



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích  
Ekonomická fakulta  
Katedra práva

Bakalářská práce

# **Proměny v pojetí vlastnického práva ve světle nového občanského zákoníku**

Vypracovala: Eva Jiroušková  
Vedoucí práce: JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.

České Budějovice 2016

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Eva JIROUŠKOVÁ, DiS.**  
Osobní číslo: **E13397**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Obchodní podnikání**  
Název tématu: **Proměny v pojetí vlastnického práva ve světle nového občanského zákoníku**  
Zadávací katedra: **Katedra práva**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

### Cíl práce:

Práce cílí na vymezení změn, které nastaly po účinnosti nového občanského zákoníku v právním pojetí vlastnického práva. Zaměřuje se tedy jednak na doktrinální posuny v pojetí vlastnického práva, jednak na diference mezi původní a novou právní úpravou, což je završeno vyhodnocením dopadů těchto změn do praxe.

### Rámcová osnova:

1. Úvod.
2. Cíle práce a zvolená metodika.
3. Přehled řešené problematiky - vlastnické právo obecně; ústavněprávní základy vlastnického práva; historie právní úpravy a pojetí vlastnického práva; analýza pojetí vlastnického práva v o.z.
4. Praktická část - projevy změněného pojetí vlastnického práva v právní úpravě a rovněž v praktické rovině.
5. Výsledky a jejich diskuse.
6. Závěr.

- Summary + Keywords v AJ <text odrážky>
- Seznam literatury<text odrážky>
- Seznam obrázků, tabulek a grafů<text odrážky>
- Seznam příloh<text odrážky>
- Přílohy<text odrážky>

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**  
Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**  
Seznam odborné literatury:

**Eliáš, K. & kol. (2008).** *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Svazek I.* Praha: Linde.

**Fiala, J. & kol. (2012).** *Meritum Občanské právo.* Praha: Wolters Kluwer.

**Spáčil, J. & kol. (2013).** *Občanský zákoník III. Věcná práva (Ô 976-1474).* Praha: C.H. Beck.

**Dvořák, J. & kol. (2014).** *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer.

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb.

Právní předpisy:

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník  
usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb. (Listina základních práv a svobod)

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.**  
Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: **5. ledna 2015**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2016**

  
doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
SILNIČNÍK 13 (22)  
370 05 České Budějovice

  
JUDr. Rudolf Hrubý  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 27. února 2015

### ***Prohlášení***

*Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.*

*Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce.*

*Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.*

V Českých Budějovicích dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Eva Jiroušková*

## ***Poděkování***

*Ráda bych poděkovala JUDr. Bohuslavu Petrovi, Ph.D. za ochotu, cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování bakalářské práce.*

## Obsah

1.	Úvod.....	2
2.	Historický exkurz do pojetí vlastnického práva .....	4
2.1	Pojetí vlastnického práva v římském právu .....	4
2.2	Vlastnické právo dle OZO č. 946 Sb. ....	7
2.3	SOZ č. 141/1950 .....	8
2.4	OZ 40/1964 Sb. ....	10
3.	Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. – základní atributy a proměny vlastnického práva .....	13
3.1	Vlastnické právo .....	14
3.2	Subjekt a obsah vlastnického práva .....	14
3.3	Omezení vlastnického práva .....	15
3.4	Nabytí vlastnického práva.....	17
3.5	Ochrana vlastnického práva .....	20
3.6	Katastr nemovitostí .....	22
3.6.1	Historie.....	22
3.6.2	Současný stav – katastr nemovitostí ve světle NOZ.....	26
3.7	Vybrané příklady ze soudní praxe – vyjádření Nejvyššího soudu a Ústavního soudu České republiky .....	28
4.	Závěr .....	39
I.	Summary and keywords .....	41
II.	Seznam použitých zdrojů.....	42
III.	Seznam příloh	
	Příloha č. 1 - Struktura věcných práv v novém občanském zákoníku	
	Příloha č. 2 - Titulní strana ABGB	

## 1. Úvod

Tématem mnou zvolené bakalářské práce jsou proměny v pojetí vlastnického práva ve světle nového občanského zákoníku. Toto téma je mi velice blízké i z toho důvodu, že pracuji na krajském soudě a mohu tedy sledovat některé zajímavé kauzy přímo v soudní praxi. Vlastnické právo je určitě ale také zajímavé svou složitostí a členěním. Hlavním cílem mé práce je seznámit čtenáře s jeho vývojem od prvopočátku spadajícího do římského práva až do současnosti, kdy byl 1. 1. 2014 přijat nový občanský zákoník, aby mohlo být vlastnické právo i se svými proměnami lépe pochopeno a poskytnout třeba někomu i okrajový návod při řešení jeho soudních problémů, kde jako vzor mohou posloužit některé ze zmíněných rozsudků Nejvyššího soudu nebo Ústavního soudu České republiky.

*„Práva podle platné právní úpravy nevládní, ty máme“* (Fiala & Kindl, 2009). Pojetí vlastnického práva samozřejmě během své historie prodělalo mnoho změn, jeho podstata se ovšem nemění. Vlastnické právo je právo absolutní, chráněno proti všem, také přímé, tzn., že vlastník nemusí mít prostředníka k jeho výkonu. Dále je výlučné, na věc může působit jen vlastník a ostatní osoby z působení vyloučit (IUS Wiki, 2015). Pro věcná práva je typická jejich publicita, tedy veřejnost. Existenci těchto práv je často možné ověřit ve veřejných seznamech, z nichž nejvýznamnější je katastr nemovitostí, kterému je také věnována pozornost v kapitole tři (*„Věcná práva,“* 2015). Specifickým znakem vlastnictví je právem poskytnutá a právem chráněná moc člověka ovládat určitou věc, tj. zejména ji držet, užívat a požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tzn. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci (Knappová et al., 2002). Dle platného občanského zákoníku je vše, co někomu patří, vlastnictvím. Všechny věci hmotné i nehmotné, pokud to jejich povaha připouští.

Bakalářská práce je strukturována do pěti kapitol. Každá z nich představuje samostatný celek od historického exkurzu, vysvětlení podstaty vlastnického práva a základních pojmů až po nový občanský zákoník s uvedením některých ukázek ze soudní praxe.

Druhá kapitola se věnuje pojetí vlastnického práva v historických obdobích. Významným obdobím je římské právo, které zajisté podstatně ovlivnilo další vývoj a zanechalo dnešnímu právu hodnotný odkaz, některé latinské termíny se v mnoha státech stále používají. Dále Všeobecný zákoník občanský č. 946 Sb. z roku 1811, který

např. v Rakousku platí dodnes, přičemž některé zákony zde nebyly vůbec novelizovány. V historickém exkurzu se nachází také ohlédnutí za Občanským zákoníkem č. 141/1950 nazývaném „střední“ platném pouhých 13 let. Práce dále přechází k občanskému zákoníku č. 40/1964 Sb., který je už dnes pro nás také historickou záležitostí.

Kapitola třetí je nejobsáhlejší a zabývá se samotným tématem mé bakalářské práce, tedy proměnami v pojetí vlastnického práva ve světle nového občanského zákoníku. S tím, že budou rozvinuta témata nabytí, omezení a ochrany vlastnictví nebo např. veřejné seznamy, kde je možné ověření existence práv, včetně dnešního katastru nemovitostí. Zajímavé budou určitě také ukázky ze soudní praxe v podobě rozhodnutí vrcholných představitelů soudní moci, Nejvyšších soudů a zvláštního orgánu stojícího mimo obecné soudy, kterým je Ústavní soud České republiky.

Bakalářská práce je zakončena čtvrtou kapitolou obsahující závěr a celkové shrnutí problematiky vlastnického práva a subjektivních výsledků, ke kterým jsem dospěla. Pátá kapitola obsahuje přílohy, v nichž je zahrnuta celková struktura věcných práv v novém občanském zákoníku a také pro zajímavost titulní strana z prvního dílu Všeobecného zákoníku občanského z r. 1811, jehož autorem byl Franz von Zeiller.



## 2. Historický exkurz do pojetí vlastnického práva

### 2.1 Pojetí vlastnického práva v římském právu

Historické římské právo tvoří základní stavební kameny pro zákonnou specifikaci vlastnictví, tak jak ji známe v současnosti a vyvíjelo se od počátku Říma až do dob Justiniánových,<sup>1</sup> tzn. po dobu více než 1200 let. Soukromé právo dosáhlo ze všech oblastí práva pravděpodobně největšího rozvoje. Počátek psaného římského práva (*ius scriptum*) je zaznamenán v tzv. Zákonu dvanácti desek z roku 449 před n. l., který sepsala ustanovená desetičlenná komise a zahrnuje veškeré právo soukromé i veřejné.

Císař Justinián, celým jménem Flavius Petrus Sabbatius Justinianus Augustus,<sup>2</sup> se zasloužil především o to, že velké množství právních dobrozdání a výkladů, které se stávaly stále nepřehlednější, nechal sepsat desetičlennou komisí v přehlednou sbírku – *Codex Iustinianus*. Původní znění se ovšem nedochovalo, pouze její revidovaná a opravená verze z roku 529. Dále se tento císař podílel na vytvoření sborníku pod názvem *Digesta* čítajícím padesát knih sloužícím jako významná pomůcka pro soudce a později byl také proto povýšen na zákon. Jedním z úspěchů císaře v zákonodárné činnosti je učebnice pro studenty práv nazývaná *Institutiones*. Tyto tři díla měly zásadní význam na evropské právní dějiny a vžil se pro ně výraz *Corpus iuris civilis*. Po roce 529 také publikoval nové zákony – *Novellae*, které byly zcela v rozporu se soudobou praxí a jsou důležitým důkazem o životě tehdejší společnosti a císaře samotného („Justinián I.“ 2015).

Potřeba řešit věcná práva je spojena se vznikem soukromého vlastnictví (*dominium, proprietas*). V dřívějších dobách půda (hospodářské pastviny) zajišťovala existenci celého rodu a byla také jeho společným majetkem. Tento princip byl ovšem vytlačen v raném otrokářském řádu<sup>3</sup> se vznikem agnátských velkorodin - konsorcií, které měly vyhrazeny určité pozemky pro vlastní potřebu. Jedná se o jakousi první formu individuálního vlastnictví. Úlohu rodu jako vlastníka pozemků poté zastoupil stát. K osobnímu užívání, ale stále ve vlastnictví státu, byl nehmotný majetek a stáda dobytka rozdělen mezi patricije, kteří usilovali o to, aby se stal jejich soukromým

---

<sup>1</sup> Římský císař (527 – 565)

<sup>2</sup> Augustus = vznešený, posvátný, čestný titul

<sup>3</sup> Po r. 700

majetkem. To se samozřejmě nelíbilo plebejům,<sup>4</sup> kteří si přikládali velkou zásluhu na rozšíření římského území a požadovali stejná práva.

Soukromé vlastnictví bylo již tehdy znatelně odděleno od okolních pozemků, jednalo se o nezávislé území chráněné státem - právem proti třetím osobám. Formy nabytí majetku byly různé. Původní možností bylo tzv. *mancipium* spočívající v zabránění území na základě moci, uchvácením. Dále např. *res mancipi*<sup>5</sup> – pozůstatek dřívějšího kolektivního vlastnictví nebo *mancipatio* – původní nejstarší slavnostní způsob převodu věcí z jedné osoby na druhou prostřednictvím směny základního majetku (nemovitostí, otroků, dobytka). Mancipatio se nesmělo provádět v zastoupení a platilo ihned. Nejstarší formou nabytí vlastnictví, které nemá majitele, bylo *occupatio* – obsazení, přivlastnění. Existovalo také spoluvlastnictví a začala se rozlišovat pouhá držba (*possessio*) od vlastnictví. Jedná se o faktickou všeobecnou moc nad věcí. Pokud byl vlastník a držitel odlišný, bylo nutné mít k věci věcné právo, např. pronájem. Possessorní ochrana spočívala v závazných úředních rozkazech – preatorských interdikttech, které zabezpečovaly dodržování jistých pravidel, aby byla zajištěna ochrana výkonu vlastnického práva a klidná atmosféra pro případný vlastnický spor (IUS Wiki, 2015).

Posléze nastal velký rozmach věcněprávních vztahů, dochází k rozlišování právních norem, věcí. Podstatný význam mělo i nadále soukromé vlastnictví. Cílem převážné většiny institucí zabývajících se soukromým vlastnictvím bylo, aby vlastník neboli *dominus* mohl se svým majetkem nakládat s co největší volností a zajistit jeho nejlepší ochranu. Vlastnictví se postupně stává právem absolutním a neomezeným. Po vývoji, který probíhal od 2. st. před n. l. zhruba do poloviny 1. st. před n. l., byla již veškerá půda v Itálii soukromým majetkem. Ze státní půdy – *ager publicus* se tedy stává půda soukromá – *ager privatus*. Rozvojem směnných a obchodních vztahů přestala vládnoucí třída vyhovovat forma kviritského vlastnictví – *dominium ex iure Quiritum*, které bylo chráněno reivindikací,<sup>6</sup> a vymohla si novou formu bonitárního vlastnictví,

---

<sup>4</sup> Plebej (lat. *plebeius* z *plebs*, lid, měšťané) byl římský měšťan, který neměl předky mezi starou rodovou šlechtou (*patricii* čili *optimáty*) a nepatřil tak do žádného z rodů (*gens*).

<sup>5</sup> Res = věc, předmět; mancipi = nejdůležitější majetek, hlavní výrobní prostředky

<sup>6</sup> Vlastnickou žalobou

kteří vycházelo z praetorského<sup>7</sup> práva a bylo daleko pružnější. Tuto formu vlastnictví postačitelně chránila praetorská publicianská žaloba – *actio Publiciana in rem*.

Římská republika se rozdělila na dva tábory. Byla to bída, chudí, zotročení lidé na straně jedné. Proti tomu boháči, kteří obsazovali více a více rozsáhlých provinčních pozemků – *solum provinciale*, vytvářeli latifundie<sup>8</sup> a řídili se tím, že pozemek patří tomu, kdo ho první okupuje. Tato forma vlastnictví se nazývá *possesio ac ususfructus*.<sup>9</sup>

Vznikala také společenství – *communio* umožňující spoluvlastnictví i cizích osob (*pars quota*). Stále více se rozmáhal převod vlastnictví zvaný *traditio*, který postupně vytlačil všechny ostatní formy převodu. Jednalo se o neformální derivativní převod vlastnictví mezi živými lidmi. Přebod se nemusel uskutečňovat jen přímo mezi účastníky, ale také mezi jejich zástupci. Novou formou vydržení se stala *usucapio*, jejíž podstatou bylo, že po určité dobu trvající faktický vztah se mění ve vztah právní, tzn., že držba se změní ve vlastnictví. Protože se *usucapio* nevztahovalo na provinční pozemky nebo peregriny<sup>10</sup> vznikla *longi temporis praescriptio*. Podstata spočívá v tom, že kdo v určité lhůtě neuplatní své právo žalobou, ztratí nárok – promlčí se. Postupně *usucapio* a *praescriptio* splynuly v justiniánské právo. Byly rozlišovány detaily držby a vlastnictví, přičemž typickými projevy působení na věc bylo právo věc držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*), požívat - její plody (*ius fruendi*), zničit (*ius abutendi*), disponovat s ní (*ius disponendi*), (UIS Wiki, 2015). Právo úplně zničit vlastní věc, zvláště pak možnost zabít vzpurného otroka, je nejcharakterističtější znakem soukromého vlastnictví této doby (Bartošek, 1981).

Vedle samotného vlastnictví jistě stojí za zmínku věcné právo k věci cizí (*iura in re aliena*). Jedná se o právo absolutní, přímé a výlučné. Mezi hlavní typy patří služebnosti (*servitutes*), které zjednávaly vlastníkovu omezené panství nad pozemkem sousedovým (Bartošek, 1981). Později se přidaly i služebnosti osobní, které prospívaly jen určité fyzické osobě. Tato práva vedla především k vykořisťování chudiny, rolnictva bohatým panstvím. Existovalo také dědičné stavební právo (*superficies*), dlouhodobý dědičný pacht polních pozemků (*emphyteusis*) a předchůdce zástavního práva – zajišťovací převod (*fiducia*), přičemž věřitel se nazýval fiduciář a dlužník fiduciant.

---

<sup>7</sup> Praetor = soudce, pomáhá lidem, kteří se zmylili nebo byli podvedeni. Doplňuje to, co v zákoně chybí.

<sup>8</sup> Latifundie = rozsáhlá plocha zemědělské půdy v soukromém vlastnictví

<sup>9</sup> Possesio = od slova sedění, postavení – věc přirozeně patří tomu, kdo na ní stojí; Ususfructus = právo cizí věc užívat a brát z ní plody bez porušení její podstaty

<sup>10</sup> cizinci

Dělilo se podle povahy věci na *pignus*, pokud se jednalo o fyzické předání zástavy a věřitel ho mohl zatím využívat pro svou potřebu, nebo *hypotheka*, která se neodevzdávala, jednalo se pouze o zástavu nemovitosti, s níž šlo zajistit i více pohledávek. Pojem zástavní právo tak, jak je známé dnes, vzniklo až v pozdější době.

V poklasickém období, 3. st. n.l. - 476 n.l., dochází k vulgarizaci práva a v oblasti věcného práva je to snad nejvíce znatelné. Právo se velmi zjednodušuje, opouštějí se vědecké pojmy a principy, právo je ale pružnější, plně se rozvíjí písemná forma a uznává se závaznost smluv (IUS Wiki, 2015). Čím dál tím víc přestal být znatelný rozdíl mezi vlastnictvím a držbou a vytvořil se jediný typ soukromého vlastnictví – *dominium*. Tak se v římském právu setkáváme s prvním uceleným pojetím vlastnictví v dějinách (Bartošek, 1981).

## 2.2 Vlastnické právo dle OZO č. 946 Sb.

Všeobecný zákoník občanský (německy Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, zkratka ABGB),<sup>11</sup> v české právní praxi označovaný jako Obecný zákoník občanský vstoupil v platnost 1. června 1811 patentem císaře Františka I., nabyl účinnosti 1. ledna 1812 a občanské právo, konkrétně institut vydržení obsažený v § 1452 - 1477, se jím řídilo 138 let až do přijetí Občanského zákoníku v roce 1950, nazývaného také jako „střední“. „*Samotný občanský zákoník z roku 1811 byl převratný zejména v tom, že byl zákoníkem všeobecným ve smyslu zavedení jednotného soukromého práva pro příslušníky všech stavů* (Petr, 2006).“

Po rozpadu Rakouska – Uherska, kdy vzniklo v roce 1918 samostatné Československo, byl OZO přijat zákonem č. 11/1918 Sb. zákonů a nařízení státu československého, známým jako tzv. recepční norma (Všeobecný zákoník občanský, 2015). V článku II. bylo zcela jednoznačně stanoveno, že „Veškeré dosavadní zemské i říšské zákony zůstávají prozatím v platnosti.“ Tato prozatímnost trvala až do 31. prosince 1950 (Petr, 2006). Dále zůstala platná pouze ustanovení týkající se služební smlouvy, která byla nahrazena až zákoníkem práce 1. ledna 1965.

Na území některých států jako například Lichtenštejnska nebo Rakouska platí ABGB dodnes. Přičemž se odhaduje, že asi tři čtvrtiny textu nebyly v Rakousku vůbec

---

<sup>11</sup> Titulní strana ABGB – příloha č. 2

novelizovány (Schelle & Tauchen, 2012). ABGB v §§ 353 a 354 vymezuje vlastnické právo jak v objektivním, tak subjektivním smyslu. § 353 v německém znění říká: „*Alles, was jemanden zugehört, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen, heißen sein Eigentum (Recht Einfach, 2015).*“ V českém překladu znamená, že vše co někomu náleží, všechny jeho hmotné nebo nehmotné věci, slují jeho vlastnictví. V subjektivním smyslu, tedy v § 354 ABGB, se hovoří o oprávnění vlastníka s podstatou a užítky věci podle své vůle nakládat a každého jiného z toho vyloučit.

Obecný zákoník občanský byl několikrát novelizován. První novely byly přijaty po roce 1848. Ovšem větších změn se ABGB dočkal až za první světové války v letech 1914 - 1916, kdy byly prostřednictvím císařských nařízení Františka Josefa I. přijaty tři velké novely. Nejvýznamnější z hlediska rozsahu a i našeho zájmu byla ta třetí. Skládala se z šesti oddílů o 202 paragrafech a mimo jiné občanskoprávní oblasti upravovala také věcné právo.

### 2.3 SOZ č. 141/1950

Rok 1948 přinesl velké změny společenských, hospodářských a politických poměrů, demokratické právo se stalo nevyhovující pro socialistický režim a tak bylo žádoucí nahradit téměř 140 let starý zákoník a upravit vztahy novými zákony. „*Tradiční právní dualismus vycházející z římského práva byl zejména na počátku 50. let kritizován jako buržoazní přežitek, jenž v prostředí nově se formulujících sociálních vztahů ztrácí opodstatnění. Kritici právního dualismu poukazovali na nezřetelné hranice mezi soukromým a veřejným právem (Bělovský, 2009).*“

Občanský zákoník z roku 1950 schválený 25. října téhož roku s účinností od 1. ledna 1951 je nazýván jako „střední“ právě z toho důvodu, že nahradil obecný zákoník občanský č. 946 Sb., ale následně byl sám nahrazen už roku 1964 novým zákoníkem (OZ 40/1964 Sb.). Vznikl vyústěním právnícké dvouletky a předlohou mu byl sovětský zákoník z roku 1922 a principy sovětské ústavy z roku 1936, nezanedbatelný význam měl pro tento SOZ i nerealizovaný občanský zákoník z prvorepublikové doby (Kuklík, 2009).

Hlavním úkolem SOZ bylo zajistit kontrolu a dohled státu nad veškerým majetkem. K nejzásadnějším zásahům patřilo rozlišení vlastnických typů a preferování tzv. socialistických forem vlastnictví, zrušení institutu *res nullius* (věc ničí), výrazné

zjednodušení institucí držby a vydržení a zrušení zásady *superficies solo cedit*<sup>12</sup> (Kuklík, 2009).

Typy vlastnictví se tedy dělily na socialistické, osobní a soukromé, z nichž za hlavní druh, jak již bylo řečeno, bylo považováno právě socialistické, a to zejména to státní, ve kterém byl výhradně národní majetek. Nižší formou bylo potom vlastnictví družstevní. O socialistickém vlastnictví hovoří § 100 až 104 SOZ. Bylo chápáno jako nedotknutelný zdroj bohatství síly republiky a blahobytu pracujícího lidu. Na konferenci Jednoty československých právníků konané roku 1950 konstatoval tehdejší předseda vlády Zdeněk Fierlinger: „*Socialistický právní řád neuznává v oblasti hospodářské nic soukromého. Vše je veřejnoprávní. Nemůže být tedy jako dříve základem občanského práva právo římské, opírající se o soukromé vlastnictví výrobních prostředků* (Fierlinger, 1950).“

§ 105 pojednává o osobním vlastnictví, do něhož jsou zahrnovány předměty domácí a osobní potřeby, rodinné domky a úspory nabyté prací (osobní majetek). Osobní majetek je nedotknutelný. Soukromé vlastnictví zahrnuté v § 106 se spravuje ustanoveními danými pro právo vlastnické, pokud z nich neplyne, že platí jen o vlastnictví socialistickém nebo osobním.

Samotný pojem vlastnického práva vymezuje § 107: „*Vlastník smí s věcí v mezích právního řádu nakládat, ji požadovat od každého, kdo ji má neprávem v své moci, a neoprávněnému zásahu se opřít.*“ Obsahu vlastnického práva shrnují i § 108 až 110. Vlastník je povinen strpět, aby se v nouzi za náhradu užilo jeho věci v míře nezbytné. Totéž platí, žádá-li toto důležitý zájem obecný, který jinak uspokojit nelze. Kdyby však šlo o takové omezení vlastníka, které takto nelze dobře žádat, je povinen je snášet jen po provedeném řízení, jehož je jinak třeba k tomu, aby v obecném zájmu byla něčí úprava omezena, anebo aby i vlastnictví věci bylo odňato. Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by své sousedy obtěžoval nad míru přiměřenou poměrům, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv. Proto nesmí zejména zbavit sousední stavbu nebo půdu náležité opory, aniž provede jiné dostatečné upevnění anebo nešetrné, nebo v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu nebo oklestit větve přesahující na jeho pozemek. § 110 upravuje vlastnictví k půdě založené na zásadě, že půda patří těm, kdož na ni pracují.

---

<sup>12</sup> *stavba je součástí pozemku* - právní zásada, podle které všechny věci - nejen stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojené se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku.

§ 111 až 129 obsahují obecné způsoby nabytí vlastnictví. A to smlouvou, ze zákona anebo výrokem úředním, vydržením nebo jinými způsoby nabývacími. Mezi jiné způsoby nabývací patří nabývání věcí, které nikomu nenáleží, věci ztracené nebo skryté, přírůstkem nebo zpracováním. Existovaly ještě specifické způsoby nabytí vlastnictví. Jedním z nich bylo znárodnění, dále konfiskace, propadnutí a zabránění věci, vyvlastnění, nabývání vlastnictví k daním, dávkám, poplatkům a pokutám, nabývání věcí, které nenáležely nikomu, a věci ztracených po marném uplynutí lhůty, a odúmrtí (Petr, 2011).

## 2.4 OZ 40/1964 Sb.

Někteří autoři tvrdí, že tento občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který nabytí platnosti 1. dubna 1964, byl krokem zpět ve vývoji občanského práva. V původním znění se občanský zákoník členil do devíti částí, z nichž tři byly postupem času zrušeny, a to část třetí, čtvrtá a pátá zabývající se osobním užíváním bytu, jiných místností a pozemků, služeb, práv a povinností z jiných právních úkonů. Stalo se tak zákonem č. 509/1991 Sb. Občanský zákoník si zachoval svůj název i původní číslo, ale z velké části šlo o zákoník nový. Spolu s doplňujícími právními předpisy byl platný až do roku 2013, kdy byl schválen zákon č. 89/2012 Sb. a s platností od 1. 1. 2014 přijat nový občanský zákoník. Ve svém novelizovaném<sup>13</sup> znění je stále platný u našich východních sousedů na Slovensku.

Část první se zabývala obecnými ustanoveními, jimiž se řídil nejen zbytek zákoníku, ale sloužila i pro jiné zákony, pokud je speciální zákon (*lex specialis*) neupravoval jinak. Úvod zákoníku také obsahuje zásady základní stavby zákona, především zásada rovného postavení subjektů soukromoprávních vztahů.

Část druhá je z našeho pohledu nejdůležitější, jelikož upravuje věcné právo – právo vlastnické, které je specifikováno v hlavě první. Týká se způsobů jeho nabytí, převodu, zániku, držby nebo vydržení.

Vymezením vlastnického práva jako takového se zabývají § 123 – 128. V § 123 se říká, že vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s nimi (ASPI, 2015). Tato definice vychází z římského práva. Citace původního znění ze Sbírek zákonů Československé

---

<sup>13</sup> Novela = právní předpis, odvozeno od výrazu *Novellae* = sbírka nařízení císaře Justiniána I. z let 534 - 569

socialistické republiky z 5. března 1964 zní: „*Věci, které jsou určeny k osobní spotřebě občanů, se převádějí ze socialistického společenského vlastnictví do jejich osobního užívání, nebo se jim přenechávají do osobního užívání (ASPI, 2015).*“ *Souvislost mezi socialistickým společenským vlastnictvím a uspokojováním osobních potřeb občanů socialistické společnosti vyplývá v širším smyslu ze vzájemného vztahu socialistických výrobních vztahů k rozdělování společenského produktu, společenské výroby ke spotřebě (Knappová et al., 1995).*

V socialistickém společenském vlastnictví zůstávají nadále předměty, které mohou občané užívat společně, tak jak o tom hovoří § 124. Jedná se o zařízení dopravní, zdravotní, kulturní, sociální, tělovýchovná a rekreační. „*Proto osnova již v hlavních zásadách občanskoprávních vztahů vyžaduje od všech občanů, aby dbali o ochranu, upevnění a další rozvoj socialistického společenského vlastnictví (Knappová et al., 1995).*“

§§ 125, 126 pojednávají v původním znění o zdroji a účelu osobního vlastnictví, kdy zdrojem je lidská práce a účelem osobního vlastnictví je uspokojování potřeb občanů. Novelizovaná podoba občanského zákoníku v těchto paragrafech hovoří o vlastnictví bytu, nebytových prostor nebo například o ochraně vlastnictví před zadržováním osobní věci.

Předmět osobního vlastnictví řeší §127 – 129. Předmětem jsou především příjmy a úspory, dále věci domácí a osobní potřeby, rodinné domky a rekreační chaty (Knappová et al., 1995). §§ 128 a 129 jsou z dnešního pohledu poněkud úsměvné. Zákon vymezuje, že občan může mít pouze jeden rodinný dům, v němž může být maximálně pět obytných místností, nepočítají se kuchyně. Větší počet je dovolen, ale výměra obytné plochy nesmí přesáhnout 120 m<sup>2</sup>. Novelizovaná podoba už je samozřejmě přizpůsobena dnešní době a řeší sousedské vztahy. Za zmínku stojí § 127, odst. 1: „*Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo*



*odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek (ASPI, 2015).*“ Tento paragraf mi připadá poněkud omezující, ale zajisté záleží v lepším případě na soudnosti občanů a ukázněnosti sousedských vztahů. V tom horším na rozhodnutí soudu, kde je přípustná hranice.

§§ 130 – 132 jsou o obsahu a ochraně osobního vlastnictví. Objevuje se zde termín „v důležitém zájmu společnosti“ – lze např. vyvlastnit nebo je majetek dotknutelný, pokud je v důležitém zájmu společnosti. Dnešní termín zní spíše „veřejný zájem.“ Právní věda nemá v současné době zákonem určen jasný výklad tohoto pojmu (Kelnar, 2015). V obou případech si stát ponechává zadní vrátka pro možnost nějakým, i když třeba komplikovaným způsobem, získat nebo používat osobní majetek, řekněme pro společenské účely.

§§ 133 – 135 se zabývají způsoby nabývání osobního vlastnictví. Osobního vlastnictví lze nabýt koupí, darem nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem (MV ČR, 2015). V této části se neliší ani novelizovaná podoba občanského zákoníku. Jedinou změnou, kterou zaznamenávám, je § 134 odst. 2, který v původním znění říká, že smlouva o převodu nemovitosti musí být zaregistrována státním notářstvím a touto registrací vzniká vlastnické právo. Při smlouvě o převodu nemovitosti státní notářství uváží stanovisko místního národního výboru, kde nemovitost je... Toto stanovisko je zejména podkladem pro posouzení otázky, zda smlouva neodporuje zájmům společnosti (Češka et al., 1987). V novelizované podobě se již hovoří o vkladu do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů. Upravuje § 133 odst. 2.

Detailně nezahrnutou oblastí v této bakalářské práci jsou části zákoníku, které obsahují podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů, práva k cizím věcem včetně věcných břemen a v poslední řadě právo zástavní a zadržovací.

Nedílnou součástí občanského zákoníku byly také zákony zabývající se odpovědností za škodu a za bezdůvodné obohacení v části šesté, děděním v sedmé a závazkové právo v osmé části dělicí se v poslední novelizaci zákona do 21 hlav. Část devátá byla věnována závěrečným, přechodným a zrušovacím ustanovením.

### 3. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. – základní atributy a proměny vlastnického práva

Nový občanský zákoník (NOZ) je ve své části týkající se věcných práv konzistentní s tradičními evropskými civilními kodexy. Vrací se ke správné systematice obecného zákoníku občanského (OZO) z roku 1811. To se projevuje i v jeho třetí části nazvané „Absolutní majetková práva.“ Této části odpovídá první oddíl druhého dílu OZO, nazvaný „Práva k věcem,“ ten zahrnoval tzv. práva věcná a právo dědické (Spáčil et al., 2013). Inspiroval se také úpravami z jiných evropských i mimoevropských zemí, v některých částech byl však zachován původní stav. NOZ odstranil problematická místa dosavadní úpravy a doplnil některé praktické a užitečné instituty. Změny však nejsou nijak samoučelné a tam, kde úprava praktickým potřebám vyhovovala, došlo k jejímu převzetí či k pouhému upřesnění a vylepšení („Občanský zákoník,“ 2015). Novinkou je návrat práva stavby do českého práva, institut přídatného spoluvlastnictví a podrobná úprava správy cizího majetku (včetně svěčenského fondu). V rámci věcných břemen rozlišuje NOZ mezi služebnostmi a reálnými břemeny. Důležitou změnou je také přesun úpravy bytového spoluvlastnictví ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, přímo do občanského zákoníku („Občanský zákoník,“ 2015).

Věcnými právy, kam spadá i institut vlastnictví, se zabývá část třetí NOZ. Tato práva jsou zde pojmenovaná jako práva absolutní. Jak již bylo řečeno v úvodu a jak je obsaženo v Hlavě I ve všeobecných ustanoveních v § 976 znamená to, že působí vůči každému, nestanoví-li něco jiného zákon. Absolutní působení se projevuje tím, že kdo do absolutního práva neoprávněně zasáhne, má povinnost odstranit následek zásahu, odčinění újmy (Spáčil et al., 2013). § 977 udává, která práva jsou absolutní. Jsou to ta, která vymezí zákon a jejichž výčet nelze rozšiřovat. Mohou sem však patřit i jiná práva, která zákon výslovně nestanovuje, ale lze je z něj vyvodit. Obecně tak platí, že vymezení těchto práv je věcí právní teorie a praxe (Spáčil et al., 2013).

Obecnými ustanoveními se zabývá Hlava II části třetí s názvem „Věcná práva.“ Je zde upraveno vlastnické a spoluvlastnické právo, držba, správa cizího majetku a věcná práva k věci cizí (právo stavby, věcná břemena, právo zástavní a zadržovací).

Díl 2 pojednává o držbě, přičemž držba je faktické ovládání věci hmotné či nehmotné v úmyslu mít ji pro sebe. Pojem držba v zákoně vysvětlen přímo není, § 987 ovšem vysvětluje pojem držitel: „*Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe.*“

Obsahem práva může být i takové jednání, kdy se stane držitelem osoba, která užívá cizí majetek bez právního důvodu (Spáčil et al., 2013).

Díl 3: Vlastnictví, Oddíl 1: Povaha vlastnického práva a jeho rozsah. Přesně takto začíná vymezení vlastnického práva daného předpisem 89/2012 Sb. platného od 1. 1. 2014. Předmět je krátce shrnut v § 1011: „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím (ASPI, 2015).*“ Vlastník může se svými věcmi volně disponovat a může zabránit, aby jeho vlastnictví používal někdo jiný (ASPI, 2015).

### 3.1 Vlastnické právo

Vlastnictví je jedním ze základních subjektivních práv. Lze ho chápat jak ze subjektivního, tak z objektivního hlediska. V objektivním smyslu představuje souhrn právních norem, které jsou obsaženy především v Listině základních práv a svobod a v občanském zákoníku. Normy tvořící součást objektivního práva se nazývají právní normy. Právo objektivní odpovídá na otázku *quid iuris*, tedy jak je dovoleno se chovat a jak je to zakázáno v občanskoprávních vztazích. Dalšími normativními systémy ovšem nevynutitelnými státní mocí jsou např. morálka nebo náboženství (Knappová et al., 2002). V tom subjektivním smyslu se jedná o soubor oprávnění konkrétního vlastníka, přitom platí, že vše co není zákonem zakázáno, je po právu dovoleno (Čl. 2 odst. 3 Listiny). Uskutečňování těchto oprávnění je pak výkonem vlastnického práva.

Jak již bylo krátce nastíněno v úvodu, věcná práva jsou právy absolutními, tzn., že působí vůči všem (*erga omnes*). Všechny ostatní subjekty mají za povinnost nerušit oprávněného – vlastníka ve výkonu jeho práva k věci. Vlastníková státem uznaná a chráněná moc není závislá na existenci moci kohokoli jiného k téže věci ve stejné době. Existují ovšem výjimky, kdy je vlastnické právo omezováno zejména z důvodu ochrany životního prostředí. V těchto případech by ovšem měla být vlastníku poskytnuta adekvátní náhrada (Petr, 2011).

### 3.2 Subjekt a obsah vlastnického práva

Jak vyplývá z předchozích textů, oprávněný je subjektem vlastnického práva. Nemusí to být pouze vlastník, moc nad věcí může mít také nájemce věci, vypůjčitel atd., přičemž ale moc vypůjčitele je odvozena od oprávněného, bez něhož by nebyla (Knappová et al, 2002).

*„Vlastnické právo je v prvé řadě výlučným individuálním právem, což nevylučuje pluralitu vlastníků ke stejné věci. V takovém případě jde o spoluvlastnictví (Petr, 2011).“*

Obsahem vlastnického práva se zabývá § 1012 v NOZ. Tento paragraf říká: *„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“* Má zajisté negativní i pozitivní stránku. Dovoluje vlastníku se svým majetkem volně disponovat, působit na věc nebo nepůsobit, právo bránit se neoprávněným zásahům, svým způsobem jsou tyto meze ale i omezením. Vlastnictví je právem trvalým. Nezaniká, pokud nenastal důvod zániku, a to, ani pokud vlastník pozbyl všechna oprávnění. Tento stav se nazývá holé vlastnictví (*nuda proprietas*). Znakem vlastnictví je také jeho elasticita. Znamená, že pokud se rozšíří omezení vlastníka daná právem, jeho oprávnění se také zmenší, a naopak. Když omezení vlastníka daná právem odpadnou, rozšíří se jeho oprávnění (Spáčil et al., 2013).

### **3.3 Omezení vlastnického práva**

V raných obdobích práva se vystačilo s pár omezeními vlastníka týkajícími se především stavebního a vodního práva. V dnešní době je těchto omezení více, zřejmě proto, že technický pokrok je k nezastavení a roste také úroveň společnosti. Proto je nutné, aby občanský zákoník počítal s více možnostmi, jak chránit, a tím současně omezovat, práva vlastníků. Souhrn norem upravujících zejména vztahy mezi vlastníky sousedních nemovitostí se nazývá sousedské právo. Kořeny tohoto práva sahají opět do římského práva, které vymezovalo např. využívání a regulaci vody mezi sousedy nebo také zákaz nové stavby na sousedním pozemku.

Omezení vlastnického práva je obsaženo v § 1013, který volně navazuje na § 1012. Vyjmenovává, čeho všeho by se měl vlastník zdržet, aby neomezoval práva jiného vlastníka (souseda). § 1013 odst. 1 přímo říká: *„Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, ořesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu*

*na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.*“ Obtěžování v míře nepřiměřené místním poměrům je třeba chápat objektivně, tzn. z hlediska obvyklých společenských názorů. Především se jedná o obtěžování, které lze zachytit lidskými smysly, jako např. výfukové plyny nebo házení odpadků na sousední pozemek,<sup>14</sup> ale také působení, které není zachytitelné smysly, např. radioaktivita (Spáčil et al., 2013). Přičemž působení imisí, následku jednání, kterým vlastník, ač vykonává pouze vlastnické právo, ruší právo cizí, se netýká jen přímo sousedících pozemků, může se jednat i o vzdálenější nemovitosti. Odst. 2 § 1013 je skoro shodný s úpravou rakouskou (§ 364a ABGB). § 364a: *„Wird jedoch die Beeinträchtigung durch eine Bergwerksanlage oder eine behördlich genehmigte Anlage auf dem nachbarlichen Grund in einer dieses Maß überschreitenden Weise verursacht, so ist der Grundbesitzer nur berechtigt, den Ersatz des zugefügten Schadens gerichtlich zu verlangen, auch wenn der Schaden durch Umstände verursacht wird, auf die bei der behördlichen Verhandlung keine Rücksicht genommen wurde* (Rummel et al., 2004).“ Pro porovnání § 1013, odst. 2: *„Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen* (ASPI, 2015).“

§ 1014 upravuje situaci, kdy se na pozemek vlastníka či jiného uživatele dostane věc či zvíře jiného vlastníka. Jedná se např. o zatoulaného psa a vlastník pozemku nezískává na zvíře žádný nárok, naopak musí umožnit, aby si ho majitel psa na jeho pozemku vyhledal a odvedl. Tento nárok např. nevzniká u plodů spadlých ze stromů a keřů. Plody se stávají vlastnictvím vlastníka pozemku (viz § 1016 odst. 1). Pokud zvíře způsobí nějakou škodu na pozemku vlastníka, musí ji odpovědná osoba uhradit.

Omezení vlastnického práva je vymezeno až do § 1023. § 1017 řeší strom v blízkosti hranic mezi pozemky, § 1018 potom úpravy pozemku a ohrožení sousedního pozemku. § 1019 se zabývá sousedními pozemky v souvislosti s vodou, opravňující vlastníka pozemku se bránit proti stékající vodě, padání sněhu nebo ledu na pozemek jiného vlastníka. Dříve nebylo v OZ přesně vymezeno, spoléhalo se na ochranu proti přímým imisím a na úpravu českým vodním zákonem. V následujících paragrafech je dále vysloven zákaz zřizování stavby u hranice pozemků, upraven vstup na sousední

---

<sup>14</sup> Synonymem je právě „pozemek jiného vlastníka“

pozemek, provádění stavebních prací s potřebou vstupu na sousední pozemek a také užívání prostoru nad či pod pozemkem jiného vlastníka.

Použití cizí věci a vyvlastnění řeší § 1037 NOZ. Hovoří o stavu nouze nebo naléhavém zájmu, kdy lze cizí věc na nezbytně nutnou dobu a v nezbytné míře použít. Vlastníkovi věci je ale nutné poskytnout peněžitou nebo jinou náhradu dle domluvy.

Je zde i možnost vyvlastnění ve veřejném zájmu. Před rokem 1990 bylo vyvlastnění pozemků časté, dnes jde pouze o výjimečné případy (Spáčil et al., 2013).

Ve všech případech platí, že právo na ochranu života a zdraví má vždy přednost před ochranou vlastnického práva.

### 3.4 Nabytí vlastnického práva

NOZ se oproti původnímu občanskému zákoníku mnohem více zabývá problematikou nálezů věcí ztracených, skrytých nebo opuštěných. Došlo také k prodloužení lhůty pro nabytí vlastnického práva u movité věci a také ke změně nového majitele – nabyvatele věci.

Jak již bylo řečeno v římském právu, nejstarší formou nabytí vlastnictví, bylo *occupatio*, tzv. okupace nebo také obsazení, přivlastnění. Jedná se o věc, která nikomu nepatří – bez pána (*res nullius*). Věc movitou si může přivlastnit každý, pokud jí bývalý vlastník opustil a nechce ji už dál vlastnit. Věc nemovitá bez majitele připadá do vlastnictví státu (ASPI, 2015). V Občanském zákoníku č. 40/1964 byla nabyvatelem movité věci obec a nálezce byl zcela ignorován. Dnes, pokud uplyne tříletá lhůta pro nabytí vlastnického práva, se stává majitelem věci právě nálezce. U nemovitých věcí je tato lhůta deset let (ASPI, 2015). V OZ 40/1964 takto podrobně popsáno nebylo, okupaci jako takovou zahrnoval § 132: „... na základě jiných skutečností stanovených zákonem.“

Zvláštním případem jsou zvířata, na která se uplatňuje kratší lhůta. Zákon vymezuje pojmy jako je divoké, zajaté nebo domácí zvíře. Pro přivlastnění zvířete, které jeho vlastník nestíhá a zvíře se k vlastníkovi nevrátí přesto, že mu nikdo nebrání, platí lhůta neboli přiměřená doba pro návrat zvířete k původnímu majiteli šest týdnů. Pokud se zvíře nachází na soukromém pozemku, náleží vlastníkovi pozemku, pokud na veřejném statku, patří nálezci. Výjimkou jsou zvířata, u kterých lze zjistit dle nějakého označení, komu patří. Klasickým případem přivlastnění je např. výkon

práva myslivosti upravený Zákonem o myslivosti č. 449/2001 Sb. NOZ i přes svou obsáhlost definici honebního práva nebo práva myslivosti neobsahuje.

V případě nálezů se vychází z domněnky, že nalezená věc není opuštěná. Proto si nesmí nálezce věc ponechat, ale odevzdat ji vlastníkov. Pokud není vlastník znám, odevzdá ji příslušné obci. Tomu, kdo věc našel, náleží nálezné ve výši deseti procent obecné neboli tržní ceny nálezů. Zákon, konkrétně § 1056, odst. 2, hovoří také o situaci, kdy věc nemá penězi vyjádřitelnou hodnotu, ale spíše hodnotu citovou pro majitele. Potom je zde doporučeno uhradit nálezné dle slušného uvážení. Z historického pohledu se nejedná o změnu, neboť novelizovaný Občanský zákoník č. 40/1964 po 1. 10. 2005 řešil tuto problematiku obdobně. Věc se může stát majetkem nálezce po jednom roce od řádného vyhlášení nálezů obcí (upravuje § 1053). Peněžitý nález může nálezce pouze užívat, ale nemá právo jej utratit.

Zvláštní režim platí i zde pro nalezená zvířata, na která nelze uplatňovat tak dlouhé lhůty jako u věcí movitých. Nálezce k nim nabude vlastnické právo již po uplynutí dvou měsíců, během nichž se o zvíře nikdo nepřihlásil. Pokud nálezce o zvíře nemá zájem, může je obec svěřit provozovateli útulku pro zvířata. Pokud se po uplynutí 4 měsíců o zvíře nikdo nepřihlásí, může provozovatel útulku se zvířetem volně nakládat (§ 1059).

Pokud nedojde k nahlášení nálezů, nemá nálezce nárok požadovat nálezné a ani po uplynulé lhůtě věc nepřechází do jeho vlastnictví. Zde se nabízí otázka, zda je nutné hlásit veškeré nálezů, tedy i věcí bez hodnoty. Zákon tento pojem nazývá „věci nepatrné hodnoty.“ Není definováno přesně, jaká je to hodnota. Pokud nahlédneme do občanských zákoníků některých zahraničních zemí, je možné uvažovat hodnotu 250 Kč. Např. v sousedním Rakousku je to 10 €.

V NOZ je pamatováno i na situaci, kdy věc naleznou dvě nebo více osob. § 1062 říká, že jsou zavázáni i oprávněni nerozdílně. Ve výkladu tohoto paragrafu se objevuje zvláštní pojem „v dorozumění“. Znamená, že spolunálezci věděli jeden o druhém. Pokud by o sobě nevěděli, tzn. nebyli ve vzájemné koordinaci, byl by nálezcem ten, který danou věc první uchopí.

Nález skryté věci upravuje §§ 1063 – 1065. Jedná se o věci zakopané, zazděné nebo jinak skryté. Právní úprava je zde stejná jako u věcí ztracených. Jedinou odlišností je nepřiznání nálezného, a to v případě když vlastník o úkrytu věděl. Není-li vlastník

znám, věc připadá vlastníkovu pozemku, na kterém byla nalezena a obci, v jejímž katastrálním území byla nalezena.

Dalším originárním způsobem nabývání majetku je přírůstek (*accessio*). „*Je to obecně vše, co přibude k vlastníkovu věci, ať jako užitek nebo plod původní věci anebo to, co se stane z původně samostatné věci součástí věci hlavní (Petr, 2011).*“ Přírůstek se dále dělí na přirozený, kam patří přírůstek movité a nemovité věci, naplavenina a strž; umělý - vzniklý zpracováním, smísením, stavbou; anebo přírůstek smíšený. Především OZ upravoval přírůstky pouze v § 135a: „*Vlastníku věci náležejí i přírůstky věci, i když byly odděleny od věci hlavní.*“ Opíral se o § 123, že je vlastník oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a nakládat s nimi. Doplněno bylo také v § 131. „*...vydat věc vlastníkovu s jejími plody a užitky...*“

Přirozený přírůstek nemovité věci je plod, který pozemek vydává sám od sebe a náleží vlastníkovu pozemku. NOZ vymezuje i takovou situaci, kdy strom, u kterého se podle zákona v případě určení vlastnictví přihlíží k umístění kmene, stojí napůl na sousedních pozemcích, potom vlastníky stromu jsou oba sousedé. Příkladem užitku z movité věci jsou například užitky z hospodářských zvířat, jako jsou vejce, mléko apod. a plody jsou typicky mláďata zvířat. Vlastníkem se stává majitel zvířete, z něhož pochází užitek nebo plod. Za oplodnění zvířete lze žádat odměnu, jen byla-li ujednána.

Umělým přírůstkem zpracováním je dle zákona myšlena věc vzniklá zpracováním movitých věcí několika vlastníků. Věc náleží tomu, kdo přispěl větším dílem, ať už prací či poskytnutým materiálem. Alternativy vlastnictví zpracováním jsou v NOZ řešeny v §§ 1074 – 1077. Další možností je přírůstek smísením. Smísení je spojení věcí, při kterém vznikne již od sebe neoddělitelná nová věc vyšší hodnoty. Vychází se z toho, že obnovení především stavu sice není možné, ale lze celek bez porušení podstaty rozdělit na díly (ASPI, 2015).

Nabytí vlastnictví stavbou je řešeno v §§ 1083 – 1086 NOZ. Tento umělý přírůstek se stává součástí pozemku bez ohledu na to, že ke stavbě byla použita cizí věc. Přičemž vlastník pozemku nahradí její hodnotu vlastníku užité věci. Pokud byla stavba zřízena na cizím pozemku, připadá vlastníkovu pozemku, který je v dobré víře povinen nahradit vynaložené náklady osobě, jež stavbu provedla. Soud také může rozhodnout, že zřizovatel stavby bez oprávnění na cizím pozemku musí uvést pozemek do především stavu a stavbu odstranit na vlastní náklady. V občanském zákoníku



č. 40/1964 Sb. upravoval § 135 c, odst. 1 je téměř shodný s § 1083 NOZ. Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikázal ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, musel s tím ale souhlasit. Jak říká § 1086 NOZ, mezi práva stavebníka, který provedl stavbu v dobré víře, patří také možnost odkoupit pozemek od jeho vlastníka za obvyklou cenu. Zvláštním případem neoprávněné stavby je přestavek. Je to stavba, která byla zřízena na vlastním pozemku, avšak její malá část zasahuje do pozemku cizího. NOZ řeší tak, že pokud byla stavba zřízena v dobré víře, má vlastník stavby nárok na tu část cizího pozemku, kam stavba zasahuje. Pokud nečinil v dobré víře, musí za cizí pozemek zaplatit obvyklou cenu nabytého pozemku.

Poslední kategorií je přírůstek smíšený, který je obsažen v § 1088 NOZ. Jedná se o cizí rostliny na pozemku, které náleží vlastníkovu pozemku, ale až po té, co zapustí kořeny.

Pododdíl pět se zabývá nabytím vlastnického práva vydržením. Vydržení může být řádné nebo mimořádné. K řádnému vydržení vlastnického práva k movité věci je potřeba nepřerušovaná doba držení tři roky, u nemovité věci je tomu deset let. Držitel musí být poctivý, nesmí věc nabýt nepoctivě. V takovém případě nenáleží věc jemu ani jeho dědici. Novinkou v NOZ je zapracování mimořádného vydržení, které doposud v zákoně chybělo. Vydržení vlastnického práva trvá dvojnásobně dlouho, po této době nemusí držitel prokazovat, jak věc nabyl. Vlastník věci prokáže pouze uplynutí vydržecí doby. Prokazování nepoctivého úmyslu je na osobě, která popírá jeho poctivé nabytí a vlastnictví. Vydržecí doba neběží například mezi manžely v době trvajících manželství nebo osobami žijícími ve společné domácnosti.

Pododdíl šestý vymezuje převod vlastnictví. Jedná se v podstatě o změnu vlastníka, kdy s převodem vlastnických práv se všemi právy a povinnostmi souhlasí obě strany. Rozlišuje se zde, zda se jedná o nabytí movitých či nemovitých věcí.

### **3.5 Ochrana vlastnického práva**

V této oblasti přebírá NOZ částečně terminologii OZO. Oproti předchozímu občanskému zákoníku nehovoří již o právu vlastníka na ochranu, ale o právu vlastníka žalovat u věcně a místně příslušného soudu. Vlastnické žaloby jsou dvě, totiž žaloba na vydání věci neboli reivindikační (§ 1040), v případě nemovitých věcí se v praxi také používá termín žaloba na vyklizení, a žaloba zápůrčí čili negatorní (§ 1042). K nim se

přiřazuje žaloba z domnělého vlastnictví, neboli publiciánská, upravená nově v § 1043 (Občan, 2015).

Žalobcem je vždy vlastník věci, právo může také ale uplatnit kvalifikovaný držitel nebo detentor.<sup>15</sup> Musí prokázat, že má na věc právo a že věc přešla do držby nebo detence žalovaného. Žalovaným je osoba, která drží věc neoprávněně. Jedná se o subjektivní právo, podle něhož může žalobce věc vymáhat (žalovat).

§ 1040, odst. 1 říká: „*Kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.*“ Odstavec 2 téhož paragrafu vychází původně z římského práva a v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. tato úprava obsažena nebyla. Rozvádí především pravidlo prvního odstavce. „*Jde jednak o námitku proti vlastnické žalobě, jednak o úpravu nabytí vlastnického práva (Spáčil, 2013).*“ „*Jedná se o situaci, kdy nevlastník svým jménem zcizí věc další osobě, ale následně se zcizitel sám stane vlastníkem oné věci. Pak by se mohl, nebýt druhého odstavce § 1040, domáhat vydání věci s argumentem svého právě nabytého vlastnického práva a těžit z vlastního protiprávního jednání. Vyloučení této možnosti odpovídá uznaným právním zásadám (Občan, 2016).*“

§ 1041 říká, že žalobce, který chce prokázat, že věc patří právě jemu, ji musí popsat takovými znaky, podle kterých ji je možné určit a rozeznat od ostatních věcí. V případě, že se jedná o neurčitelné věci, jako jsou například finanční prostředky nebo cenné papíry, je povinen vlastník doložit, že k nim má vlastnické právo.

Jak již bylo výše napsáno, § 1042 upravuje negatorní žalobu. Předchozí občanský zákoník tuto možnost vůbec neupravoval, přesto, že v praxi byla běžně používána. Vlastník se domáhá ochrany práv proti každému, kdo mu do nich neoprávněně zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje. Na žalovaném je potom prokázat, že takto nečiní nebo že nebyl učiněn neprávem. Jako obvyklý příklad se v literatuře vyskytuje zřízení stavby na cizím pozemku. Povinností žalovaného je pak v případě uznání žaloby uvést pozemek do původního stavu.

Z § 1043 ochrany domnělého vlastnického práva vyplývá, že držitel má stejná práva jako vlastník proti tomu, kdo mu je narušuje nebo do nich neoprávněně zasahuje. Pro nedostatek vlastnictví plynoucí z pouhé držby se nepoužívá tedy žaloba

---

<sup>15</sup> Kvalifikovaný držitel = jeho držba je řádná, poctivá a pravá  
Detentor = vlastník, držitel věci, kdo má věc u sebe

reivindikační ani negatorní, ale žaloba publiciánská. Jedná se o obdobu předchozích dvou žalob s tím rozdílem, že u této není nutné prokazovat vlastnické právo, ale stačí prokázat kvalifikovanou držbu.<sup>16</sup> Odstavec dvě řeší nastalou situaci, kdy jeden z domnělých vlastníků nabyt držbu za úplatu a druhý bezúplatně. Přednost dostane dle zákona ten se silnějším právním důvodem, tedy ten, jež nabyt držbu za úplatu.

Dle Spáčila není výklad § 1044 zcela jednoznačný. Avšak pro soudní praxi je dle něj myšlenka tohoto paragrafu v tom, že kdo drží věc např. na základě výpůjčky nebo nájmu má větší práva oproti tomu, kdo žádný důvod k detenci nemá. Důležité je prokázat práva žalovaného mít věc u sebe. Důkazem může být například tedy nájemní smlouva nebo smlouva o výpůjčce.

### 3.6 Katastr nemovitostí

Slovo katastr je odvozeno z latiny a znamená krátce asi totéž co soupis (caput = hlava, capitastrum = soupis podle hlav, později též podle jakékoliv jednotky). Obecně pak býval tímto slovem označován přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k účelům daňovým. Snaha o jednotnou daňovou politiku je patrná již v r. 1022, kdy český kníže Oldřich († 1034) z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu (Státní správa zeměměřictví a katastru, 2016).

#### 3.6.1 Historie

#### Zemské desky a urbáře

Soukromá práva na majetek si začala šlechta počátkem 14. století zajišťovat zápisem v zemských deskách. Původně ovšem tyto zemským soudem vedené knihy sloužily k zápisům o soudních sporech. První písemný doklad o zápisech je ve formuláři zemského písaře z r. 1278. Podle českého vzoru byly na Moravě roku 1348 zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a začátkem 15. století i ve Slezsku u soudu opavského (Státní správa zeměměřictví a katastru, 2016).

Mezi jedny z nejstarších knih veřejných a zčásti i pozemkových patří také urbáře. Tyto knihy sloužily k zapisování držebností, zejména ale práv požitkových, šlechty do r. 1650. Poddaný lid neuměl číst ani psát a tak bylo pouze na spravedlnosti

---

<sup>16</sup> trvající po určité, zákonem stanovenou, dobu

vrchnosti, zda budou údaje v urbáři pravdivé či nikoliv. Zřízení urbářů byl i jakýsi prostředek k udržení lidu ve svém panství. Lidé si mohli nechat zapsat do urbáře pozemky, na něž měli např. darovací listinu apod., což jim mělo zajistit lepší budoucnost bez možnosti, že jim jejich vlastnictví zabere někdo jiný.

### **Rustikální katastr**

Již v těchto dobách byly pozemky podrobeny dani. Samozřejmě jen pozemky poddaných, šlechta nic neplatila. Rustikální katastr vznikl po r. 1650 a měl za cíl, aby daně byly vyměřeny spravedlivějším a věcnějším způsobem. Toto vyměření včetně krutých robot vyvrcholilo selskými bouřemi (Novotný, 1897). Tento katastr byl platný až do r. 1748.

### **Dominikální katastr**

Zasadil se o to, aby i vrchnosti byly vyměřeny pozemkové daně dle vlastního příznání majetku a výnosu z něj. Původně se rozvržení daní řídilo počtem usedlostí. Tento způsob nebyl ale spravedlivý a tak se později do výpočtu daně zahrnovala i plocha pozemku. Došlo k tzv. vyrovnání.<sup>17</sup> Tento katastr sloužil jako podklad pro katastr tereziánský (Novotný, 1897).

### **Tereziánský katastr**

Společně s dominikálním katastrem tvoří úplný a velký katastr všech pozemků a statků rustikálních a dominikálních, tedy jako vrchnosti, tak poddaných. Někdy se také označuje jako tereziánská rektifikace katastru a neobsahoval žádné mapy, jen prostý seznam majetků. Výše daně byla zhruba jedna třetina z celkových hrubých výnosů.

### **Josefský katastr**

Jednalo se o první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu. Užitné pozemky se měly zaměřit a zobrazit jejich skutečnou výměru a hrubý výnos podle úrodnosti. Ostatní pozemky jako např. silnice, skály, močály, náměstí apod. zde zaneseny nebyly. Byl zaveden patentem císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1875 a měl podobu seznamů, ve kterých byla popsána poloha pozemku, název, topografická čísla, jména majitelů a výměra (Novotný, 1897). Josefský katastr nenalezl porozumění

---

<sup>17</sup> Exaequace

u šlechty a ta si vymohla zrušení nového katastru po jeho roční platnosti (1789 - 1790) a opětné zavedení tereziánského katastru (Státní správa zeměměřictví a katastru, 2016).

### **Tereziánsko-josefský katastr**

Jednalo se o kombinovaný způsob katastru tereziánského a josefského. Přinášel jak spravedlnost ve výměře a odvodu daně z výnosu, tak i úlevy pro šlechtu. Po technické a právní stránce měl tento katastr mnoho vad, avšak stal se do budoucna podkladem pro zemské desky a systému výměry daně.

### **Stabilní katastr a pozemkové knihy**

Císařským patentem z 1. 6. 1811 č. 946 Sb. zák. soud. byl vyhlášen Všeobecný zákoník občanský. Obsahoval mimo jiné zásady, které měly bezprostřední vliv na další funkci katastru a platil až do přijetí zák. č. 141/1950 Sb. Pojem stabilní katastr spočíval v přesném soupisu a geodetickém vyměření veškeré půdy. Z měřického operátu stabilního katastru je dodnes odvozena i většina platných katastrálních map na území České republiky. Takové katastrální mapy (zpravidla v měřítku 1:2880) jsou platné na cca 70 % území dnešního státu. Nebyla zajištěna údržba katastru, a tak začal poměrně rychle zastarávat. Bylo proto nařízeno zákonem roku 1883, že se musí udržovat v souladu se skutečným a právním stavem. Došlo také k zavedení používání metrické míry.

Roku 1871 byl přijat obecný knihovní zákon a r. 1874 zákon o založení nových pozemkových knih. Bylo stanoveno, že v nových pozemkových knihách mají být zaneseny veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené. Zákon stanovil, že pozemkové knihy jsou veřejné. Práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem - intabulací. Stanovením intabulačního principu (tj. ztotožněním okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize) a přísných a přesných formálních pravidel pro zápis byl zajišťován vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem (Státní správa zeměměřictví a katastru, 2016).

### **Horní knihy**

Do horních knih se nemovitosti definované občanským zákoníkem obecným z roku 1811 zapisovaly spíše výjimečně. Obsahem horních knih byla různá horní oprávnění, jimž horní zákon přiznával charakter nemovitosti ve smyslu právním.

Jednalo se např. o dolové míry, přebytky, tzn. šachty a štoly mimo důlní pole, pomocná díla a denní míry představující právo dobývat nerosty na povrchu země v naplaveninách. Horní knihy se skládaly z hlavní knihy a sbírky listin (Bumba, 2007).

## Pozemkový katastr

Pozemkový katastr byl přijat r. 1927 Katastrálním zákonem a stal se nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech a jeho původní daňové poslání se začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský. Technická úroveň nově vytvářených katastrálních map nabyla nebývalé výše. Zastaralé a nevyhovující zobrazení pozemků a budov v zastavěných částech měst se začalo nahrazovat moderním, podrobným a přesným zobrazením, zpravidla v měřítku 1 : 1000 nebo 1 : 2000. Pro každou parcelu byl v pozemkovém katastru uveden držitel, výměra, vzdělávání (kultura), jakostní třída a katastrální výtěžek. Pozemkový katastr byl zákonem stanoven jako veřejný. Později již nebyla jeho údržba dostatečná a zejména po r. 1945 (poválečné konfiskace a přidělové řízení) se začal hrubě rozcházet se skutečností a po roce 1956 se přestal udržovat vůbec. R. 1951 stanovil tzv. Střední občanský zákoník, že stavba není součástí pozemku. Vlastnictví se nabývalo smlouvou nebo přecházelo ze zákona. V pozdějších politických poměrech se od katastru zcela upustilo. Nebylo zajímavé, kdo půdu vlastní, ale spíše kdo ji obhospodařuje (Státní správa zeměměřictví a katastru, 2016).

## Evidence nemovitostí

Po vstupu do platnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a jiných zákonů bylo povinností registrovat smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem státním notářstvím. Evidence nemovitostí měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. Soulad evidence nemovitostí se skutečným stavem měla zajišťovat ohlašovací povinnost všech uživatelů nemovitostí vůči příslušnému národnímu výboru a následná oznamovací povinnost národního výboru vůči orgánům geodézie. Údaje evidence nemovitostí byly závazné jen pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi. Součástí mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem, a protože se od r. 1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo

nutné její nové založení. Založení takové evidence trvalo od r. 1964 – 1988. Evidence nemovitostí obsahovala operát měřický, operát písemný, sbírku listin a sumarizační výkazy. Nové pozemkové mapy byly postupně vyhotovovány na základě výsledků technicko-hospodářského mapování - THM (1961 - 1981), později na základě výsledků tvorby základní mapy velkého měřítka - ZMVM (1981 - 1992), (Státní správa zeměměřictví a katastru, 2016).

### 3.6.2 Současný stav – katastr nemovitostí ve světle NOZ

S přijetím nového občanského zákoníku byl téměř souběžně přijat i nový zákon upravující zápisy do katastru nemovitostí, a to zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který nabyl účinnosti shodně, jako NOZ dne 1. 1. 2014. Mnohdy zjednodušuje převod nemovitostí, v některých případech mění zažitě tradice. Obecná problematika zápisu věcných práv do katastru nemovitostí a základní zásady, kterými se katastr řídí, však zůstává v novém občanském zákoníku (TZB-info, 2016). Pro úplnost je třeba podotknout, že NOZ neupravuje jen konkrétně katastr nemovitostí, ale také například letecký, plavební, námořní rejstřík aj. souhrnně nazývané veřejné seznamy.

Jednou ze změn, které přinesl NOZ je i posuzování skutečnosti, zda je stavba součástí pozemku či nikoliv. Nesmí se jednat o stavbu dočasnou nebo např. o inženýrské sítě. V takovém případě došlo ke splynutí budovy (stavby) s pozemkem a nově se převádí v kupní smlouvě pozemek (aniž by bylo nutné uvádět stavbu), a vlastnické právo k budově přechází automaticky, pokud je budova (stavba) zapsána v katastru jako součást pozemku. Platí i pro stavby postavené před 1. 1. 2014, ale jen v případě, pokud byl vlastník budovy a pozemku shodný.

Dochází také ke zjednodušení návrhového řízení a administrativy s ním spojené. Nově také nelze zapsat do katastru nemovitostí rozestavěnou budovu, rozestavěnou jednotku však zapsat lze. Co se myslí pod rozestavěnou jednotkou upravuje NOZ v § 1163. V tomto ohledu ale ještě nedošly katastrální úřady k jednotnému výkladu (Epravo.cz, 2016).

Asi nejvýznamnější změnou je bezesporu důsledné uplatnění zásady tzv. materiální publicity, tzn., že zápis v katastru nemovitostí je vždy rozhodný. V NOZ upravují § 980 až 986. Publicita může být také formální. Znamená, že obsah veřejných seznamů je volně přístupný veřejnosti a tudíž se nikdo nemůže odvolávat na neznalost.

Podle ustanovení § 982 odst. 1 NOZ platí, že pro pořadí věcných práv k cizí věci je rozhodující doba podání návrhu na zápis práva a práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. Okamžik doručení se měří na den, hodinu a minuty. Dle předešlé právní úpravy právní účinky zápisu připadaly pouze na den podání návrhu. Z pohledu vkladového řízení můžeme hovořit o celkovém prodloužení tohoto řízení. Je to především z důvodu, že katastrální úřad povolí vklad až po dvaceti dnech ode dne, kdy byla vlastníkovvi nemovitosti odeslána informace o podaném návrhu (TZB-info, 2016).

Nově se budou do katastru nemovitostí zapisovat také ceny dosažené při prodeji jednotlivých nemovitostí nebo jejich funkčních celků. Údaje o dosažených cenách nemovitostí budou poskytovány pouze osobám, které prokážou svoji totožnost. Katastrální úřad je povinen vést evidenci osob, kterým tyto údaje poskytl (IDNES.cz, 2016).

Byly zde vyzdviženy jen některé ze zásadnějších změn. Úprava NOZ a samozřejmě také katastrálního zákona byla natolik rozsáhlá, že nelze v rámci této práce vyjmenovat všechny rekodifikace. Jak již bylo řečeno, mezi nejdůležitější změny patří dodržování zásady materiální publicity. Nebylo však zmíněno, že na stranu druhou klade tato zásada také vyšší nároky na účastníky řízení, na vlastníky. Ti mají za úkol zajistit, aby to, co je zapsáno v katastru nemovitostí bylo skutečností a předcházeli tak protiprávnímu jednání.



### 3.7 Vybrané příklady ze soudní praxe – vyjádření Nejvyššího soudu a Ústavního soudu České republiky

#### § 1003

*„Držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav (ASPI, 2016).“*

#### § 1007

*„(1) Byl-li držitel z držby vypuzen, může se na vypuditeli domáhat, aby se zdržel dalšího vypuzení a obnovil původní stav. Proti žalobě na ochranu držby lze namítnout, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že ho z držby vypudil.*

*(2) Vypuzení z držby práv nastane, když druhá strana odepře plnit, co dosud plnila, když někdo zabráni výkonu práva, nebo již nedbá povinnosti zdržet se nějakého konání (ASPI, 2016).“*

*Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky ze dne 8. prosince 2015, sp. zn. II. ÚS 2133/2015, dostupné na [http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-2133-15\\_1](http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-2133-15_1)*

Stěžovatel si chce vymoci podáním ústavní stížnosti zrušení rozsudků Krajského soudu v Českých Budějovicích jako odvolacího soudu a Okresního soudu v Českém Krumlově jako soudu prvního stupně. Tvrdí, že těmito soudy bylo omezeno jeho vlastnické právo a došlo také k porušení práva na spravedlivý proces.

Z usnesení výše jmenovaných soudů vyplývá: *„vyhověno žalobě, kdy se žalobci domáhali ochrany rušené držby, a žalovanému (stěžovateli) bylo uloženo, aby obnovil původní stav spočívající v umístění oplocení pozemku v dostatečné vzdálenosti od hranice pozemku žalobců a tím umožnil žalobcům nerušený výkon práva cesty spočívající v právu jízdy, dále mu bylo uloženo, aby se zdržel vypuzení z držby spočívající v právu žalobců nerušeně užívat část pozemku ve vlastnictví žalovaného a tím opět umožnil nerušený výkon práva cesty spočívající v právu jízdy po části pozemků ve vlastnictví žalovaného.“*

V tomto konkrétním případě byla uzavřena v r. 2009 dohoda o narovnání, kterou žalovaný také 5 let akceptoval. Z čehož vycházely i soudy při zjišťování „posledního pokojného faktického stavu.“ Dle názoru stěžovatele žalobci rozhodnutím soudů nabyli více práv, než měli doposud na základě smlouvy. Také poukazuje na skutečnost, že dohodu o narovnání vypověděl, čímž došlo k zániku řádné držby.

Ústavní soud vycházel z rozhodnutí orgánů veřejné moci a údajů obsažených v samotné ústavní stížnosti. Došel tímto k závěru, že ústavní stížnost je neopodstatněná a může být odmítnuta. Tento soud také připomíná, že není vrcholným orgánem soudní soustavy. Z tohoto důvodu se ústavní stížností zabýval jen v rozsahu stěžovatelem namítaného porušení práva na spravedlivý proces a ochranu vlastnictví. Neshledává žádné pochybení u Okresního soudu v Českém Krumlově, ani u Krajského soudu v Českých Budějovicích. V dané věci je odkazováno na hmotněprávní základ případu v § 1003 a § 1007 NOZ. V tomto případě nedochází k posuzování právních otázek týkajících se např. oprávněnosti, řádnosti či poctivosti držby, soud se omezuje na zjišťování faktického skutkového stavu. Lhůty pro rozhodování soudů neumožňují rozsáhlé a podrobné zkoumání.

Ústavní soud dále poukazuje na zachování možnosti podat proti žalobcům petitorní žalobu na ochranu svého vlastnického práva a prokázat, že žalování neoprávněně zasahují do jeho vlastnického práva.

V závěru Ústavní soud konstatuje, že neúspěch v soudním sporu, nemůže být sám o sobě důvodem k podání ústavní stížnosti. Nedošlo k porušení základních práv a svobod stěžovatele, a proto ústavní soud stížnost odmítl jako návrh neopodstatněný.

## § 1012

*„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit (ASPI, 2016).“*

*Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky ze dne 1. prosince 2015, sp. zn. II. ÚS 2368/2015, dostupné na [http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-2368-15\\_1](http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-2368-15_1)*

Soudní spor se odehrává mezi obcí a fyzickou osobou, jejíž majetek je využíván pro účely obce. Žalobkyně se domnívá, že jí vznikl nárok na peněžitou náhradu za omezení vlastnického práva k pozemku v důsledku toho, že pozemek je veřejným prostranstvím a slouží obecnému užívání. Z rozsudku soudu prvního stupně, tedy Městského soudu v Brně, i soudu odvolacího, jímž je Krajský soud v Brně, vyplývá, že je tomu skutečně tak. Proto obec podala ústavní stížnost založenou na citování judikatury, ve které byla již obdobná otázka řešena, a ze které není patrná povinnost zaplacení této náhrady přímo obcí. Stěžovatel také v závěru poukazuje na zásadní význam rozhodnutí Ústavního soudu, neboť čelí mnoha takovým žalobám od vlastníků domáhajících se plateb z titulu bezdůvodného obohacení v řádu milionů korun.

Po přezkoumání důkazů a posouzení právního stavu dospěl Ústavní soud k neopodstatněnosti návrhu stěžovatele z důvodu neporušení jeho práv obecnými soudy.

Ústavní soud dodal: *„Aby omezení vlastnického práva jednotlivce, které je v zájmu veřejném, v zájmu společnosti, je rozumné a spravedlivé, bylo jednotlivci vykompenzováno tím subjektem, v jehož prospěch k omezení dochází, tj. společností (skrze stát, obec), nelze přitom spravedlivě požadovat, aby „náklady“ společnosti nesl jen jednatel, jehož právní (vlastnická) sféra je omezována.“* Uzavírá s tvrzením, že hlavním adresátem výhody vyplývající z užívání pozemku je v této věci právě obec prostřednictvím svých obyvatel, která stanovuje způsob a míru užívání pozemku a má také možnost užívání pozemku regulovat prostřednictvím např. místních poplatků. Ústavní stížnost se odmítá.

## § 1013

*„(1) Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod (ASPI, 2016).“*

*Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014, uveřejněný pod číslem 104/2015 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).*

**Právní věta:** **Odvolací soud posoudí po 1. 1. 2014 žalobu týkající se obtěžování stíněním podle § 1013 odst. 1 o. z., i když soud prvního stupně o žalobě rozhodoval podle § 127 odst. 1 obč. zák.**

V tomto soudním sporu, který začal podáním žaloby na Okresní soud v Prostějově, se jednalo o sousedskou při, kdy vzrostlé listnaté a jehličnaté stromy zastíňují rekreační pozemek žalobkyně a dochází také k znečištění spadem jehličí a listí na zahradu. Okresní soud uložil ve výroku I. žalovaným, aby se zdrželi obtěžování žalobkyně stíněním, avšak ve výroku II. zamítl obtěžování žalobkyně znečišťováním spadem listí a jehličí. Poté podali účastníci odvolání ke Krajskému soudu v Brně. Výroky soudu prvního stupně byly zcela potvrzeny.

Žalovaná podala přípustné dovolání s ohledem na to, že v platnost vstoupil od 1. 1. 2014 Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. Připomíná, že § 127 odst. 1 obč. zák., jehož úprava nebyla dostatečná, přestože byl dotvářen judikaturou, např. rozsudky Nejvyššího soudu, se nemusí shodovat při výkladu tohoto ustanovení v § 1013. Podle tohoto paragrafu je třeba, aby imise vnikající na pozemek jiného vlastníka působily v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezily obvyklé užívání pozemku. Žalobkyně poukazuje na slovní spojení „místním poměrům,“ nezáleží tedy, jak jsou vysázeny stromy v jiných chatových oblastech u přehrad, ale konkrétně v místě sporu, kolem Plumlovské přehrad. Nejvyšší soud v tomto bodě došel k tomu, že celá tato rekreační oblast je posázená stromy stejné nebo podobné výšky, málokde ale v takové hustotě. Dále namítá, aby soud přihlédl i k tomu, že když žalobkyně pozemek kupovala, byly již stromy na pozemku vysázeny. Nebyly tehdy tak vzrostlé, ale dalo se to očekávat.

Abyste mohl Nejvyšší soud posoudit dovolací námitky bylo také nutné zvážit, zda § 127 odst. 1 obč. zák. a § 1013 odst. 1 o.z. přes jejich odlišné slovní vyjádření, jsou obsahově shodné. Z výsledku vyplývá, že judikatura před 1. 1. 2014, respektive § 127 je použitelný i pro posuzování imisí podle § 1013. Na hmotněprávním ani procesním postavení účastníků se nic nezměnilo. Zákon ovšem používá neurčité pojmy a tak je vždy rozhodnutí na úvaze soudu.

Nejvyšší soud uznal, že vzhledem k míře zastínění není nepřiměřená úvaha o tom, že jde o relevantní imisi, a dovolací soud ji nemůže zpochybnit. Nehledě na to, že je stínění jako imise v § 1013 konkrétně vyjmenovaná. Na základě těchto skutečností bylo dovolání zamítnuto a potvrzen rozsudek soudu prvního stupně i odvolacího soudu.

## § 1019

*„(1) Vlastník pozemku má právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil.*

*(2) Je-li pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může soused na vlastníku výše položeného pozemku požadovat, aby odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje (ASPI, 2016).“*

*Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2015, sp. zn. 22 Cdo 2741/2015, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).*

Okresní soud v Trutnově zamítl žalobu, v níž se žalobkyně domáhala, aby se žalovaný zdržel vypouštění dešťových vod z okapů na budově stojící v jejím sousedství a stékající jí údajně na pozemek. Bylo podáno odvolání na Krajský soud v Hradci Králové, kde byl rozsudek soudu prvního stupně potvrzen.

Žalobkyně podala dovolání na Nejvyšší soud, jehož přípustnost byla argumentována § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů a tím, že dovolací soud dosud neřešil otázku, zda „svádění dešťové vody z okapu vlastníka nemovitosti na hranici pozemku téhož vlastníka a sousedního pozemku lze považovat za stékání vody přirozeným způsobem ve smyslu § 1019 o. z.“ Přípustnost prokazovala i tím, že odvolací soud se odchýlil od judikatury a nenařídil provedení revizního znaleckého posudku.

Dovolací soud tyto argumenty shodil a dovolání zamítl. V nalézacím řízení bylo zjištěno, že: „žalovaný nezměnil přirozené odtokové poměry, voda neprosakuje z okapu žalovaného na pozemek žalobkyně ve zvýšené míře, a už vůbec nemá vliv na zavlhání

jejího domu.“ Tudíž není opodstatněná žádná právní norma, kterou navrhovala žalobkyně.

Nařízení vypracování revizního znaleckého posudku zákon, i s odkazem na předchozí judikaturu, nestanovuje. Záleží pouze na úvaze a rozhodnutí soudu, zda posudek nechá vypracovat. Důvodem pro nařízení by bylo, kdyby nastaly pochybnosti o již zhotoveném posudku vyvolané např. předložením listinného důkazu – posudku znalce, vypracovaného mimo řízení. V tomto případě soud žádné pochyby neměl. Dovolání je tedy nepřipustné.

## § 1029

*„(1) Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.*

*(2) Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty (ASPI, 2016).“*

*Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. června 2015, sp. zn. 29 Cdo 5075/2014, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)*

Žalobce se domáhal vůči žalovaným zřízení věcného břemene cesty, tedy průchodu a průjezdu přes pozemky žalovaných. Okresní soud Praha – východ dospěl k závěru, že domáhá-li se žalobce zřízení věcného břemene pouze ve prospěch stavby a nikoli jejího vlastníka, je jeho nárok v rozporu s právem hmotným. Dále žalobce nepředložil geometrický plán a nevyužil možnosti jednat s vlastníky jiných přilehlých pozemků, takže nebyly splněny podmínky subsidiarity<sup>18</sup> pro případné soudní rozhodnutí.

---

<sup>18</sup> Rozhodování a zodpovědnost ve veřejných záležitostech se má odehrávat na tom nejnižším stupni veřejné správy, který je nejbližší občanům. Vyšší úrovně správy mají rozhodovat jen tam, kde si to povaha věci vyžaduje.

Krajský soud v Praze jako odvolací soud zrušil rozsudek a vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně. Odvolací soud dospěl k tomuto závěru: „žalobcův nárok je třeba posoudit podle ustanovení § 1029 o. z. Přitom poukázal na to, že podle ustanovení § 151o odst. 3 obč. zák. bylo možné zřídit nezbytnou cestu jen ve prospěch vlastníka stavby, kdežto podle ustanovení § 1029 odst. 2 o. z. tak lze postupovat ve prospěch vlastníka nemovité věci.“

Načež podal žalovaný odvolání, jehož přípustnost spatřuje v tom, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek, které v rozhodování odvolacího soudu nebyly dosud vyřešeny. Dovolatel z obsahového hlediska vystihuje také tzv. zmatečnostní vadu řízení, což dovolací soud shazuje s tím, že pro prověření zmatečnostních vad řízení slouží žaloba pro zmatečnost. Nejvyšší soud uznal dovolání nepřipustným a zamítl jako nedůvodné.

*usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. června 2015, sp. zn. 22 Cdo 5235/2014, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)*

Okresní soud ve Strakonici rozhodl, že se zřizuje věcné břemeno spočívající v právu cesty přes pozemek do garáží nacházejících se v obytných domech a ke stavbě septiku. Soud dále uložil žalobci povinnost zaplatit žalovaným společně a nerozdílně náhradu za zřízení břemene.

Odvolací Krajský soud v Českých Budějovicích zamítl zčásti žalobu, v níž žalobce chtěl zřídit věcné břemeno cesty přes pozemek žalovaných a zřízení věcného břemene za účelem zajištění přístupu žalobce ke stavbě septiku a vrátil věc k opětovnému projednání soudu prvního stupně.

Žalobce podal dovolání, které bylo Nejvyšším soudem shledáno jako nepřipustné a rozhodnutí odvolacího soudu uznáno v souladu s judikaturou dovolacího soudu. Hmotné právo upravuje podmínky pro vznik, změnu nebo zánik práva jen okrajově a je tak na úvaze soudu, jak rozhodne. Toto rozhodnutí musí být ovšem řádně odůvodněno a nesmí být zjevně nepřiměřené. V tomto občanskoprávním sporu uznal dovolací soud, že rozhodnutí odvolacího soudu nepřiměřené nebylo.

*„Soud zamítne návrh na zřízení práva cesty, jestliže by újma vzniklá zřízením práva nezbytné cesty vlastníkovu pozemku převyšovala újmu vzniklou vlastníkovu stavby odepřením takového práva.“* Právo vlastníka by mělo být omezeno co možná úplně

nejméně. Pokud existuje jiný způsob, jak se vlastník může dostat ke svému pozemku, než přes cizí pozemek, nelze například právo věcného břemene vůbec zřídit.

*„Pro rozhodnutí o zřízení nezbytné cesty je rozhodné, k jakému účelu stavba, ke které má být cesta zřízena, v době vyhlášení rozsudku (§ 154 odst. 1 o. s. ř.) v souladu se stavebními předpisy slouží. Tím bude určen i rozsah práva cesty, který je třeba v rozhodnutí uvést (např. jakými vozidly a ve kterou dobu lze cestu užívat). Právo nezbytné cesty v zásadě nelze zřídit jen za účelem parkování vozidel před budovou, není-li parkování nutné k řádnému a obvyklému užívání budovy.“* Z judikatury vyplývá, že právo nezbytné cesty lze povolit jen v rozsahu nezbytném k řádnému užívání nemovitosti. O tom hovoří právě i NOZ, § 1029. V takovémto sporu proti sobě stojí dvě strany, které z lidského hlediska jsou obě v právu, neboť obě mají za cíl jediné, využívat neomezeně svůj vlastní pozemek. Jedna bez věcného břemene, druhá s možností dostat se k němu bez větších obtíží. Negativem pro žalobce v tomto konkrétním sporu je také to, že cesta, která má být povolena, neexistuje, musela by být zřízena nová. Podle zjištění soudu nájemci domů parkují před vstupem do domů, takže nedostatek příjezdu ke garážím výrazně nezhoršuje užívání domu. Proto dovolací soud neshledal úvahu odvolacího soudu jako zjevně nepřiměřenou. Byly vypracovány také znalecké posudky, jež by mohly vyjádřit finanční újmu při zřízení nebo nezřízení cesty. Není pochyb, že žalovanému dochází k finanční újmě v podobě znehodnocení jeho pozemku touto cestou. Jiná omezení lze finančně vyčíslit jen obtížně. V návaznosti na všechny uvedené skutečnosti Nejvyšší soud dovolání zamítl.

## § 1042

*„Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje (ASPI, 2016).“*

*Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2015, sp. zn. 22 Cdo 4065/2014, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)*

Okresní soud v Rakovníku jako soud prvního stupně zamítl žalobu, aby uložil žalovanému povinnost zdržet se jakéhokoli dalšího užívání pozemků žalobce. Žalobce



podal odvolání na Krajský soud v Praze, který rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil.

Načež podal žalobce dovolání na Nejvyšší soud, jehož přípustnost opírá o § 237 občanského soudního řádu. Dovolací soud přezkoumal a shledal dovolání nepřipustným. Z téhož důvodu se dovolání zamítá.

Na vysvětlenou Nejvyšší soud konstatuje, že Okresní soud v Rakovníku posuzoval věc jako vlastnickou žalobu podle § 126 obč. zák. č. 40/1964 Sb. a odvolací soud již podle § 1042 nového občanského zákoníku. Shledává, že jde o normy obsahově shodné. Do úvahy je třeba vzít i skutečnost, že žalovaný pozemek neužívá, jak vyplynulo ze skutkových zjištění učiněných v nalézacím řízení. Jediný problémem je, že jím chovaná zvěř vniká na pozemek žalobce a spásá jej. Žalobce tedy není dle soudu nijak poškozován, spíše naopak je mu zvěř prospěšná spásáním nízkého porostu a udržením pozemků v souladu s plánem péče tamní přírodní rezervace. Přičemž žalovaný tam zvěř nežene schválně, nepase ji tam ani nijak jinak pozemek neužívá. „*Nicméně dovolací soud, vázán obsahem podaného dovolání, se nemohl zabývat otázkou, zda nebylo na místě věc posoudit spíše podle § 127 odst. 2 obč. zák. č. 40/1964 Sb., resp. § 1013 odst. 1 o. z. č. 89/2012 Sb.; ostatně takové posouzení by nemohlo přinést pro žalobce příznivější výsledek.*“

## § 1095

„*Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl (ASPI, 2016).*“

*Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky ze dne 23. září 2014, sp. zn. II. ÚS 2142/2014, dostupné na [http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-2142-14\\_1](http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-2142-14_1)*

Stěžovatelka se ústavní stížností domáhá zrušení rozhodnutí obecných soudů, neboť má za to, že jimi bylo porušeno její základní právo na ochranu vlastnictví ve smyslu čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a právo na spravedlivý proces podle čl. 36 Listiny. Prvotní žaloba o určení vlastnického práva k bytu, ve kterém stěžovatelka bydlí, byla podána na soud prvního stupně, tedy na Obvodní soud pro Prahu 4, který rozsudkem tuto žalobu zamítl. Podala odvolání určené Městskému

soudu v Praze, který rozhodnutí pouze potvrdil. Dovoláním odeslaným na Nejvyšší soud se také nedočkala jiného rozsudku, neboť dovolání bylo zamítnuto. Dle jejího tvrzení užívala byt od r. 1999 až do r. 2010 v dobré víře jako vlastní, řádně se o něj starala a hradila všechny platby spojené s vlastnictvím a užíváním bytu. V katastru nemovitostí byla však jako vlastník stále uvedena zemřelá babička stěžovatelky až do r. 2010. V tomto roce zaslal Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových záznam na příslušný katastr nemovitostí, přičemž ale ke změně vlastníka došlo už na základě nabytí právní moci trestního rozsudku z r. 1988, kdy byl stanoven trest propadnutí majetku babičky stěžovatelky České republiky.

Nabývací titul k nemovitosti neexistuje a nemohl být předložen. Na základě toho musí stěžovatelka prokázat, že vlastnické právo k bytu vydržela v souladu s ustanovením § 134 ve spojení s § 130 zákona č. 40/1964 Sb. Byt užívala, jak již bylo zmíněno, od r. 1999, tedy potřebných deset let v případě nemovitosti, abychom mohli hovořit o řádném vydržení. Podle dostupné literatury a judikatury ovšem platilo, že: *„oprávněný držitel byl mimo jiné i takový, jenž byl v dobré víře, že existuje oprávněný titul jeho držby.“* Obecné soudy žalobě nevyhověly právě z důvodu neprokázání, že byla v dobré víře, že je vlastníkem bytu. Načež vznikla z její strany námitka, že není v zákoně vysloveně uvedena spojitost mezi neexistencí písemné smlouvy v případě převodu nemovitostí a nedostatkem dobré víry.

Ústavní soud posoudil argumenty v ústavní stížnosti, konfrontoval je s obsahem soudních rozhodnutí a dospěl k závěru neopodstatněné stížnosti. *„Ústavní soud může obvykle rozhodnout bez dalšího, jen na základě obsahu napadených rozhodnutí orgánů veřejné moci a údajů obsažených v samotné ústavní stížnosti. Pravomoc Ústavního soudu je totiž v řízení o ústavní stížnosti založena výlučně k přezkumu rozhodnutí z hlediska dodržení ústavnosti, tj. zda v řízení, respektive v rozhodnutí jej završujícím, nebyly porušeny ústavními předpisy chráněné práva a svobody účastníka tohoto řízení, zda řízení bylo vedeno v souladu s ústavními principy, zda postupem a rozhodováním obecných soudů nebylo zasaženo do ústavně zaručených práv stěžovatele a zda je lze jako celek pokládat za spravedlivé.“*

Dobrá víra člověka, že mu věc patří, je mimo jiné založena na zachování běžné opatrnosti. Pokud má držitel během vydržecí doby nějaké pochybnosti o vlastnictví stejně jako stěžovatelka v tomto konkrétním případě, která přiznala během soudního řízení svou nejistotu ohledně držby bytu, nelze posuzovat stížnost kladně. V r. 2002 ji

vyzval předseda společenství vlastníků jednotek, aby doložila nabývací titul k předmětnému bytu. Dle soudu měla výše popsaná událost vzbudit zájem o vlastnictví bytu a to je také onen důvod, proč podle Ústavního soudu nebyla zachována opatrnost.

*„Stěžovatelka by bytovou jednotku nemohla vydržet ani za podmínek tzv. mimořádného vydržení podle § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, neboť podle ustanovení § 992 odst. 1 věta druhá citovaného zákona jí muselo být z okolností celé věci zřejmé, že vykonává právo jí nenáležící, a proto by se v jejím případě jednalo o nepoctivou držbu. Mimořádné vydržení podle § 1095 citovaného zákona však právě nepoctivý úmysl brání.“*

Ústavní soud také v závěru přiznává, že Česká republika se v tomto případě nezachovala jako dobrý hospodář, když se přihlásila o svá práva bezmála po dvaceti letech. A tak i nepřímou říká, že tato skutečnost by mohla pomoci stěžovatelce v rámci řízení o žalobě na vydání bezdůvodného obohacování a o žalobě na vyklizení nemovitosti, jež jsou proti ní vedeny.

## 4. Závěr

Nelze říci jednou větou, v čem přesně spočívá změna NOZ oproti Občanskému zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen OZ) platnému do 31. 12. 2013. Došlo k mnoha zásadním i malým změnám, jejichž účelnost ukazuje až čas a soudní praxe. NOZ je daleko více konzistentní s občanskými zákoníky jiných evropských zemí a mimo jiné zvyšuje ochranu spotřebitele a smluvní svobodu mezi soukromými podnikateli. Je také velmi rozsáhlý, obsahuje přes tři tisíce paragrafů. Není proto divu, že zákon obsahuje mnohé technické chyby, jež by měly být upraveny jeho novelizací. Roztříštěná právní úprava byla díky němu sjednocena do jediného kodexu, ale také bylo nutné přijmout mnoho nových prováděcích předpisů.

Obecná ustanovení týkající se věcných práv a vlastnictví zůstávají vesměs stejná. Došlo jen k několika změnám, z nichž je mimo jiné zásadní např. nový institut mimořádného vydržení, který přináší dvojnásobně dlouhou dobu vydržení oproti té standardní. Dále stavba stávající se součástí pozemku a právo stavby; změna pohledu na živá zvířata, která již dnes nejsou pouhou věcí; úprava sousedských vztahů včetně přesného vymezení imisí přesahujících míru přiměřenou místním poměrům, nebo změny ve veřejných rejstřících, jejichž rozsáhlost také není zanedbatelná i z důvodu přijetí nového katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. Všechny tyto změny byly zmíněny prostřednictvím této bakalářské práce.

Byly uvedeny také některé soudní kauzy řešené Nejvyšším soudem a Ústavním soudem České republiky. Jednalo se o případy odkazující na § 1003, § 1007, § 1012, § 1013, § 1019, § 1029, § 1042 a § 1095 NOZ. Byl zde řešen nerušený výkon práva cesty a právo jízdy po části pozemků ve vlastnictví žalovaného, obec, jež se domáhala zrušení povinnosti platit náhradu za veřejné prostranství ve vlastnictví soukromé osoby, také rozebrání imisí v podobě spadu jehličí, stínění sousedního pozemku vzrostlými stromy a vypouštění dešťových vod z okapů. Dále se soudy nejvyšší instance zabývaly otázkou zřízení věcného břemene, vnikem zvěře na cizí pozemek nebo vydržením. Ve všech těchto konkrétních sporech byla odvolání i dovolání zamítnuta.

Věřím, že tato práce bude přínosná pro širší veřejnost, primárně pro mě znamenala mnohému se naučit. Od přijetí NOZ uplynula již delší doba, je v platnosti přes dva roky. Pokud nahlédneme do historického exkurzu, je tato doba malým úsekem v historii občanských zákoníků. Přesto, že někomu by se tento čas mohl jevit

dostatečným pro zažití zákonů soudní praxí a občany, často tomu tak není. Pro veřejnost mohl by se zdát poněkud moc rozsáhlý, pro soudce a advokáty možná nesrozumitelný s nejednoznačným výkladem. Jenže jak již bylo zmíněno u veřejných seznamů, platí nejen u nich všeobecně vyzdvihovaná pravda: „Neznalost zákona neomlouvá.“ Každý člověk by měl mít základní povědomí o svých právech a povinnostech, aby nedocházelo k porušování zákona a v neposlední řadě bylo umožněno uplatnit všechna jeho práva. Z uvedené judikatury vyplývá, že soudy prvního stupně a odvolací soudy rozhodují v souladu s NOZ a ani Nejvyšší soud, ani Ústavní soud ČR nemá ve většině případů potřebu jejich rozsudky měnit nebo rušit.

## I. Summary and keywords

This bachelor thesis analyses the conception of property rights in the New Civil Code, which has been effective since January 1, 2014. The property right transformed and evolved in the course of history. The paper also deals with the Roman law, which began in the written form of 449 BC and whose modified laws are valid today. The thesis further contains the codes No. 946/1811 Coll. (the so called General Civil Code or ABGB) and No. 141/1950 Coll. (the so-called Middle Civil Code).

The goal of this thesis is to inform readers about the development of the law and also the provision of instructions for resolving of judicial problems. A property right is interesting for its complexity and structure.

The basic concepts related to the topic are defined, too. The practical part contains the definition of the terms entity, restriction, acquisition and protection. The thesis also analyses in detail property right included in the New Civil Code and cases of judicial practice. In the thesis, there will be included the history of the land register and context with the civil law. In this part there are practical examples. Process of supreme and high courts says, what is correct according to the new civil code.

The bachelor thesis is a manual for participants in a litigation and thus contributes to better understanding of issues and concepts.

**Key words:** property right, New Civil Code, judicial practice, cases, participants in a litigation

## II. Seznam použitých zdrojů

### Seznam tištěné monografie

- 1) Bartošek, M. (1981). *Encyklopedie římského práva* (1st. ed). Praha, Czechia: Panorama, str. 512
- 2) Bičovský, J., Holub, M. (1991). *Občanský zákoník. Nové znění občanského zákoníku – poznámkové vydání* (1st. ed.). Praha, Czechia: Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Linde Praha, a.s., str. 612
- 3) Češka, Z., Kabát, J., Ondřej, J., Švestka, J. a kol. (1987). *Občanský zákoník – komentář: Díl I.* (1st. ed.). Praha, Czechia: Panorama, str. 832
- 4) Češka, Z., Kabát, J., Ondřej, J., Švestka, J. a kol. (1987). *Občanský zákoník – komentář: Díl II.* (1st. ed.). Praha, Czechia: Panorama, str. 752
- 5) Fiala, J., Kindl, M. (2009). *Občanský zákoník. Komentář. I. Díl* (1st. ed.). Praha, Czechia: Wolters Kluwer, str. 363
- 6) Knappová, M., Švestka, J. a kol. (2002). *Občanské právo hmotné* (3th. ed.). Praha, Czechia: ASPI, str. 471
- 7) Knappová M., Švestka, J. a kol. (1995). *Občanské právo hmotné: Svazek I* (1st. ed.). Praha, Czechia: CODEX, str. 352
- 8) Kuklík, J. (2009). *Vývoj československého práva 1945 - 1989.* Praha, Czechia: Linde.
- 9) Petr, B. (2011). *Nabývání vlastnictví originárním způsobem* (1st. ed.). Praha, Czechia: C. H. Beck, str. 197
- 10) Petr, B. (2006). *Vydržení v českém právu* (2nd. ed.). Praha, Czechia: C. H. Beck, str. 255
- 11) Rouček, F. (1932). *Československý obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi* (2nd. Ed.). Praha, Czechia: Československý kompas, 1932, 1736 pp.
- 12) Rummel, P. a kol. (2004). *Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch.* Wien, Manz.
- 13) Schelle, K., Tauchen, J. (2012). *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů.* Ostrava, Czechia: Key Publishing, str. 1019

- 14) Shelleová, I., Schelle, K. (1993). *Civilní kodexy 1811 – 1950 – 1964* (1st. ed.). Brno, Czechia: PRINTEX, str. 602
- 15) Spáčil, J. a kol. (2013). *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář* (1st. ed.). Praha, Czechia: C. H. Beck, str. 1276

### Seznam internetových zdrojů

- 1) Archiv závěrečné práce. Jiří Kelnar PrF B-PSP VESP kombin [online]. [cit. 2015-08-14]. Dostupné z WWW: [http://is.muni.cz/th/333314/pravf\\_b/Bakalarska\\_prace\\_Kelnar\\_333314.pdf](http://is.muni.cz/th/333314/pravf_b/Bakalarska_prace_Kelnar_333314.pdf)
- 2) Bělovský, P. Občanské právo. In Bobek, M. – Molek, P. – Šimíček, V. (eds.). *Komunistické právo v Československu. Kapitoly z dějin bezpráví. Mezinárodní politologický ústav, Masarykova univerzita: Brno, 2009, str. 425-462* [online]. [cit. 2015-10-20]. Dostupné z WWW: <http://www.komunistickepravo.cz>
- 3) Epravo.cz. Změny v oblasti katastru nemovitostí od 1. 1. 2014 [online]. [cit. 2016-02-19]. Dostupné z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-oblasti-katastru-nemovitosti-od-112014-96278.html>
- 4) Fierlinger, Z. (1950). Za socialistický právní řád. *Časopis Právnick*, č. 4, str. 428 [online]. [cit. 2015-10-20]. Dostupné z WWW: [http://www.komunistickepravo.cz/kapitoly/15\\_425-462\\_komunistickepravo-cz\\_Belovsky\\_Obcanske-pravo.pdf](http://www.komunistickepravo.cz/kapitoly/15_425-462_komunistickepravo-cz_Belovsky_Obcanske-pravo.pdf)
- 5) IDNES.cz. Finance. Katastr nemovitostí od 1. 1. 2014 [online]. [cit. 2016-02-19]. Dostupné z WWW: [http://finance.idnes.cz/katastr-nemovitosti-od-1-1-2014-rekodifikace-vklady-do-katastru-plt-pravo.aspx?c=A130328\\_214926\\_pravo\\_vr](http://finance.idnes.cz/katastr-nemovitosti-od-1-1-2014-rekodifikace-vklady-do-katastru-plt-pravo.aspx?c=A130328_214926_pravo_vr)
- 6) Iuridictum. Encyklopedie o právu [online]. [cit. 2015-10-14]. Dostupné z WWW: [http://iuridictum.pecina.cz/w/V%C5%A1eobecn%C3%BD\\_z%C3%A1kon%C3%ADk\\_ob%C4%8Dansk%C3%BD](http://iuridictum.pecina.cz/w/V%C5%A1eobecn%C3%BD_z%C3%A1kon%C3%ADk_ob%C4%8Dansk%C3%BD)
- 7) IUS Wiki [online]. [cit. 2015-07-31]. Dostupné z WWW: <http://www.ius-wiki.eu/rimske-pravo/pfuk/riman/zkouska/skupina-ii/otazka-19>
- 8) IUS Wiki [online]. [cit. 2015-08-04]. Dostupné z WWW: <http://www.ius-wiki.eu/rimske-pravo/pfuk/riman/prednasky/prednaska9>



- 9) IUS Wiki [online]. [cit. 2015-08-04]. Dostupné z WWW: <http://www.ius-wiki.eu/rimske-pravo/pfuk/riman/zkouska/skupina-ii/otazka-25>
- 10) IUS Wiki [online]. [cit. 2015-08-05]. Dostupné z WWW: <http://www.ius-wiki.eu/rimske-pravo/pfuk/riman/zkouska/skupina-ii/otazka-5>
- 11) IUS Wiki [online]. [cit. 2015-08-05]. Dostupné z WWW: <http://www.ius-wiki.eu/rimske-pravo/pfuk/riman/zkouska/skupina-i/otazka-20>
- 12) Ministerstvo vnitra ČR. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. z r. 1983 [online]. [cit. 2016-02-16].  
Dostupné z WWW: <https://cse.google.com/cse?cx=015489265366623571386%3Aizzrwwg3bmqm&q=40%2F1964#gsc.tab=0&gsc.q=40%2F1964&gsc.page=1>
- 13) Občan. Komunitní portál o rekodifikaci [online]. [cit. 2016-02-16]. Dostupné z WWW: <https://www.obczan.cz/zakon/noz/cast-treti/hlava-ii/dil-3/oddil-1?detail-item-2906-comments-item-627-expanded=1&detail-item-2964-comments-item-1551-expanded=1&do=detail-item-2983-comments-item-636-switchExpanded>
- 14) Občan. Komunitní portál o rekodifikaci. Důvodová zpráva k § 1040 až 1044 [online]. [cit. 2016-02-17]. Dostupné z WWW: <https://www.obczan.cz/zakon/noz/cast-treti/hlava-ii/dil-3/oddil-1?detail-item-2906-comments-item-627-expanded=1&detail-item-2964-comments-item-1551-expanded=1&do=detail-item-2983-comments-item-636-switchExpanded>
- 15) Občanský zákoník. Koncepční změny [online]. [cit. 2015-08-17]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/koncepcni-zmeny>
- 16) Občanský zákoník. Konkrétní změny [online]. [cit. 2015-08-17]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny>
- 17) Občanský zákoník. Věcná práva [online]. [cit. 2015-08-18]. Dostupné z WWW: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/MS\\_brozura\\_vecna\\_prava.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/MS_brozura_vecna_prava.pdf)
- 18) Recht Einfach. § 353 [online]. [cit. 2015-10-14]. Dostupné z WWW: <http://www.rechteinfach.at/gesetze/abgb/353.html>
- 19) Státní správa zeměměřictví a katastru. Historie pozemkových evidencí [online]. [cit. 2016-02-18]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
- 20) Státní správa zeměměřictví a katastru. Historie pozemkových evidencí [online]. [cit. 2016-02-19]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

- 21) TZB-info. Změny v právní úpravě katastru nemovitostí v souvislosti s Novým občanským zákoníkem [online]. [cit. 2016-02-19]. Dostupné z WWW: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/10918-zmeny-v-pravni-uprave-katastru-nemovitosti-v-souvislosti-s-novym-obcanskym-zakonikem>
- 22) Wikipedie. Otevřená encyklopedie. Justinián I. [online]. [cit. 2015-07-22]. Dostupné z WWW: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Justini%C3%A1n\\_I.#Z.C3.A1konod.C3.A1rn.C3.A1\\_.C4.8Dinnost](https://cs.wikipedia.org/wiki/Justini%C3%A1n_I.#Z.C3.A1konod.C3.A1rn.C3.A1_.C4.8Dinnost)
- 23) Wikipedie. Otevřená encyklopedie. Plebej [online]. [cit. 2015-07-22]. Dostupné z WWW: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Plebej>
- 24) Wikipedie. Otevřená encyklopedie. Občanský zákoník [online]. [cit. 2015-08-06]. Dostupné z WWW: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dansk%C3%BD\\_z%C3%A1kon%C3%ADk\\_\(%C4%8Ceskoslovensko,\\_1964\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dansk%C3%BD_z%C3%A1kon%C3%ADk_(%C4%8Ceskoslovensko,_1964))
- 25) Wikipedie. Otevřená encyklopedie. Římská práva [online]. [cit. 2015-07-22]. Dostupné z WWW: [https://cs.wikipedia.org/wiki/%C5%98%C3%ADmsk%C3%A9\\_pr%C3%A1vo#V.C4.9Bcn.C3.A1\\_pr.C3.A1va](https://cs.wikipedia.org/wiki/%C5%98%C3%ADmsk%C3%A9_pr%C3%A1vo#V.C4.9Bcn.C3.A1_pr.C3.A1va)
- 26) Wikipedie. Otevřená encyklopedie. Římská práva [online]. [cit. 2015-10-14]. Dostupné z WWW: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dansk%C3%BD\\_z%C3%A1kon%C3%ADk\\_\(%C4%8Ceskoslovensko,\\_1950\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dansk%C3%BD_z%C3%A1kon%C3%ADk_(%C4%8Ceskoslovensko,_1950))
- 27) Wikipedie. Otevřená encyklopedie. Všeobecný zákoník občanský [online]. [cit. 2015-10-13]. Dostupné z WWW: [https://cs.wikipedia.org/wiki/V%C5%A1eobecn%C3%BD\\_z%C3%A1kon%C3%ADk\\_ob%C4%8Dansk%C3%BD](https://cs.wikipedia.org/wiki/V%C5%A1eobecn%C3%BD_z%C3%A1kon%C3%ADk_ob%C4%8Dansk%C3%BD)

### Seznam judikatury

- 1) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. července 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, publikovaný v Právních rozhledech č. 21/2005
- 2) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

- 3) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014, uveřejněný pod číslem 104/2015 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)
- 4) Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky ze dne 8. prosince 2015, sp. zn. II. ÚS 2133/2015, dostupné na [http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-2133-15\\_1](http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-2133-15_1)
- 5) Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky ze dne 23. září 2014, sp. zn. II. ÚS 2142/2014, dostupné na [http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-2142-14\\_1](http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-2142-14_1)
- 6) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2012, sp. zn. 22 Cdo 950/2011, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)
- 7) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2015, sp. zn. 22 Cdo 4065/2014, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)
- 8) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. června 2015, sp. zn. 29 Cdo 5075/2014, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz).
- 9) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. června 2015, sp. zn. 22 Cdo 5235/2014, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)
- 10) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2015, sp. zn. 22 Cdo 2741/2015, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

## **Právní předpisy**

ASPI [právní informační systém]. Verze 2016 pro Windows, Wolters Kluwer ČR, a.s., NOZ 89/2012 Sb.

### **III. Seznam příloh**

Struktura věcných práv v novém občanském zákoníku

Titulní strana ABGB

## **Příloha č. 1 - Struktura věcných práv v novém občanském zákoníku**

**Obecná ustanovení** (§ 976 – 986)

**Držba** (§ 987 – 1010)

**Vlastnictví** (§ 1011 – 1114)

5. Spoluvlastnictví (§ 1115 – 1157)
6. Bytové spoluvlastnictví (§ 1158 – 1222)
7. Přídavné spoluvlastnictví (§ 1223 – 1235)

**Věcná práva k cizím věcem**

- Právo stavby (§ 1240 – 1256)
- Věcná břemena (§ 1257 – 1308)
  - *Služebnosti*
  - *Reálná břemena*
- Zástavní právo (§ 1309 – 1394)
- Zadržovací právo (§ 1395 – 1399)

**Správa cizího majetku** (§ 1400 – 1474)

- Svěřenský fond (§ 1448 – 1474)

**Vedlejší ujednání s povahou věcného práva** (§ 2128)

**Allgemeines  
Bürgerliches Gesetzbuch**

für die  
gesamten Deutschen Erbländer  
der  
Oesterreichischen Monarchie.

**I. Theil.**



**W i e n.**

Aus der k. k. Hof- und Staatsdruckerey.

**1811.**