehož vyplývá, že účelová komunikace je součástí pozemku. V těchto ohledech se však liší i judikatura.

Pro vztah různého vlastníka komunikace a vlastník pozemku platí ustanovení § 3056 NOZ, kdy vlastník pozemku, na němž je umístěna stavba, která enbyla podle předpisů, platných do účinnosti NOZ součástí pozemku a nestala se ani ke dni nabytí účinnosti NOZ součástí pozemku, má k takové stavbě předkupní právo a naopak též platí, že vlastník stavby může uplatnit předkupní právo k pozemku. Dále platí, že předkupní právo vlastníka pozemku má platnost i k podzemním stavbám na témže pozemku, pokud je příslušenstvím nadzemní stavby. Pokud jsou sjednána vylučující nebo omezující ujednání, k předkupnímu právu, nepřihlíží se k nim.

Dále platí, že pokud je možné část pozemku se stavbou oddělit, aniž se podstatně ztíží jejich užívání a požívání, potom se předkupní právo vztahuje jen na tu část pozemku, která je nezbytná pro činnosti, spojené s uplatňováním vlastnického práva ke stavbě.

Pokud dojde ke stavu, že pozemek i stavba je vlastnictvím téhož vlastníka, potom podle § 3058 NOZ stavba přestává být samostatnou věcí a je součástí pozemku, na němž je umístěna. Toto však neplatí pro stavbu, která není součástí pozemku podle NOZ.

Bohužel z katastru nelze zjistit, zda jde o místní nebo účelovou komunikaci a kupující pozemku to musí zjistit, neboť účelová komunikace není samostatnou věcí a je součástí pozemku, kdežto místní komunikace je vlastnictvím obce nebo kraje a vlastník může být tímto omezen.⁴⁷

Předkupní právo

Obecně může být předkupní právo zřízeno smluvně nebo vyplývá ze zákona jako právo věcné (musí být obsahem zápisu v katastru nemovitostí. Smluvní – pokud není splněno, má předkupník právo na náhradu škodu. Pokud je předkupní právo jako věcné, má předkupník právo požadovat na nabyvateli jeho odkoupení za stejných podmínek, za jakých takovou věc nabyt. Ze zákona je předkupní právo známé např. v případech práva stavby⁴⁸ nebo nově opět u převodů spoluvlastnických podílů.

Předkupní právo je obsahem například § 101 StavZ.

⁴⁷LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013-, 6 sv. s. 908

⁴⁸GÜRLICH, Richard a Jana ŠVECOVÁ. *Právní úprava nemovitostí po rekonstrukci*. Druhé upravené vydání. Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2014. ISBN 978-80-905736-0-4. s. 30

4 Věcná práva k cizím věcem

4.1 Právo stavby

Zavedení tohoto institutu do NOZ přímo vyplývá se zařazením principu „*superficiessolo cedit*“ (stavba je součástí pozemku). Právo stavby znamená, že není rozhodující zda stavba je již postavena nebo zřízena v budoucnu. Právo stavby není se stavbou samotnou svázáno. Stavba postavená na základě práva stavby se stává součástí práva stavby. Na základě výše uvedeného je třeba si uvědomit, že pokud osoba vlastní právo stavby, postaví stavbu, pak ji odstraní, má právo opět postavit stavbu novou právě na základě práva stavby (samozřejmě s ohledem na dobu trvání práva stavby). Pokud je stavba zřízena neoprávněně, připadá do vlastnictví vlastníku pozemku (náhrada nákladů je možná za určitých podmínek).⁴⁹

Při sjednání smlouvy o právu stavby je třeba mimo zásadní náležitosti (např. vymezení zatěžovaného pozemku, účel stavby) pamatovat i na další ujednání neméně důležitá na něž NOZ pamatuje (např. provedení stavby do určitého data, povinnost údržby stavby, vypořádání po zániku práva stavby). V souvislosti se zápisem práva stavby do veřejného seznamu (katastr nemovitostí) je nutno uvést, že stavebník a vlastník budovy mají vůči sobě navzájem předkupní právo.⁵⁰

Právo stavby může být sjednáno i tak, že ke stávající stavbě bude možno na základě tohoto práva přistavit více pater nebo může být právo stavby rozděleno na jednotky a může tak vzniknout bytové spoluvlastnictví.⁵¹

V praxi bude zřejmě pro použití práva stavby svědčit jeho dočasnost s ohledem na životnost některých staveb, např. solární kolektory.⁵²

Zřeknutím se práva stavby stavebníkem podle § 1239 NOZ, nastává právo vlastníka pozemku na základě listin o tomto právu, právo stavby převést na sebe nebo jinou osobu. Podle stávajících právních předpisů však může stavební povolení přejít

⁴⁹ NOVOTNÝ, P. A KOL. *Nový občanský zákoník, Vlastnictví a věcná práva*. Praha: GradaPublishing, 2014, s. 106

⁵⁰ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. Olomouc: Arag, 2013, s. 175

⁵¹ Tamtéž, s. 174

⁵² ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. 1. vyd. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 29

pouze na právního nástupce. V ostatních případech musí vůle přechodu stavebního povolení na jinou osobu vycházet z původního stavebníka. Praktická realizace tohoto přechodu by spočívala v uzavření veřejnoprávní smlouvy o převodu práv a povinností ve smyslu § 162 SŘ.⁵³

Právo stavby se spojuje se vzdáním se principu akcese, což odpovídá dočasnému vzdání se práva "superficiessolo cedit". Vlastník pozemku se totiž vzdává nejen stavby, která má být na jeho pozemku postavena, ale též neomezeného užívání svého pozemku.⁵⁴

Omezení užívání pozemku vlastníkem v rámci práva stavby spočívá též v nerušení stavebníka při užívání práva stavby jak vyplývá z dikce § 1012 NOZ o povinnosti nerušit práva cizích osob.⁵⁵

Stavebník má podle § 1254 NOZ předkupní právo k pozemku a současně vlastník pozemku disponuje předkupním právem k právu stavby. Pokud si však strany ujednájí něco jiného, potom musí tato skutečnost obsahem veřejného seznamu.

Uvedené předkupní právo je vyhrazeno pro jakéhokoliv stavebníka a to i budoucího.⁵⁶

Stavebník má co do stavby vyhovující právu stavby podle § 1250 NOZ stejná práva jako vlastník. Pokud by se jednalo o jiné užívání pozemku, který je zatížen právem stavby, potom má stejná práva jako poživatel, pokud by nebylo ujednáno něco jiného.

Právo stavby je možné na rozdíl od služebnosti zatížit zástavním právem a je tedy z tohoto důvodu poněkud flexibilnější než právě služebnost.⁵⁷

Právo stavby v praxi často působí jako zajišťovací instrument, konkrétně v případech výstavby nové nemovitosti stavebním podnikatelem na pozemku ve vlastnictví jiné osoby. Stavba je součástí pozemku a mohly by tak být ohroženy ekonomické zájmy stavebního podnikatel, proto se ke stavbě zřídí ve prospěch

⁵³ADÁMKOVÁ, Petra. Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice. 1. vyd. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013, s. 29

⁵⁴ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4. s. 21

⁵⁵ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4. s. 132

⁵⁶ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4. s. 127

⁵⁷PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C.H. Beck, 2016. Právní instituty. ISBN 978-80-7400-545-9. s. /81

podnikatele právo stavby, které po úhradě nákladů vlastníkem pozemku, zanikne výmazem z veřejného rejstříku.⁵⁸

Znamená to, že stavebník může stavbu užívat a spravovat, může rozhodovat o pronájmu nebo pachtu, o osobě dodávky služeb apod. Omezen může být, pokud by byla do smlouvy vtělena výhrada ve smyslu § 1251 NOZ, podle něhož Vlastníku pozemku může být vyhrazeno, že schvaluje určité faktické nebo právní jednání stavebníka, avšak ani v případě, pokud to vlastníku pozemku vyhrazeno, není oprávněn zabránit souhlasu k právnímu jednání, které by mu nezpůsobilo újmu a tím může dojít např. k výhradě vlastníka pozemku k délce nájemních smluv, které stavebník sjednává.⁵⁹

4.2 Zástavní právo

Na rozdíl od OZ není nutná písemná forma s výjimkou případů např. pokud dochází při jejím uzavření k předání movité věci zástavnímu věřiteli popř. třetí osobě, aby ji opatrovala, pokud je předmětem zástavy věc movitá, pokud smlouva obsahuje ujednání o realizaci smlouvy prodejem zástavy. Vyloučena jsou ujednání, která by ohrožovala princip ochrany slabší strany, v tomto případě zástavního dlužníka. Vyloučeno je ujednání, že dlužník nesmí splatit dluh penězi a zabránit tak tomu, aby byla na úhradu dluhu prodána zástava. Dále např. vyloučeno sjednání zpeněžit zástavu libovolným způsobem.⁶⁰

Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat: věc movitá (možnost nahradit odevzdání věci vyznačením zastavení, nemovitá (vznik zápisem do katastru nemovitostí), hromadná, podíl v korporaci (korporace nesmí přijmout do zástavy vlastní podíl), cenný papír (nově lze zastavit cenný papír na doručitele), pohledávka. 2-12-135

V praxi často dochází k tomu, že do zástavy jsou dány věci ztracené nebo dokonce ukradené, upravuje z těchto důvodů § 1344 NOZ zastavení cizích věcí v zastavárenském závodu. Tímto ustanovením se dostává zvýšená ochrana skutečnému vlastníku věci, který je oprávněn požadovat po zastavárenském závodu vydání věci v jeho vlastnictví, avšak musí samozřejmě řádně prokázat, že předmětnou věc. ke které

⁵⁸ PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C.H. Beck, 2016. Právní instituty. ISBN 978-80-7400-545-9. s. /82

⁵⁹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4. s. 119

⁶⁰ NOVOTNÝ, P. A KOL. *Nový občanský zákoník, Vlastnictví a věcná práva*. Praha: GradaPublishing, 2014, s. 129-130

směřuje své vlastnické právo sám jiné osobě nesvěřil, a že tuto věc pozbyl buď na základě ztráty nebo činu, který máznaky úmyslného trestného činu.⁶¹

Např. pro zřízení zástavního práva k domu, který bude teprve postaven a vlastnické právo tedy vznikne až v budoucnu je odpovídající ustanovení o budoucím zástavním právu. Zástavní právo se sice zřídí zástavní smlouvou, ale vznikne až v okamžiku nabytí vlastnického práva k předmětné věci zástavním dlužníkem.⁶²

NOZ v otázce zánika zástavního práva řeší konkrétně např. situaci, kdy dojde k převodu zástavy na věci na osobu, která byla v dobré víře, že na převáděné věci nevázne žádné zástavní právo. Pokud nabyvatel neměl možnost zjistit existenci zástavního práva náhledem do veřejného seznamu nebo do z rejstříku zástav, potom zástavní právo zaniká a nabyvatel je tak chráněn. Avšak pokud je existence zástavního práva zřejmá z některého z těchto seznamů, potom nabyvatel nemůže prohlašovat, že o existenci zástavního práva nevěděl.

Zástavní právo je ukončeno zánikem zastavené věci. Často ale nemusí dojít k úplnému zániku, nýbrž např. k přeměně věci, jejímu rozdělení nebo spojení s jinou věcí (§ 1349 – 1352).⁶³

V případě vzniku pojistné události při pojištění zástavy plní pojišťovna přímo zástavnímu věřiteli, který si může plnění ponechat, dokud nebude jeho pohledávka uspokojena. NOZ sice zde používá pojení „zadržet plnění z pojistné smlouvy“, avšak lze předpokládat, že se tím nemyslí zadržovací právo ve smyslu § 1395 NOZ s ohledem na přednost zadržovacího práva před zástavním, což se jistě vysvětlí ve světle judikatury.⁶⁴ Strany si mohou sjednat, že zástava bude zpeněžena jinak než ve veřejné dražbě nebo dle zvláštního zákona. Pak musí věřitel při prodeji postupovat s odbornou péčí, nejen v zájmu svém, ale i v zájmu zástavního dlužníka. Věřitel je povinen usilovat o to, aby zástavu prodal za cenu, které je možno docílit při prodeji srovnatelné věci, za srovnatelných okolností, na daném místě a v daném čase. Pokud tuto povinnost poruší, Tento právní úkon však nemá vliv na práva třetích osob, která nabyly v dobré

⁶¹Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zadrzovacim-pravu/>

⁶²NOVOTNÝ, P. A KOL. *Nový občanský zákoník, Vlastnictví a věcná práva*. Praha: GradaPublishing, 2014, s. 131

⁶³Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zadrzovacim-pravu/>

⁶⁴NOVOTNÝ, P. A KOL. *Nový občanský zákoník, Vlastnictví a věcná práva*. Praha: GradaPublishing, 2014, s. 138

víře. Zástavní dlužník může ale po věřiteli požadovat náhradu škody, která mu tím vznikla.⁶⁵

Notářská komora vede rejstřík zástav, kde se uvádějí zástavní práva k nemovitostem, které nejsou předmětem evidence v katastru (dále i k věcem hromadným a k závodu).⁶⁶

Vlastník věci nemůže k ní zřídit v určitých případech zástavní právo, ke kterým patří ujednání v zástavních smlouvách např. zákaz zřídit další zástavní právo, nebo ve smlouvách o převodu vlastnického práva ve vedlejších ujednáních.⁶⁷

4.3 Věcná břemena

Vznik věcného břemene

Věcné břemeno může vzniknout na základě událostí, vyplývajících z veřejného i soukromého práva.

Soukromoprávním titulem může být:

- smlouva
- vydržení,
- pořízení pro případ smrti

Titulem veřejnoprávním může být:

- rozhodnutí orgánu veřejné moci, přičemž typickým příkladem mohou být věcná břemena různých inženýrských sítí , například elektřina),
- skutečnost, vyplývající ze zákona, například umožnění vstupu na pozemek, vyplývajícím například ze StavZ.

⁶⁵Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zadrzovacim-pravu/>

⁶⁶ BAREŠOVÁ, Eva a kol., Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: WoltersKluwer, 2015, s. 4

⁶⁷ ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: WoltersKluwer ČR, 2014. Komentáře WoltersKluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2. s. 892

4.3.1 Věcná břemena obecně

Společenské vztahy, které vznikají k dokonalejší realizaci užité hodnoty věci prostřednictvím omezování vlastnických práv ve prospěch konkrétních subjektů, se nazývají věcná břemena. Prostřednictvím věcných břemen dochází k opakující se nebo trvající možnosti realizace užité hodnoty cizí věci a naopak vlastník věci musí strpět omezení v užívání vlastní věci. V právní úpravě jsou zachyceny potřeby, kterými jsou:

- vhodné zajištění potřeb subjektů určitých vlastnických vztahů.
- věcná břemena znamenají částečné panství nad cizí věcí.⁶⁸

V NOZ došlo k opuštění právního monoismu věcných břemen a zpět došlo k rozlišení služebností a reálných břemen, které jsou podřazeny pod pojem věcných břemen.

- Služebnosti – postihují vlastníka věci tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet.
- Reálná břemena zavazují vlastníka věci k tomu, aby ve prospěch oprávněného něco dával nebo konal.

Služebnosti i reálná břemena jsou věcmi ve smyslu § 489 NOZa pokud zatěžují nemovitosti, jsou věcmi nemovitými. - § 498 odst. 1. NOZ Z tohoto důvodu jim zákon poskytuje vlastnickou ochranu - § 1259 NOZ. Současně jsou vlastníci těchto věcí povinni své vlastnické právo nezneužívat - § 1012 NOZ.⁶⁹

Rozsudek Nejvyššího soudu NS 22 Cdo 2114/2005 – pokud se vlastník při převodu panující nemovitosti nijak nezmíní existující právo odpovídající věcnému břemeni a spojení s převáděnou nemovitostí (nikoli jen s osobou určitého vlastníka), nic to nemění na skutečnosti, že toto právo pro svoji věcnou povahu přechází na dalšího nabyvatele panující nemovitosti. Jestliže totiž právo jednou vzniklo. A váže se k nemovitosti, (nikoli k oprávněné osobě), trvá a přechází na dalšího nabyvatele, aniž se o tom v převodní smlouvě nic nepraví.⁷⁰

⁶⁸ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013-, 6 sv. s. 907

⁶⁹ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 908

⁷⁰ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 917

V praktickém životě může dojít ke změně na služebné věci, např. rozdělením pozemku zatíženého uložením elektrického vedení Pak může dojít ke dvěma situacím. Může být zatížen celý pozemek a potom budou po rozdělení zatíženy všechny dílčí části. Pokud však byla před rozdělením zatížena pouze část pozemku, potom po rozdělení bude zatížena jen ta část, která byla zatížena před rozdělením.⁷¹

Věcným břemenem lze zatížit pouze věc nemovitou. Podle judikatury lze věcným břemenem zatížit i spoluvlastnický podíl, což není věc nemovitá, avšak za předpokladu, že se spoluvlastník zaváže k osobnímu plnění.⁷²

Zatížení věcným břemenem může být ve prospěch vlastníka určité jiné nemovitosti nebo ve prospěch jiné osoby a pak se rozlišují věcná břemena:

- In rem – osoba, které svědčí věcné břemeno, je určena vlastnictvím nemovité věci,
- In personam – právo náleží konkrétní osobě, může se jednat i o právnickou osobu.⁷³

4.3.2 Služebnosti

Služebností mohou být zatíženy nejen věci nemovité, ale i věci movité. S nabytím vlastnického práva přechází na vlastníka i závady spojené s věcí, které jsou předmětem zápisu ve veřejném seznamu. Jiné závady se přejímají, jestliže vlastník měl a mohl vědět o jejich existenci na základě zjištění konkrétních okolností nebo to bylo ujednáno anebo tak stanoví zákon. Závady, které nepřejdou, zanikají podle § 1107 odst. 2 NOZ. Předmětem věcného břemena nemusí být celá část zatížené (služebné) věci (část pozemku, na němž je uloženo vedení inženýrské sítě) a lze zatížit i spoluvlastnický podíl.⁷⁴

OZ rozlišuje služebnosti:

- Pozemkové – vlastník pozemku zřídí služebnost pro vlastníka jiného pozemku (např. sousedního)

⁷¹LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁷²ELIÁŠ, Karel. *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, 2012, s. 181

⁷³ Tamtéž s. 19

⁷⁴ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013-, 6 sv. s. 908

- Osobní – vlastník bytu zřídí užívací právo ve prospěch určité osoby, pokud se změni vlastník bytu, stále trvá služebnost pro určitou osobu.⁷⁵

Podle NOZ se rozlišují služebnosti zřízené na základě:

- soukromoprávního titulu (smlouva, závět', vydržení),
- zákona, popř. rozhodnutím správního orgánu nebo soudu (zákonné služebnosti) – práva, povinnosti, podmínky vyplývají ze speciálních zákonů, jsou zpravidla vyjádřením veřejného zájmu.⁷⁶

Stavební úřad může zřídit svým rozhodnutím o služebnosti ve smyslu EZ nebo ZEK.

Pokud se služebnost zapisuje do katastru nemovitostí, musí být v listině řádně označena dle příslušných ustanovení KZ.

Uzavírání smluv o zřízení služebnosti podléhá ustanovením NOZ o smlouvách. Předně musí být ze smlouvy zřejmé, že se sjednává služebnost a nikoliv o závazkový vztah. Dále musí smlouva obsahovat přesné určení zatížené věci, jasné označení toho, čeho se má povinný zdržet nebo co má strpět a dále postup, jak se určí oprávněný ze služebnosti, tj. zda jím je konkrétní osoba nebo vlastník určité panující věci.⁷⁷ Míra v jaké se služebnost zřizuje, by měla vyplývat ze smlouvy. Pokud tak není nebo se nedá určit, stanoví se podle potřeby panujícího pozemku. Dále může vyplývat ze zákona, např. služebnost inženýrské sítě obsahuje minimálně právo jejího vedení, provozování, udržování a vstup na pozemek.⁷⁸

Pokud se služebností zatěžuje nemovitost, musí pro tento případ smlouva písemná, jinak je úkon absolutně neplatný s ohledem na § 588 NOZ. Tento fakt je důsledkem skutečnosti, že existuje veřejný zájem na tom, aby smlouvy zřizující služebnost nebyly platné, pokud nejsou sjednány písemně v zájmu ochrany třetích osob.⁷⁹

Obsahem služebnosti jsou subjektivní práva a povinnosti. Pokud vlastník služebné věci nerespektuje povinnosti spojené s existencí služebnosti, má oprávněný

⁷⁵ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník. 1. vyd.* Praha: Grada, 2014, s. 111

⁷⁶ Tamtéž

⁷⁷ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 1. vyd.* Praha: C.H. Beck, 2013-, 6 sv. s. 925

⁷⁸ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník. 1. vyd.* Praha: Grada, 2014, s. 114

⁷⁹ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 1. vyd.* Praha: C.H. Beck, 2013-, 6 sv. s. 923

právo domáhat se negatorní žalobou svých práv. Tuto negatorní žalobu může oprávněný uplatnit i vůči třetím osobám, pokud zasahují do výkonu oprávnění negativně.⁸⁰

Nově lze zatížit vlastní pozemek ve prospěch jiného svého pozemku (tzv. vlastnická služebnost).⁸¹

4.3.3 Některé pozemkové služebnosti

- Služebnost inženýrské sítě

Zřizování služebnosti inženýrské sítě

Obecně se inženýrskou sítí rozumí určité vedení a to buď potrubní nebo kabelové a dále se rozlišuje energetické nebo spojovací.⁸²

Inženýrská síť tvoří infrastrukturu v určitém území. Pojem inženýrská síť se vyskytoval ve starém stavebním zákoně, nyní v § 2 SZ, kde je pojmem veřejná infrastruktura zahrnující pozemky, stavby a zařízení) vystižena např.:

- dopravní infrastruktura, k níž patří například stavby pozemních komunikací, dále drah, vodních cest, nebo letišť a s nimi souvisejících zařízení;
- technická infrastruktura, kterou se rozumí vedení, stavby a s nimi provozně související různá zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, čistírny odpadních vod, kanalizace, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, trafostanice, energetické vedení, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, komunikační vedení veřejné komunikační sítě nebo elektronické komunikační zařízení patřící k veřejné komunikační síti.

Do přijetí NOZ bylo omezení v souvislosti s věcným břemenem inženýrské sítě zařazováno mezi instituty veřejnoprávní. Po přijetí NOZ se již toto věcné břemeno – služebnost zařazuje mezi instituty soukromoprávní.⁸³

⁸⁰ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013-, 6 sv. s. 920

⁸¹ Dostupné z: http://csgk.fce.vutbr.cz/Oakce/A98/prezentace/Baresova_KN16.pdf

⁸² KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 117

⁸³ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 118

V této souvislosti se vyskytují názory na rozdíl v pojetí zřizování inženýrských sítí v zájmu veřejném a soukromém.

Služebnost inženýrské sítě definovaná v NOZ je novým termínem, který inženýrské sítě vyjímá ze zásady *superficiessolo cedit* a inženýrské sítě nedefinuje, pouze je demonstrativně vyjmenovává.

Služebnost inženýrské sítě je dle definice v NOZ pozemkovou služebností. Naproti tomu věcné břemeno zřizované dle EZ je osobní služebností (je vlastnictvím provozovatele inženýrské sítě, nikoli vlastníka panujícího pozemku).

Inženýrské sítě, které jsou provozovány ve **veřejném zájmu**, mají svoji vlastní úpravu v speciálních předpisech, a to včetně práv a povinností vyplývajících z jejich vedení přes cizí pozemky, která je veskrze veřejnoprávní.

V souvislosti s provozováním inženýrské sítě ve veřejném zájmu jejím provozovatelům přisuzuje EZ řadu veřejnoprávních oprávnění, která mají přednost před úpravou v OZ a téměř se kryjí se služebností inženýrské sítě v něm definované. Věcné břemeno zřizované podle EZ je tak jiným věcným břemenem než pozemková služebnost inženýrské sítě podle OZ. Věcné břemeno podle EZ však je jistě věcným břemenem zároveň i podle OZ, které typově odpovídá osobní služebnosti. Od klasické osobní služebnosti se však liší tím, že je zřizováno ve veřejném zájmu.⁸⁴

Služebnost inženýrské sítě a veřejnoprávní omezení vlastnických práv

Podle důvodové zprávy k NOZ úprava služebnosti inženýrské sítě se považuje za soukromoprávní a nezasahuje do veřejnoprávních úprav. Oprávnění provozovatelů inženýrských sítí, které vyplývají z veřejnoprávních předpisů, jsou souběžná s právními vztahy, plynoucími ze služebnosti inženýrské sítě.

Oprávnění vyplývají z následujících zákonů:

- sítě energetické – energetický zákon (EZ),
- rozvody elektronických komunikací - zákon o elektronických komunikacích (ZEK),
- sítě vodovodů a kanalizací – zákon o vodovodech a kanalizacích (ZVK),

a patří k nim např.:

⁸⁴ KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 118

- právo zřizovat a provozovat vlastní telekomunikační síť k řízení, měření, zabezpečování a automatizaci provozu přenosové soustavy a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky (vyplývá např. z § 24 odst. 3, § 25 odst. 3 ZEK),
- vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním inženýrské sítě (např. § 24 odst. 3 ZEK),
- v souladu se zvláštními předpisy vstupovat do prostorů a zařízení, které slouží k výkonu činností a služeb orgánů např. Ministerstva obrany (/např. § 24 odst. 3 ZEK)

Institut věcných břemen je legitimním nástrojem právního řádu ČR již v platnosti „obecného zákoníku občanského“ z roku 1811. Současná právní úprava jej zahrnuje v NOZ v ustanoveních § 1257 až § 1308, v souvislosti s přechodem na tento nový kodex také jeho přechodná ustanovení § 3028 až 3030.

Na inženýrské sítě, jelikož nejsou součástí pozemku, nedopadala přechodná ustanovení NOZ a nevztahovala se tedy na ně zákonná předkupní práva vlastníků pozemků k inženýrským sítím a naopak vlastníků inženýrských sítí k pozemkům, jak je tomu u ostatních staveb. Neplatí zde obecný důvod ke sjednocení vlastnictví pozemků se stavbami. Toto se však týká pouze samotných vedení a zařízení s vedeními provozně souvisejících, tedy různých přečerpávacích stanic na vodovodech, dešťových oddělovačů na kanalizacích, apod.⁸⁵

Na druhé straně nelze za součást sítí považovat samostatné stavby, které jsou sice na sítích umístěny, mají však svůj vlastní účel a mohou existovat samostatně i bez té konkrétní sítě. Nelze tedy např. za součást vodovodu považovat úpravnu vody. Na tyto zpravidla objemnější stavby je tedy třeba pohlížet jako na samostatné předměty právních vztahů, které podléhají jinému právnímu režimu. Otázkou je rovněž např. právní postavení transformátorů na energetických sítích v závislosti na jejich umístění.⁸⁶

Služebnost inženýrské sítě může být zřízena smlouvou nebo vyvlastňovacím řízením.

1. Smluvní zřízení služebnosti inženýrské sítě

⁸⁵ KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 118

⁸⁶ tamtéž

Ustanovení o služebnosti inženýrské sítě je podle důvodové zprávy k OZ zakotveno jako párové soukromoprávní ustanovení k řadě veřejnoprávních úprav (EZ, ZVK, ZEK). Toto párovou úpravu si vyžádala praxe, neboť veřejné právo stejně jako v jiných případech, i v tomto případě tuto oblast blíže neřeší a je potřebné podrobnější ustanovení o možnosti smluvní úpravy.⁸⁷

NOZ stanovuje ve svém § 509, že stavba inženýrské sítě není součástí pozemku a dále že, platí vyvratitelná právní domněnka, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Jde tedy o věci samostatné a pokudnejsou přemístitelné, jsou to věci nemovité. Dále jsou součástí inženýrských sítí stavby a zařízení, která jsou s inženýrskými sítěmi provozována.

2. Zřízení služebnosti inženýrské sítě ve vyvlastňovacím řízení⁸⁸

Služebnost lze zřídit na základě rozhodnutí stavebního úřadu ve vyvlastňovacím řízení podle ZVV.

- Opora cizí stavby -
- Služebnost okapu
- Právo na svod dešťové vody
- Právo na vodu
- Služebnost rozlivu
- **Služebnost stezky, průhonu a cesty**

- **Právo pastvy**

4.3.4 Uživací právo

K uživatelským právům patří podle NOZ :

- poživací právo,
- služebnost bytu.

⁸⁷KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 118

⁸⁸LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013-, 6 sv. s. 962

4.3.5 Reálná břemena

Od služebností se liší prvkem aktivity ze strany vlastníka služebné věci v tom, že ho zavazují, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal, poskytoval jí nějaký užitek.

Znaky reálných břemen:

- může být zatížena pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu,
- lze je zřídit buď na určitý časový úsek,
- pokud se reálné břemeno zřizuje právním jednáním, které vzniká zápisem do veřejného seznamu,
- stejným reálným břemenem lze zatížit i několik věcí (§ 1303 NOZ),
- pokud je věc zapsána do veřejného seznamu, může dojít k jejímu zatížení reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat (§ 1303 NOZ),
- jestliže záleží reálné břemeno v opakovaném plnění, potom může být zadržena dávka případně její náhrada požadována jak po osobě, při jejímž vlastnickém právu dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, ale jen z věci, která je reálným břemenem zatížená (§ 1306 NOZ),
- vlastník zatížené věci se zdrží všeho, čím by došlo ke zhoršení věci zhoršila k újmě osoby oprávněné z reálného břemene (§ 1307 NOZ),
- vlastník zatížené věci má možnost se z břemene vykoupit – platí § 1304 NOZ, který zakotvuje, že časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene,
- pokud není plněna povinnost z reálného břemene, oprávněný má nárok na peněžitou náhradu, pro níž může být veden výkon rozhodnutí na nemovitou věc, která je reálným břemenem zatížená,
- pokud nedostačuje věc reálnému břemeni z viny jejího vlastníka nebo pro nedostatek, který vyjde najevo teprve později, tou měrou, jak se mělo při jeho zřízení za to, napraví vlastník tento stav složením jistoty nebo jinak, aby osoba oprávněná z reálného břemene neutrpěla újmu (§ 1307) NOZ),

- pro zánik reálných břemen platí ustanovení o zániku služebností.⁸⁹

4.4 Zákonná věcná břemena

Věcná břemena zřízená na základě zákona mají veřejnoprávní charakter, ale mají i prvek soukromoprávní, protože omezují vlastníka věci v povinnosti něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Vznik těchto věcných břemen před 1.1.2014, zatěžují nemovitosti i po tomto datu a to souběžně se smluvně sjednanými oprávněními.

Co se týká náhrad za „zákonná“ věcná břemena, byl ve starých právních předpisech tento institut koncipován jako jednorázová náhrada. Ústavní soud ve svém rozhodnutí ÚS 25/04 potvrdil, že náhrada ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod zahrnuje jednorázové i opakované plnění. Nelze však již dovodit právo na opakované plnění. Závěry z jeho rozhodnutí lze aplikovat i na vztahy z již existujících věcných břemen v tom smyslu, že zákonná věcná břemena musí být užívána za úplatu, která však zahrnuje i náklady na opravu věci.

Doba trvání „zákonného“ věcného břemene je důležitá s ohledem na provádění oprav a dalších udržovacích prací. Dřívější právní předpisy pro jednotlivé sektory definovaly dobu trvání věcného břemene. Pokud není vedení inženýrské sítě v určitém čase provozovatelem využíváno, neznamená to zánik věcného břemene. Vyjádření nejvyššího soudu v tomto směru jasně naznačilo, že vznik zákonného oprávnění ve veřejném zájmu může končit pouze zrušením vedení. Podle rozhodnutí NS 22 Cdo 216/2006 zánik věcného břemene neznamená výměnu vedení a to ani v případě pokud byla částečně posunuta trasa vedení (do 0,5m).

Zákonné věcné břemeno má své místo i ve stávající právní úpravě. Stejně jako tomu bylo v předcházejících letech, nejsou tato věcná břemena předmětem vkladu do katastru nemovitostí.

Na právní vztahy mezi vlastníky dotčených nemovitostí a provozovateli zařízení se vždy vztahují ta zákonná ustanovení, která byla platná a účinná v době vzniku právního vztahu. Jedná se o tzv. intertemporální ustanovení, jejichž posláním je zajistit stav právní jistoty tam, kde existuje oprávnění třetích osob k cizím nemovitostem.

⁸⁹ Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen/>

Oblast zákonných věcných břemen je ovlivňována rozhodnutím ústavního soudu ÚS 25/04 ze kterého vyplývá, že je nutno na ně pohlížet i z hlediska občanského práva. Z definice věcného břemene občanským právem vyplývá, že vlastník věci je omezen v užívání své věci, což je stejné i u zákonných věcných břemen. Pravidla, kterými se řídí zákonná věcná břemena však nejsou totožná s pravidly smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciálními právními předpisy, tím však není dotčeno použití obecné právní úpravy, pokud tyto speciální předpisy určité situace nepostihují.⁹⁰

V následujících příkladech vyplývá věcné právo přímo ex lege, proto není třeba smluvního ujednání ani rozhodnutí správního orgánu ve vyvlastňovacím řízení. Přehled je proveden dle jednotlivých zákonů, ze kterých zákonná věcná břemena vycházejí:

- podzemní stavba, pokud se jedná o veřejně prospěšnou stavbu, která funkčně ani svou konstrukcí nesouvisí se stavbami na pozemku (§ 100 SZ),
- zřizování, provoz vlastní telekomunikační sítě pro řízení, měření, zabezpečování a automatizaci provozu plynárenské techniky soustavy a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů (§ 24 odst. 3 EZ apod),
- vstup a vjezd na cizí nemovitosti spojené se zřizováním, stavebními úpravami, a provozem přepravní, přenosové a distribuční soustavy a přípojek (§ 24 odst. 3 EZ apod.).⁹¹

4.5 Zadržovací právo

Kdo má podle § 1395 NOZ povinnost vydat cizí movitou věc, kterou má u sebe, může tuto věc na základě své vůle zadržet a použít ji tak k zajištění splatného dluhu osoby, vůči níž má povinnost ji vydat.

Působení zadržovacího práva spočívá v donucení dlužníka splatit svůj dluh a pokud nedojde ke splnění, potom má věřitel právo uspokojit svou pohledávku ze zadržené věci nebo zpeněžením zadržované věci a výtěžku z něho.⁹²

⁹⁰LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013-, 6 sv. s. 967

⁹¹LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013-, 6 sv. s. 953 - 956

⁹²ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: WoltersKluwer ČR, 2014. Komentáře WoltersKluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2. s. 1069

Zadržovací právo je spolu se zástavním právem zajišťovacím instrumentem věcněprávní povahy, zatímco např. ručení je zajišťovacím instrumentem věcněprávní povahy.⁹³

Právní úpravu zadržovacího práva doplňují některá ustanovení NOZ, přičemž jsou v NOZ buď doslovně jmenována (§615 NOZ odst. 3, - obdobné použití zadržovacího práva, jako zástavního), nebo nepřímo v souvislosti se zajišťovacími dokumenty a též vztahujících se k věcným právům cizím, resp. všem věcným právům.⁹⁴

Prostřednictvím zadržovacího práva je možné zajistit podle § i nesplatný dluh,

- pokud dlužník nezajistí svůj dluh jinak, ačkoli jej měl zajistit, ať už podle smlouvy či podle zákona,
- pokud sám dlužník prohlásí, že dluh nesplní, nebo
- pokud vše nasvědčuje tomu, že dlužník dluh nesplní na základě okolností, která u něho nastala, přičemž věřiteli o ní nevěděl a ani nemohl vědět již při vzniku dluhu.

Zadržet cizí věc nesmí podle § 1396 NOZ ten, kdo ji u seabemáobecněneprávem, a hlavně pokud se jí zmocnil násilně nebo lstí.

Komu bylo uloženo, aby se zadržanou věcí naložil způsobem, který není slučitelný s výkonem zadržovacího práva, není podle § 1396 NOZ oprávněn ji zadržet. Pokud má někdo u sebe v době zahájení insolvenčního řízení, které znamená řešení úpadku nebo hrozícího úpadku dlužníka, potom se na oprávněnost zadržování věci nepřihlíží..

Ten, kdo zadržel cizí věc, je povinen vyrozumět dlužníka o jejím zadržení a též důvodu zadržení.. Pokud se věc nalézá u věřitele na základě smlouvy, která byla uzavřena v písemné formě, potom musí být vyrozumění učiněno písemnou formou.

⁹³ ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: WoltersKluwer ČR, 2014. Komentáře WoltersKluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2. s. 1068

⁹⁴ ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: WoltersKluwer ČR, 2014. Komentáře WoltersKluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2. s. 1070 - 1071

Závěr

Bakalářská práce analyzuje možnosti zákonného omezení vlastnického práva.

V kapitole první byly popsány základní instituty spojené s vlastnickým právem.

V práci byla omezení sledována v rovině omezení soukromoprávních a veřejnoprávních.

Omezení soukromoprávní sou náplní druhé kapitoly. Byly rozebrány dvě základní oblasti omezení, mající základ v NOZ, konkrétně sousedská práva a cizí práva k věcem. Dále omezení vycházející z obligačních vztahů, jejichž typickým představitelem je zástavní právo. Specifickým druhem omezení je spoluvlastnictví. Zde došlo k 1.1.2018 zásadní změna v NOZ, týkající se předkupního práva, které bylo do NOZ v rámci spoluvlastnictví opět zařazeno.

Omezení vycházející z práva veřejného jsou obsahem třetí kapitoly. Omezení veřejnoprávních je celá řada a mohou být různě modifikována podle vývoje legislativy práva veřejného.

Omezení vlastnického práva, která jsou uvedena jako věcná práva k cizí věci jsou uvedena ve čtvrté kapitole vycházejí z ustanovení NOZ.

Podrobněji je analyzováno zřizování věcných břemen, týkajících se inženýrských sítí. Lze konstatovat, že věcná břemena, nacházejí oporu ve veřejném právu, se uplatňují zřízením služebnosti inženýrské sítě v rovině soukromoprávní, protože sítě musí být nejdříve umístěny a na základě jejich umístění navazují práva vyplývající z veřejnoprávních předpisů. Samotné zřízení věcného břemene může proběhnout podle práva soukromého smluvně nebo na základě práva veřejného rozhodnutím správního orgánu o vyvlastnění. Zřizování věcného břemene je způsobeno faktem vycházejícím z nového OZ, který se vymyká ze zásady „superficiosolo cedit“, že inženýrské sítě nejsou součástí pozemku. Postup při zřízení věcného břemene začíná umístěním inženýrské sítě na cizím pozemku Omezení vlastníka pozemku nebo stavby, na niž se umísťuje inženýrská síť nebo její součást je dokončeno smluvním zřízením věcného břemene nebo vyvlastnění. V rámci povolení k umístění stavby při projednávání stavebním úřadem podle mého názoru dochází k dosti závažnému omezení vlastníka pozemku, který nesouhlasí s umístěním inženýrské sítě, neboť se vydává územní rozhodnutí i bez jeho souhlasu. Podle EZ a taktéž ZEK však může umístit inženýrskou síť až po vyvlastnění. Tento postup se mi zdá dosti nelogický v

tom ohledu, že vydané územní rozhodnutí již opravňuje k provádění stavby, ale musí ještě vyčkat na výsledek vyvlastňovacího řízení, které nemusí být pro investora vyhovující ve všech směrech a hlavně může dojít k průtahům. Vydání územního rozhodnutí se tak může stát zbytečným.

V oblasti zástavního práva se nabyvatelé dočkali účinností NOZ zvýšené ochrany, týkající se zániku zástavního práva, pokud nebylo obsahem veřejného seznamu a mělo jím být. Taktéž zástavní právo omezuje vlastníka věci a navíc jej ještě může omezit ujednáním v zástavní smlouvě, konkrétně například zákazem zřídit další zástavní právo, nebo ve smlouvách o převodu vlastnického práva ve vedlejších ujednáních.

SEZNAM POUZITÝCH ZDROJŮ

- ADÁMKOVÁ, Petra. Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice. 1. vyd. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013,
- BAREŠOVÁ, Eva a kol., Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: WoltersKluwer, ISBN 978-80-7478-703-4, 2015,
- BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny.* Olomouc: Arag, 2013,
- ELIÁŠ, Karel. *Vlastnictví a právo v tenzi mezi stabilitou a proměnlivostí zákonodárství.* Praha: Academia, 2017. Slavnostní přednášky Akademie věd České republiky : špičkový výzkum ve veřejném zájmu. ISBN 978-80-200-2798-6.
- FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva.* Beroun: Eva Rozkotová, 2014. ISBN 978-80-87488-19-5.
- GÜRLICH, Richard a Jana ŠVECOVÁ. *Právní úprava nemovitostí po rekodifikaci.* Druhé upravené vydání. Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2014. ISBN 978-80-905736-0-4.
- HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy.* Brno: Masarykova univerzita, 2015. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity ; svazek č. 536. Řada teoretická. Scientia. ISBN 978-80-210-8064-5.
- JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod).* V Praze: C.H. Beck, 2014.
- KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář.* Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 118
- KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3.
- KINDL, Milan. *Právo nemovitostí.* V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.
- KRÁLÍK, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku : uplatňování nároků a rozhodování o nich : procesní a hmotněprávní souvislosti.* Praha: Leges, 2014, s. 513

- LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.
- NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: GradaPublishing, 2017. Právo pro každého. ISBN 978-80-271-0610-3.
- PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015. Učebnice Právnické fakulty MU. ISBN 978-80-210-7750-8.
- NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Petra BUDÍKOVÁ, Jitka IVIČIČOVÁ, PÉTR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C.H. Beck, 2016. Právní instituty. ISBN 978-80-7400-545-9.
- SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik. ISBN 978-80-7502-073-4.
- SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: WoltersKluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8.
- ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: WoltersKluwer ČR, 2014. Komentáře WoltersKluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2.
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5.
- ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4.
- ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014, ISBN 9788072019465

Internetové zdroje

Nový občanský zákoník [online], 2013 [cit.2018-02-01] Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi>

BAREŠOVÁ, Eva *Omezení vlastnických práv* [online], 2016 [[cit.2018-02-01] Dostupné z: http://csgk.fce.vutbr.cz/Oakce/A98/prezentace/Baresova_KN16.pdf

Domáci násilí institut vykázaní [online], 2011 [cit.2018-02-01] Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/domaci-nasili-institut-vykazani-a-dalsi-informace.aspx>

VESELÁ, Dominika a kol. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku* [online], 2013 [cit.2016-03-13] Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najem-a-pacht-v-novem-obcanskem-zakoniku-92378.html>

SEZNAM ZKRATEK

EnergZ	zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon
LZPS	Listina základních práv a svobod
NOZ	zákon č. 89/2012, občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
OZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
StavZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů
SŘ	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů
SZ	stavební zákon
ZP	zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších právních předpisů
ZPČR	zákon o Policii České republiky
ZPK	zákon o pozemních komunikacích

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Ivanna Yagnych

Obor: Právo v podnikání

Forma studia: prezenční studium

Název práce: Vlastnické právo a jeho zákonná omezení

Rok: 2018

Počet stran textu bez příloh: 46

Celkový počet stran příloh: 12

Počet titulů českých použitých zdrojů: 24

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0

Počet internetových zdrojů: 4

Vedoucí práce: JUDr. Aleš Zpěvák, Ph.D.