

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**JUDr. Pavel Vlach**

**Nabývání vlastnictví**

Disertační práce

Školitel: Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Studijní program: Teoretické právní vědy

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 26.6.2018

Prohlašuji, že jsem předkládanou disertační práci vypracoval/a samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 448.492 znaků včetně mezer.

JUDr. Pavel Vlach

disertant

V Praze dne 26.6.2018

Tímto chci poděkovat panu Prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc., za trpělivost a odborné vedení.

## O B S A H

### Úvod

|  |    |
|--|----|
| 1. Obecně o vlastnickém právu.....                     | 7  |
| 1.1 Pojem vlastnického práva.....                      | 7  |
| 1.2 Omezení vlastnického práva.....                    | 14 |
| 1.2.1. Sousedská práva.....                            | 16 |
| 1.2.2. Vstup na cizí pozemek.....                      | 20 |
| 1.2.3. Rozhrady a povinnost pozemek oplotit.....       | 23 |
| 1.2.4. Nezbytná cesta.....                             | 23 |
| 1.2.5. Použití cizí věci a vyvlastnění.....            | 26 |
| 1.3 Ochrana vlastnického práva.....                    | 29 |
| 1.3.1. Žaloba na vydání věci.....                      | 30 |
| 1.3.2. Žaloba zápůrčí.....                             | 32 |
| 1.3.3. Žaloby z domnělého vlastnictví.....             | 33 |
| 1.3.4. Svépomoc.....                                   | 34 |
| 1.4 Držba.....   | 35 |
| 1.4.1. Řádná držba.....                                | 38 |
| 1.4.2. Poctivá držba.....                              | 39 |
| 1.4.3. Pravá držba.....                                | 42 |
| 1.4.4. Ochrana držby.....                              | 43 |
| 1.4.5. Zánik držby.....                                | 45 |
| 1.4.6. Spoludržba.....                                 | 46 |
| 1.5 Věc hlavní, její součást a příslušenství.....      | 49 |
| 1.5.1. Věc nemovitá a movitá.....                      | 52 |
| 1.5.2. Součást věci.....                               | 54 |
| 1.5.3. Příslušenství věci.....                         | 56 |
| 1.6 Způsoby nabývání vlastnického práva.....           | 60 |
| 2. Originární způsoby nabývání vlastnického práva..... | 62 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 2.1    | Přivlastnění.....                                 | 62  |
| 2.2    | Nález.....  | 72  |
| 2.3    | Nález skryté věci.....                            | 80  |
| 2.4    | Přirozený přírůstek.....                          | 85  |
| 2.4.1. | Přírůstek nemovité věci.....                      | 85  |
| 2.4.2. | Naplavenina a strž.....                           | 88  |
| 2.4.3. | Přírůstek movité věci .....                       | 92  |
| 2.5    | Umělý přírůstek .....                             | 93  |
| 2.5.1. | Zpracování .....                                  | 93  |
| 2.5.2. | Smísení.....                                      | 96  |
| 2.5.3. | Stavba .....                                      | 98  |
| 2.5.4. | Přestavek.....                                    | 107 |
| 2.6    | Smíšený přírůstek.....                            | 110 |
| 2.7    | Vydržení.....                                     | 111 |
| 2.7.1. | Mimořádné vydržení.....                           | 121 |
| 2.8    | Nabytí od neoprávněného.....                      | 124 |
| 2.9    | Některé další způsoby nabytí.....                 | 139 |
| 3.     | Odvozené způsoby nabývání vlastnického práva..... | 143 |
| 3.1    | Obecně o převodu vlastnického práva.....          | 143 |
| 3.1.1. | Vícenásobný převod.....                           | 146 |
| 3.2    | Převod vlastnictví věci movité.....               | 147 |
| 3.3    | Převod vlastnictví věci nemovité.....             | 149 |
| 3.3.1. | Princip materiální publicity.....                 | 150 |
| 3.3.2. | Přechod práv a povinností s převáděnou věcí.....  | 153 |
| 3.4    | Smlouva kupní.....                                | 155 |
| 3.4.1. | Výhrada vlastnického práva.....                   | 158 |
| 3.4.2. | Výhrada zpětné koupě.....                         | 158 |
| 3.4.3. | Výhrada zpětného prodeje.....                     | 159 |
| 3.4.4. | Předkupní právo.....                              | 159 |
| 3.4.5. | Koupě na zkoušku.....                             | 161 |
| 3.4.6. | Výhrada lepšího kupce.....                        | 162 |
| 3.4.7. | Zajišťovací převod práva.....                     | 162 |

|  |            |
|--|------------|
| <b>4. Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci.....</b> | <b>168</b> |
| <b>5. Nabytí vlastnického práva na základě zákona.....</b>               | <b>172</b> |
| <b>6. Závěrečné shrnutí .....</b>  | <b>173</b> |
| <b>seznam použitých zdrojů.....</b>                                      | <b>187</b> |
| <b>název disertační práce a abstrakt v jazyce práce.....</b>             | <b>195</b> |
| <b>název disertační práce a abstrakt v anglickém jazyce.....</b>         | <b>197</b> |

Řadu let působím jako soudce na okresním soudu na civilním úseku. V rámci výkonu své pracovní činnosti se mimo jiné setkávám i s problematikou vlastnictví. Nejedná se sice o nejfrekventovanější problematiku, ale jde o věci právně složité a z právního hlediska zajímavé.

V době, kdy jsem si toto téma ve spolupráci s mým školitelem vybral, bylo uvedené téma upraveno občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., avšak v krátké době došlo k zásadní změně, a to k přijetí nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., který (jak bude uvedeno níže) rozlišuje mezi vlastnictvím a vlastnickým právem, přesnějším názvem mé práce by tedy bylo nabývání vlastnického práva, nadále se budu snažit užívat tohoto pojmu.

Vlastnictví, či spíše vlastnické právo je institut velice důležitý, vlastnické právo je vedle práva na život a zdraví nejdůležitějším a starobylým lidským právem, jedná se nepochybně o právo přirozené, které není dáno lidem z vůle zákonodárce, státu, ale vyplývá ze samé podstaty, zákonitosti čili přirozenosti samého bytí (dle přirozenoprávní naturalistické školy přirozené právo reflektuje přirozený, na Boží vůli nikoliv nutně závislý, věcný řád věcí<sup>1)</sup>). Taktéž uvádí Deklarace nezávislosti ze dne 4. července 1776, kde druhá věta zní „Pokládáme za samozřejmé pravdy, že všichni lidé jsou stvořeni sobě rovni, že jsou obdařeni svým stvořitelem určitými nezcizitelnými právy, že mezi tato práva náleží život, svoboda a sledování vlastního štěstí“.

Při hlubším zamyšlení lze dokonce říci, že toto právo není přirozené, samozřejmé jen u lidí, ale vlastně i u zvířat, která jsou nadána alespoň částečně schopností myslet. Kdo má například psa, tak je mu známo, že i pes intuitivně ví, která hračka je jeho a nikomu ji nedá, nebo která miska s jídlem patří jemu, vlastní ji (samozřejmě nikoliv z pohledu občanského práva, kde nabývat vlastnictví mohou nabývat jen osoby, které mají právní osobnost) a je schopen si ji i bránit.

Důvodem vlastnit věci nebyla zpočátku snaha mít více než jiní nebo se dokonce chlubit vlastnictvím hezkých věcí nebo dávat na obdiv množství vlastněných věcí a tím své bohatství, ale důvodem bylo nezbytnost vlastnit půdu jako základní výrobní nástroj, dále vlastnictví věcí znamenalo usnadnění práce a snadnější obživu. Vlastnictví oštěpu nebo nože z pazourku jeho majiteli či rodu, ke kterému takový člověk patřil, umožňovalo jednodušší obstarání prostředků pro obživu, ať již lovem nebo obhospodařováním půdy, ale zajišťovalo i lepší ochranu proti nepřátelům či proti divé zvěři.

Vlastnictví v době pravěku bylo často spíše intuitivní a kolektivní, kdy půda či stádo zvíře patřilo celému rodu, ve kterém panovala dělba práce, každý se snažil pracovat podle svých schopností ve prospěch celku a za to se rod o něj postaral, řízením rodových věcí byla nadána rada starších. Postupně však i zde začalo docházet k tomu, že jednotliví členové si osobovali vlastnit některé osobní či luxusní věci, postupně nastává proces rozvrstvení společnosti, rody se slučují v kmeny. S narůstajícím počtem osob v kmeni (kdy se již nejedná jen o rod, ale o širší komunitu spojenou rodinnými vazbami) a množstvím vlastněných věcí je třeba upravit poměry v kmeni a začít řešit otázky související s vlastnictvím, hledat homeostázu ve vztazích mezi lidmi tak, aby pokud možno nerušeně společnost fungovala a rozvíjela se. Rozvinuté vlastnictví upravené právem je již vlastní kulturně vyspělým společenstvem, zejména antickému Řecku a starému Římu, odkud čerpají i současné občanské zákoníky, jejich instituty byly inspirací i pro současný občanský zákoník, byť od pravěku se jednalo o velmi dlouhou cestu přes zvyklosti a obyčeje, morálku a náboženství až po psané právo tak, jak je známe nyní.

O vlastnictví, vlastnickém právu či držbě se dá ovšem mluvit až v souvislosti s jejich právním rámcem, s úpravou těchto institutů<sup>2</sup>, byť i právem nepsaným.

O významu vlastnictví svědčí to, že sama Listina základních práv a svobod ve svém článku 1 uvádí, že „Lidé jsou svobodní a rovní v důstojnosti i v právech. Základní práva a svobody jsou nezadatelné, nezcizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné.“ Mezi tato práva pak v článku 11 zahrnuje právo vlastnické, když uvádí, že „Každý má právo vlastnit majetek.“

Ústava České republiky Listinu základních práv a svobod prohlašuje za svoji součást v článku 3. Otázkám vlastnického práva se podrobně věnuje Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Téma disertační práce Nabývání vlastnictví jsem si zvolil již v roce 2010, tedy za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., dnes nazývaného starý. V roce 2012 byl přijat občanský zákoník č. 89/2012 Sb., nazývaný jako nový, platný od 22.3.2012 a účinný od 1.1.2014, ačkoliv se do poslední chvíle uvažovalo o opětovném odložení jeho účinnosti.

Nabízí se tedy srovnání nové úpravy s úpravou předcházející, danou zákonem č. 40/1964 Sb. v jeho posledním znění, tedy k 31.12.2013, případně s předcházejícími občanskými zákoníky, a to z.č. 40/1964 Sb. ve znění před velkou novelou č. 509/1991Sb., učiněnou v souvislosti s velkými společenskými změnami, které se ve společnosti udály po

roce 1989, ale i srovnání se zákonem č. 141/1950 Sb., označovaným jako střední občanský zákoník. Uvádí se, že inspiračním zdrojem pro nový občanský zákoník byl rakouský ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) z roku 1811, případně po roce 1918 převzatý Českou národní radou tzv. recepční normou pod označením obecný občanský zákoník, zkráceně o.z.o., případně s připravovaným novým občanským zákoníkem tak, jak byl připraven vládním nařízením z r. 1937, který však s ohledem na společenský vývoj (vznik druhé republiky a následně okupace) již přijat nebyl. Některé instituty jsem porovnal i s německým občanským zákoníkem BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) či i zákonem Ruské federace.

Na konci každé tematické kapitoly se snažím o shrnutí a porovnání nové právní úpravy s tou předcházející, přičemž se nemohu ubránit pohledu soudce, tedy osoby aplikující obecné právní normy na zjištěný skutkový děj.

---

1 - Gerloch, A., Teorie práva, 5. vydání, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009

2 - Eliáš, K. Vlastnictví a právo v tenzi mezi stabilitou a proměnlivostí zákonodárství, Academia, 2017, str. 7

# **1. Obecně o vlastnickém právu**

## **1.1. Pojem vlastnického práva**

Na počátku této práce je namístě osvětlit pojmy vlastnictví a vlastnické právo. Pojmy vlastnictví a vlastnické právo se používají obvykle synonymicky, nečiní se mezi nimi rozdílu. Rakouský občanský zákoník z roku 1811 (ABGB) se o rozlišení snažil, kde v § 353 uváděl, že „Vše, co někomu náleží, všechny jeho hmotné nebo nehmotné věci, slují jeho vlastnictví.“ V ustanovení § 354 pak uváděl, že „Vlastnictví, jako právo posuzováno, jest oprávněním, s podstatou a užítky věci podle své vůle nakládati a každého jiného z toho vyloučiti.“

Je zřejmé, že se zákon snažil o rozlišení, dle kterého vlastnictvím je předmět vlastnického práva, kdežto práva a povinnosti s tím spojená jsou vlastnickým právem. O stejné rozlišení se pokouší i nový občanský zákoník, neboť je známo, že hlavním inspiračním zdrojem nového zákona byl právě ABGB, který recepční normou č. 11/1918 Sb. ze dne 28.10.1918 byl převzat právě vzniklou Československou republikou, byť pod názvem obecný zákoník občanský.

Ustanovení § 1011 nového o.z. je vlastně převzatým § 353 o.z.o., ustanovení § 1012 pak převzatým § 354, které je doplněno o omezení vlastnického práva. Rozdíl mezi vlastnictvím a vlastnickým právem pak uvádí důvodová zpráva k občanskému zákoníku, která zdůrazňuje, že „vlastnické právo“ označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, tedy k „vlastnictví“<sup>1</sup>. Mám však za to, že v důsledku zjednodušení se bude i nadále obou pojmů užíváno promiskue, jak se ostatně dělo v o.z.o., ale i v novém občanském zákoníku nebo např. v čl. 11 Listiny.

Definice vlastnického práva je obtížná, autor nového občanského zákoníku v komentáři uvádí, že nový občanský zákoník se vyhýbá snaze definovat vlastnické právo<sup>1</sup>, definovat přesně, co se rozumí vlastnickým právem je obtížné, je předmětem mnoha učebnic, „pojem vlastnictví patří k těm, které jsou intuitivně jasné, vědecky však těžko definovatelné“<sup>2</sup>, obdobně uvádí Komentář Švestky a spol. k občanskému zákoníku.

Vlastnické právo je věcným právem, věcné právo bylo vždy považováno za absolutní právo, které působí proti všem, oprávnění vlastníka odpovídá povinnost ostatních nerušit jej ve výkonu jeho vlastnického práva, pokud je jeho výkon v souladu se zákonem. Věcné právo

oprávněnému poskytuje bezprostřední panství nad věcí (odtud věcné právo), věcná práva jsou spjata s věcí. Vlastník má možnost v mezích zákona vykonávat bezprostřední panství nad věcí, bez jakéhokoliv zprostředkování jinou osobou či bez součinnosti jiné osoby. Třetí osoby mají povinnost respektovat tato práva vlastníka, vlastnické právo působí proti všem, erga omnes<sup>3</sup>, lze říci, že si vlastník vystačí sám. Dle § 977 jen zákon stanoví, která práva jsou věcná. Jedná se tedy o uzavřenou množinu (numerus clausus) takových práv, výčet je taxativní a omezený. Nelze, aby si osoby jednáním mezi sebou rozšířili tuto množinu, tento typ věcných práv, nad rámec zákona, nemůže zde tedy vzniknout nějaké nepojmenované věcné právo, neupravené zákonem. Jedná se o kogentní ustanovení zákona, dle § 978 o.z., od znění zákona se lze odchýlit s účinkem vůči třetím stranám jen tehdy, připouští-li to zákon.

Jedná se zajisté o reflexi toho, že věcná práva jsou významná a důležitá a je na místě, aby se každý prostřednictvím občanského zákoníku mohl seznámit s právy a povinnostmi odpovídajícími těmto právům, a aby nenastala situace, že zákon sice nějakým způsobem tato práva a povinnosti upravuje, ale vlastník se rozhodl upravit svá práva či povinnosti jinak. Ze stejného důvodu je většina věcných práv evidována ve veřejném rejstříku, jako například katastru nemovitostí nebo veřejném leteckém rejstříku, veřejném rejstříku průmyslových vzorů, patentů, vynálezů, neveřejný je pak rejstřík motorových vozidel. Na okraj lze poznamenat, že strany by si svá práva mohly upravit jinak, než je uvedeno v o.z., ale jen s účinky mezi účastníky takové smlouvy, vůči třetím osobám, které nebyly účastny smlouvy, by odchylná úprava nebyla účinná.

U závazkových práv je předpokládán relativní právní vztah, k uspokojování potřeb dochází v interakci, ve spolupráci s někým jiným, jedná se o práva a povinnosti vznikající mezi stranami, tedy inter partes. Výčet obligačních práv naopak uzavřen není, mohou vznikat tzv. nepojmenované, inominátní smlouvy. Strany se mohou při jednání o těchto závazkových právech dohodnout jinak, než jak jsou práva a povinnosti upraveny zákonem, jedná se tedy o úpravu dispozitivní.

Předmětem vlastnického práva lze nahlížet v „úzkém“ nebo „širokém“ pojetí. V úzkém pojetí se jedná jen o hmotná práva, v širokém pojetí pak nejen o věci hmotné, ale i nehmotné a práva, ta však pouze tehdy, připouští-li to jejich povaha, o práva, která lze trvale nebo opětovně vykonávat, a neplyne-li ze zákona něco jiného<sup>4</sup>. Bude se jednat především o pohledávky, ale i ochranné známky, průmyslové vzory. Naopak se nebude jednat o pocity či sny nebo bolest (byť i ta má v občanském právu význam, například u náhrady škody na

zdraví, ale nikoliv jako předmět vlastnického práva) a práva osobnostní. Dle předchozí úpravy (z.č. 40/1964 Sb.) byly předmětem vlastnictví jen věci hmotné, ovladatelné a sloužící potřebám lidí, jakož i byty a nebytové prostory (jednotky), nikoliv však i majetková práva, tedy pohledávky, kde se nehovořilo o vlastnictví, ale o věřitelství <sup>2-str. 265</sup>.

Nový občanský zákoník však pojímá předmět vlastnického práva v širokém smyslu, v § 1011 uvádí, že vše co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím, v § 489 o.z. uvádí, že věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.

Bylo již řečeno, že ustanovení § 1011 o.z. je v podstatě převzatým ustanovením § 353 o.z.o., ale prof. Randa v komentáři k o.z.o. uvádí, že předmětem vlastnictví mohou být toliko věci hmotné, tzv. duševní vlastnictví nemá za předmět věci, není vlastnictvím v technickém slova smyslu. Ono „vlastnictví“ jest výhradně právo zužitkovat dílo duševní uveřejněním, rozmnožováním, napodobením, prodáváním. Rovněž není pravým vlastnictvím výsada či patent na vynálezy průmyslové, které vynálezci zaručují po určitou dobu výsadní právo zužitkovat vynález.<sup>5</sup>

Dále občanský zákoník negativně vymezuje v § 493, že lidské tělo ani jeho části, třebaže byly od těla odděleny, nejsou věcí. Nečiní problém představit si, co je lidské tělo, poněkud složitější je otázka, co jsou jednotlivé části. Občanský zákoník toto nedefinuje, definice některých pojmů je přenechána veřejnému právu, takto definuje orgány, tkáň a buňky z.č. 285/2002 Sb. o darování, odběrech a transplantacích tkání a orgánů (transplantační zákon).

Nelze zaměňovat pojem lidské tělo a osoba, rozdílnost těchto pojmů byla chápána již římským právem, přijata byla i v § 285 o.z.o., profesori Rouček a Sedláček v komentáři shrnují, že věc není člověk ani jakožto osobnost, ani jakožto fyziologická jednotka. Dovožovali, že zásahy do tělesné nedotknutelnosti nejsou porušením práv věcných, nýbrž osobnostních<sup>6</sup>.

Lze též uvažovat tak, že lidské tělo by mohlo být odlišeno od osoby s tím, že je ve vlastnictví této osoby (self-ownership), přičemž jeho práva vlastníka jsou omezena předpisy veřejného práva<sup>6</sup>. Jedná se o složitý filosofický rozměr, klade se zde důraz na samostatnost osobnosti, při velmi liberálním pojetí dané problematiky není důvod, proč by osobnost měla

být omezována v nakládání se svým tělem, se svým vlastnictvím. Pak by nemohlo být bráněno osobě nejen prodat či darovat část svého těla, nebo legálně provozovat prostituci, ale nemohlo by být bráněno ani sebevraždě, či asistované sebevraždě, neboli eutanazii (z řečtiny přeloženo „dobrá smrt“). Jak je takové pojetí z hlediska ostatní společnosti a jejího zájmu na ochraně života a zdraví nepřípustné, přeci jen se k němu v některých oblastech společnost přibližuje, když přibývá zemí, kde je eutanazie povolena.

Můžeme rozlišovat osobu a tělo, ale přesto jedno bez druhého nemůže existovat, a pokud s rozvojem vzdělanosti, vědění a kultury budeme za vyšší, významnější kategorii v tomto vztahu považovat osobnost člověka nad jeho tělem, je na místě, aby otázky týkající se tělesné a duševní integrity byly právem upraveny pospolu v institutech týkajících se osob a nikoliv v institutech týkajících se vlastnického práva. Občanský zákoník tak i činí, když otázky tělesné integrity zařadil do oddílu 6, týkajícího se Osobnosti člověka, kde se uvádí mimo jiné, že člověk je nedotknutelný a lidské tělo je pod právní ochranou i po smrti. Doba této ochrany mrtvého těla, respektive doba, po kterou mrtvé tělo, či spíše jeho ostatky nejsou věcí, byla judikaturou v souladu s prvorepublikovým chápáním dané věci stanovena (22 Cdo 2773/2004) po tu dobu, pokud v ostatcích sluší spatřovati tělo určité zemřelé osoby (potud je dáno i dědicům osobnostní právo). Jakmile tomu tak není, jest i mrtvola věcí (např. mrtvoly z dávných dob jako mumie nebo prehistorické nálezy). Z toho vyplývá, že nakládání s lidskými ostatky nemůže být předmětem závazkového vztahu. Tato doba bude různá, udává se, že obličej se rozpadne asi po dvou letech, kostra zbyde z lidského těla asi po deseti letech. Samozřejmě záleží na různých okolnostech. Budou však ostatky, o nichž se ví, komu patřily i po staletích, jako kosterní pozůstatky různých panovníků, světců či jiných významných osobností. Jejich ostatky se tak nestanou předmětem obchodu ani po uplynutí staletí.

Člověk, jemuž byla odňata část lidského těla, má právo dozvědět se, jak s ní bylo naloženo (zde lze vzpomenout, jak se v jednom z dílů o Básnících důchodce Adolf Valerián zajímá o to, kde skončila jeho amputovaná noha, což vzbudilo nejen smích obecnostva, ale i údiv lékařů nad takovou otázkou, nyní se tím zabývá § 111 o.z.). Pokud bychom pojali výše uvedenou myšlenku, že lidské tělo je vlastnictvím osobnosti, byla by i odňatá část těla vlastnictvím osobnosti (tedy pana Valeriána), která by mohla rozhodovat, jak s ní bude naloženo, samozřejmě s ohledem na veřejnoprávní předpisy o ochraně zdraví. Tento problém je však výslovně vyřešen zákonem v § 493 o.z., který uvádí, že lidské tělo ani jeho části, byť oddělené od těla, nejsou věcí.

V ustanovení § 112 o.z. je však uvedeno, že pokud jde o vlasy nebo podobné části lidského těla, které lze bezbolestně odejmout bez zneuctlivění a které se přirozenou cestou obnovují, ty lze přenechat jinému i za odměnu a hledí se na ně jako na věc movitou. Do této kategorie tak patří nejen vlasy, ale například i krev. Jedná se tak o movitou věc, která může být předmětem obchodování, stejně jako sperma. Jedná se o výjimku z ustanovení § 493 o.z.

Živé zvíře má zvláštní hodnotu a význam, jako smysly nadaný živý tvor. Živé zvíře není věcí. Jedná se o širší definici zvířete, než upravuje veřejnoprávní norma – zákon na ochranu zvířat před týráním č. 246/1992 Sb., kde ochrana se dle § 3 písm. a) vztahuje jen na živé obratlovce. V předchozím občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. pak zvíře bylo považováno za věc. Jedná se o posun v chápání zvířat v kulturní lidské společnosti, práva zvířat jsou již předmětem ochrany i mezinárodních smluv. Ustanovení o věcech se na zvířata použijí obdobně jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jejich zvláštní povaze, tedy například u koupě<sup>7</sup>.

Nelze pochybovat o tom, že vlastnické právo je nejdůležitějším a základním věcným právem, označovaným též někdy jako právo mateřské<sup>3-str. 19</sup>. Každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu (čl. 11 Listiny). Předchozí právní úprava však striktně rozlišovala subjekty vlastnického práva. V předcházející právní úpravě od roku 1950 až do 31.12.1991 bylo nejvýše stavěno a chráněno kolektivistické státní socialistické vlastnictví<sup>2-str. 264</sup>. Na místo jednotného vlastnictví byla nastolena vlastnická soustava, různými způsoby bylo zvýhodňováno socialistické společenské vlastnictví, zejména socialistické státní vlastnictví (druhým socialistickým vlastnictvím bylo družstevní) a bylo znevýhodňována soukromé vlastnictví, zejména výrobních prostředků, půdy a nerodinných domů.<sup>8</sup> Osobní vlastnictví znevýhodněno nebylo, „osobní vlastnictví ke spotřebním předmětům, zejména k předmětům osobní a domácí potřeby, rodinným domkům, jakož i k úsporám nabytým prací je nedotknutelné“, jak uváděl čl. 10 odst. 1 Ústavy č. 100/1960 Sb. Toto bylo změněno až velkou novelou č. 509/1991 Sb. s účinností od 1.1.1992, od kdy platí a je výslovně uvedeno, že všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná ochrana. Stejně tak čl. 11 Listiny, dle kterého vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu (s účinností od 28.12.1992, tedy až po účinnosti novely o.z.). Současný občanský zákoník tuto skutečnost rovnosti vlastníků či vlastnického práva již nedeklaruje, zřejmě je považována za samozřejmou.

Vlastnické právo lze definovat dvěma základními metodami, a to syntetickou a analytickou. Dle analytické metody je vlastnictví popisováno (a to i v § 123 o.z. č. 40/1964 Sb.) jako soubor dílčích práv a povinností vlastníka, především oprávnění věc držet (*ius possidendi*), nejedná se jen o možnost věc držet fyzicky, ale o možnost ji ovládat. Dalším oprávněním vlastníka je věc užívat (*ius utendi*), aniž by cokoliv za to někomu poskytoval, tedy například platil, právo požívat, tedy brát plody a jiné užitky (*ius fruendi*) a nakládat s předmětem vlastnictví (*ius disponendi*), kde se jedná právě o oprávnění věc převádět na jinou osobu, toto vzdání se může být dočasné (pronájem) nebo trvalé (prodej)<sup>4-str. 65</sup>. Obdobně vymezoval obsah vlastnického práva již o.z.o. v jeho § 362, dle kterého „Následkem práva nakládati volně svým vlastnictvím může úplný vlastník zpravidla své věci podle libovůle užívat nebo bez užitku nechat; může ji zničit, zcela nebo z části na jiné osoby přenést nebo bezpodmínečně se jí vzdát, to jest ji opustit“.

Nejednalo se o vyčerpávající výčet práv vlastníka, jako další práva lze uvést právo věc neužívat (*ius non utendi*), věc zničit (*ius abutendi*) atd.<sup>7-str. 267</sup>. Jedná se o pojetí vlastnictví na starých římských základech, toto pojetí našlo odraz v německém právu a německá právní teorie byla přejata jako základ vlastnické teorie v Sovětském svazu a odtud byla přejata i v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.<sup>3-str.31</sup>. Vedle této analytické definice, která je problematická právě tím, že nelze uvést vyčerpávající výčet práv a povinností vyplývajících z vlastnického práva a z toho, že ne na každý předmět vlastnictví mohou být aplikována všechna dílčí oprávnění vlastníka, existuje i definice vlastnického práva syntetická.

Vlastnictví lze charakterizovat jako právní panství nad věcí, jako naprostou a výlučnou možnost disponovat věcí. Toto pojetí se uplatnilo ve francouzském Code Civil, nejstarším dosud platném občanském zákoníku (právo užívat věc a nakládat s ní nejabsolutnějším způsobem), ale i v rakouském ABGB) či švýcarském zákoníku (ZGB)<sup>2-str. 268, 3-str. 29</sup>. Ačkoliv pro pochopení práv vlastníka lze zdůraznit právě tu stránku spočívající v neomezeném panství nad věcí, v možnosti v co nejširším, nejabsolutnějším způsobem s věcí nakládat, je zřejmé, že toto nakládání, toto panství nad věcí má své meze. Je všeobecně známa poučka či citát Johna Stuarta Milla : „Svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého“, což lze vztáhnout i na vlastnictví, tedy každý může svého vlastnického práva užívat, vykonávat tak neomezeně a absolutně, než tím začne narušovat práva (nejen vlastnická), jiné osoby. Subjektivní právo vlastníka bylo vždy omezeno ve dvou směrech : hlediskem veřejného pořádku a zájmy jiných soukromníků<sup>9</sup>. Toto charakterizuje i Listina v čl. 11, odst. 3, dle kterého vlastnictví zavazuje.

Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Náš nový občanský zákoník toto uvádí v § 1012, kde právo vlastníka libovolně nakládat svým vlastnictvím je dáno v mezích zákona a zakazuje vlastníku nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, vlastník nesmí svá práva vykonávat ani takovým způsobem, jehož hlavním účelem je obtěžovat jiné osoby (nejen vlastníky).

Vlastnické právo tedy lze definovat, jako vlastníkovo co nejširší panství nad věcí, spočívající v různých dílčích oprávněních, ve schopnosti ovládat věc svou mocí, pokud však tím neporušuje zákon nebo práva jiných osob. Přímot či bezprostřednost panství znamená nezávislost vlastníka na součinnosti kohokoliv jiného (tak se projevuje vlastnické právo jako práva absolutní) a možnost vlastníka vyloučit kohokoliv jiného z působení na věc (pokud se jeho působení neděje v mezích zákona, např. v rámci exekuce).

Komentář k občanskému zákoníku uvádí, že ve vlastnickém právu je možno vidět sepětí pozitivní a negativní stránky vlastnictví, pozitivní spatřuje v tom, že vlastník může nakládat se svým vlastnictvím kterýmkoliv způsobem, libovolně, jako negativní stránka se projevuje právo vlastníka vyloučit, zabránit zpravidla každému jinému, aby jeho věc neužíval nebo na ni jinak nepůsobil (*ius exclusionis*)<sup>1-str. 440</sup>.

Vlastnické právo se vyznačuje některými dalšími typickými vlastnostmi. Patří mezi ně persistence, tedy trvalost, odolnost či přetrvávání vlastnického práva. Pozbude-li vlastník některá dílčí oprávnění svého vlastnického práva, toto právo nezaniká, může přijít o všechna dílčí oprávnění, a přesto nedojde k zániku vlastnického práva. Už z tohoto důvodu je nevhodná analytická definice vlastnického práva, neboť vlastník nemusí mít všechna vyjmenovaná práva a přesto je stále vlastníkem. Například když vlastník věc ztratí, pozbude možnost věc držet, užívat nebo z ní brát užitky nebo s ní i disponovat, ale stále je zachováno jeho vlastnické právo (dokud nedojde k následkům předvídaným v § 1057 o.z.). Jedná se o tzv. holé vlastnictví (*nuda proprietas*), takový vlastník se nazývá nominálním vlastníkem, stejná situace nastává u nepravého dědice, který je pouze oprávněným držitelem, skutečným vlastníkem je stále oprávněný dědic<sup>3-str. 32</sup>.

Další typickou vlastností vlastnického práva je jeho elasticita, nebo-li pružnost, spočívající v tom, že rozsah oprávnění se může smršťovat nebo roztahovat. Ve výše uvedeném případě došlo ke smrštění vlastnických práv, po nálezů věci at' již vlastníkem nebo jinou osobou a v tom případě po navrácení této věci vlastníkov, se opět vlastnické právo rozšíří, rozepne o všechna dílčí oprávnění. Obdobná situace nastane, když se vlastník dobrovolně vzdá některých svých oprávnění, například když věc pronajme nebo dovolí-li sousedovi, aby chodil do studny pro vodu<sup>3-str. 32</sup>. Lze poznamenat, že elasticita není imanentní jen vlastnickému právu, ale i jiným právům, např. nájemce může dát věc do podnájmu a tím omezí svá dosavadní oprávnění.

Nový občanský zákoník se snaží o rozlišování pojmů vlastnictví a vlastnické právo, což je terminologicky zajisté správně. Nově se hovoří o vlastnickém právu k věci, vlastnické právo označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, tedy k vlastnictví. Mám však za to, že toto striktní rozlišování nebude dodržováno, oba pojmy se budou nadále používat promiskue. Nebude to na závadu věci, z kontextu obvykle vyplyne, zda se mluví o vlastnickém právu nebo o vlastnictví jakožto předmětu tohoto práva.

Nový občanský zákoník upouští od definice pojmu vlastnické právo, kde v předcházející úpravě tato definice též nebyla, v ustanovení § 123 starého o.z. byla obsažena tzv. analytická definice. Nově se však spíše přijímá tzv. syntetická definice či pojetí vlastnického práva. Tato definice však převažovala v teorii občanského práva již před přijetím nového o.z. a praktický dopad na aplikaci norem nebude žádný.

Lze uvést, že oproti předcházející úpravě v zákoně č. 40/1964 Sb. došlo k výslovnému vynětí lidského těla a jeho částí jako případného předmětu vlastnického práva, ačkoliv ani dříve nebylo umožněno obchodovat s lidmi či jejich součástmi a došlo i k uzákonění toho, že živé zvíře není věcí, byť se jedná spíše o proklamaci, neboť život i zdraví zvířat byly již chráněny veřejnoprávními předpisy, jako předmět vlastnického práva však zvířata zůstávají i nadále.

## **1.2. Omezení vlastnického práva**

Již výše bylo uvedeno, že výkon vlastnického práva je sice co nejširší, až absolutní s vyloučením působení kohokoliv rozdílného od vlastníka. Právo neomezeného panství nad věcí a neomezenosti vlastníka jako projev přirozenoprávní teorie bylo nejširěji uplatňováno

v počátcích účinnosti ABGB<sup>1</sup>, ale přesto je zřejmé, že výkon vlastnického práva není neomezený. „Dlužno ovšem dodat, že ABGB již na počátku 19. století obsahoval náznak odlišného pojetí vlastnického práva, který by svědčil spíše o koncepci vlastnictví formulované o sto let později (vlastnictví jako sociální funkce) a který chápeme jako jakousi vnitřní mez vlastnického práva.“<sup>1</sup>, a to v ustanovení § 364 o.z.o., dle kterého „Vlastnické právo lze vůbec vykonávat jen potud, pokud se tím ani nesahá v práva třetí osoby, ani nevystupuje z mezí zákony předepsaných k zachování a zvelebení obecného blaha.“ Dogma o svobodě vlastnictví, o jeho neomezenosti bylo narušeno koncepcí vlastnictví jako sociální funkce, kterou prosazoval na počátku 20. století francouzský autor Leon Duguit. Sociální koncepce vlastnictví byla přejata ústavou Výmarské republiky z roku 1919, dle které „vlastnictví zavazuje“, toto bylo přejato po druhé světové válce do ústavy SRN, kde je uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Jeho výkon má zároveň sloužit veřejnému blahu“<sup>2</sup>.

Již římské právo chápe vlastnictví jako neomezené právní panství nad věcí, které však ve skutečnosti bylo právem běžně omezováno, a to již od nejstarších dob. Bylo omezeno nejen fakticky vlastnictvím ostatních, ale i řadou zákonů a obyčejů<sup>3</sup>.

---

1 - Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 438

2 - Knappová, M., Švestka, J., a kolektiv, Občanské právo hmotné, Svazek I., Díl druhý, Věcná práva, ASPI Publishing, s.r.o., Praha, 2002, třetí vydání, str. 265

3 - Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí : Věcná práva. Praha : Wolters Kluwer, 2015, str. 19-21

4 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 62

5 - Randa, A., Právo vlastnické dle Rakouského práva v pořádku systematickém, Praha, Wolters Kluwer, 2008, str. 22, 23

6 - Šustek, P., Holčápek, T. a kol. Zdravotnické právo. Praha. Wolter Kluwer ČR, 2016, str. 388-411

7 - Novotný, P., Kedroňová, K., Štrosová, I., Štýsová, M., Nový občanský zákoník, Vlastnictví a věcná práva, Grada Publishing, Praha, 2014, str. 42

8 - Spáčil, J., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, C.H.Beck, 2013, s. 139-144

9 - Eliáš, K., Aniž křičte, že Vám stavbu bořím, Právní rozhledy, 8/2006, str. 292

Omezení výkonu vlastnického práva je uvedeno již v čl. 11 odst. 3 Listiny, dle kterého výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou (dovolenou) zákonem. V ustanoveních zákona v §§ 1012, 1013 až 1023 o.z., jsou uvedena omezení vlastnického práva tak, aby jeho výkon nebyl na újmu ostatním<sup>4</sup>. Základním omezením vlastnického práva je ta skutečnost, že vlastník nesmí svým výkonem práva zasahovat do práv a oprávněných zájmů ostatních vlastníků či osob. V § 1012 o.z. je uvedena obecná poučka či příkaz, dle které se vlastník zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, vlastník nesmí svá práva vykonávat ani takovým způsobem, jehož hlavním účelem je obtěžovat jiné osoby. Zde lze poukázat i na zásady občanského zákoníku, zejména na § 8, dle kterého zjevné zneužití práva nepoživá právní ochrany.

Další omezení mohou být dána například smlouvou, kterou se vlastník dobrovolně vzdá části svých práv, nebo rozhodnutím státního orgánu, zejména pak předpisy veřejného práva, jako jsou například různá ochranná pásma ochrany zdrojů vody, ochranná pásma elektrického či plynového nebo telekomunikačního vedení, ochrany rostlin nebo živočichů a podobně. Pokud taková omezení odpadnou, ať už uplynutím smlouvy na dobu určitou, nebo novým rozhodnutím státního orgánu nebo zánikem ochranných pásem, vlastníková omezení pominou a jeho právo se opět rozšíří – elasticita vlastnického práva<sup>1</sup>.

### **1.2.1. Sousedská práva**

Významným omezením vlastnických práv jsou pak ustanovení o sousedských právech, jedná se o tradiční oblast úpravy vztahů, sousedské právo bylo upraveno již v Římském právu. Úprava těchto vztahů je i v ABGB, na území České republiky po roce 1918 pak v o.z.o., a to v paragrafu 364, kde se obsah tohoto ustanovení blíží dnešní platné úpravě. V podstatě stejné ustanovení přebral návrh nového občanského zákoníku z roku 1937 v § 137. Ve středním občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. úpravu sousedských práv upravoval § 109 ve skromnější podobě, zůstala zachována generální klauzule zakazující vlastníkovu obtěžovat souseda vším nad míru přiměřenou poměrům, anebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv, demonstrativní výčet pak byl omezen na zákaz zbavit sousední stavbu nebo půdu opory a dále vytrhávat kořeny nebo oklešťovat větve v nevhodnou dobu.

Oproti tomu občanský zákoník č. 40/1964 Sb. v původním znění neobsahoval otázku sousedských vztahů vůbec, zřejmě pod vlivem oslabování významu individuálního vlastnictví<sup>4</sup> a toho, že v socialistickém zřízení nebudou sousedské spory vznikat<sup>1-str.72</sup>. Tyto úvahy se ukázaly jako mylné, problematika sousedských práv byla řešena pomocí zásad občanskoprávních vztahů upravených v občanském zákoníku a pomocí principů dosavadní úpravy<sup>5</sup>. Sousedská práva byla po 18 letech do právního řádu vrácena novelou č. 131/1982 Sb. v § 130a, kde se znění vrací k tradiční úpravě sousedských práv. Novelou č. 509/1991 Sb. byla úprava sousedských práv přesunuta do § 127.

V novém občanském zákoníku jsou tato práva upravena v § 1013. Imisemi může být odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky. Tzv. přímé imise, spočívající v tom, že jsou přiváděny přímo na sousední pozemek, jsou zakázány bez dalšího. Nepřímé imise jsou zakázány, pokud vnikají na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Jak bylo řečeno, obdobné ustanovení obsahoval § 127 o.z. č. 40/1964 Sb. s výjimkou toho, že neuváděl, že by obtěžování bylo v míře nepřiměřené *místním* poměrům.

Je nutné zamyslet se nad tímto pojmem „místním poměrům“. Zřejmě je rozdíl v tom, zda slabší zápach z chovu slepic se line na vesnici nebo v centru města v prostředí restauračních zahrádek plných turistů, nebo zda kohout kokrhá na vesnici nebo ve městě. Na vesnici toto lze považovat za normální, obvyklé místním poměrům, ne tak v centru města. V případě sporu bude na soudu, aby toto individuálně posoudil podle okolností každého případu. Od toho je nutné rozlišovat například z komína vesnického domku valící se žlutý, štiplavý a evidentně zdraví škodlivý zápach a tvrdit, že to je odpovídající místním poměrům, neboť takto topí řada dalších sousedů na vesnici. Je nutno zkoumat nejen poměry místní, ale i druhové, tedy zda se tak děje i v jiných obdobných místech. Imise, které podstatně omezují obvyklé užívání, vedou obvykle i k poklesu tržní hodnoty pozemku<sup>6</sup>. Ačkoliv se mluví o sousedech, o sousedním pozemku a podobně, je samozřejmé, že právní úprava se vztahuje nejen na bezprostřední sousedy, ale i na sousedy vzdálenější, pokud jsou imisemi zasaženi.

Imise vyjmenované v § 1013 nejsou taxativním výčtem, podstatné omezení užívání pozemku může způsobit i nečinnost spočívající v nevybudování zábran proti divokým holubům, kde tito ničí stavby trusem, šíří nemoci a podobně. Obdobně může omezovat, ztěžovat užívání sousedního pozemku i neudržování pozemku vlastníkem, odkud se pak šíří nežádoucí plevel nebo i hlodavci a podobně<sup>7</sup>.

Za nepřiměřené imise může být považován i nadměrný, neobvyklý spad listí nebo jehličí ze sousedního pozemku. Bylo by velmi obtížné až nemožné zabránit spadu jehličí či listí na pozemek souseda, proto by mohlo být žalováno na uložení povinnosti odstranit spadané jehličí či listí ze sousedova pozemku <sup>7</sup> (NS 22 Cdo 2746/2012).

Vedle této soukromoprávní úpravy sousedských vztahů je otázka imisí řešena i veřejnoprávními předpisy, například v poslední době se mluví o zákazu topit v lokálních topeništích nevhodným topivem, kde podle barvy kouře může zasahovat dle zákona č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší inspekce přímo v domech, kde k takovému spalování dochází. Zároveň je zde soukromoprávní úprava § 1013 o.z. o imisích, kde je kouř výslovně zmíněn. Ustanovení veřejnoprávní a soukromoprávní by se měla doplňovat a poskytovat ochranu, byť rozdílným způsobem.

Oproti předcházející právní úpravě je nyní v občanském zákoníku řešena i problematika imisí v souvislosti s provozem závodu, pokud byl provoz 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. Obdobná úprava byla v § 364a o.z.o. i v návrhu občanského zákoníku z roku 1937 v § 138. Za účinnosti o.z. č. 40/1964 Sb. však bylo možno domáhat se náhrady škody (tedy nikoliv teprve obtěžujícího stavu) dle ustanovení § 402a) o škodě způsobené provozní činností. O uvedené imise se bude jednat v případě provozu závodu nebo podobného zařízení, které bylo úředně schváleno. Tím se však myslí schválení vlastního provozu, který bude provozován živnostensky, schválený tedy živnostenským úřadem a nikoliv stavebním úřadem, který pouze schvaluje stavbu, ve které bude činnost provozována <sup>5</sup>, kde stavba vlastně představuje pouze „obal“ pro vlastní provoz.

K otázce problematiky sousedských práv bych rád uvedl, že některé případy budou jasné a nebudou způsobovat aplikační problémy, některé však budou naopak značně problematické. Jak například určit místním poměrům přiměřený zápach z chovu slepic, jak ho objektivně změřit nebo jak změřit hluk způsobený kokrháním kohouta nebo štěkotem psa. Kolik štěků za hodinu je přiměřených a obvyklých a kolik už ne? Pokud soud výrokem rozsudku bude chtít štěkot psa omezit, tak stanoví maximální počet štěků za hodinu nebo za den či v jaké denní době může štěkat a kdo to bude objektivně hlídat pro případný výkon rozhodnutí a v čem bude výkon rozhodnutí spočívat, v ukládání pokut?

Další omezení vlastnického práva upravená v novém o.z., o kterých se stručně zmíním, lze označit za tradiční, jedná se o vniknutí cizí věci na sousedův pozemek, pak má vlastník takového pozemku povinnost věc vydat vlastníkovi věci či osobě, která měla věc u sebe, nebo mu umožní na pozemek vstoupit, stejně je, pokud jde o zvíře, zvláštní ustanovení pak platí o roji včel, o kterém bude pojednáno níže. Pokud věc, zvíře nebo roj včel či osoba vstoupivší na pozemek za výše uvedeným účelem, způsobí škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu.

Pokud jde o plody spadlé na sousední pozemek, přerůstající kořeny a přesahující větve, bude o tom též pojednáno níže. V souvislosti se stromy zákon v § 1017 ukládá, aby, pokud k tomu má vlastník rozumný důvod, soused nevysazoval stromy v těsné blízkosti hranic pozemku, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný předpis nebo místní zvyklosti, platí pro stromy přesahující výšku 3 metry vzdálenost od společné hranice také 3 metry, pro ostatní stromy a keře 1,5 metru. Tato ustanovení se nepoužijí, jde-li o les nebo sad nebo o strom zvláště chráněný.

Ustanovení zákona o vzdálenosti 3 m a 1,5 m platí jen tehdy, nestanoví-li jiný předpis nebo zvyklost něco jiného. Například v místech s hustou zástavbou a malou výměrou parcel, může být obvyklé, že stromy jsou vysazovány blíže k hranicím. Bude věci individuálního posouzení, zda je v konkrétním případě dána zvyklost ohledně vysazování stromů či keřů a jaká. Zákonem stanovenou vzdálenost lze také chápat jako maximální, tedy nelze považovat za strom vysazený v těsné blízkosti strom zasazený ve vzdálenosti 3 metry od hranic, i kdyby byla zvyklost vysazovat stromy vyšší než 3 metry<sup>1-str. 81</sup>.

Z dikce zákona se podává, že pokud strom vlastník vysadil blíže než je určená vzdálenost nebo jej nechal vzrůst, má povinnost takový strom odstranit, samozřejmě v souladu s veřejnoprávními normami (zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.). Mám však za to, že pokud došlo k vysazení stromu před účinností z.č. 89/2012 Sb., nelze nutit nikoho, aby strom odstranil, když jej zasadil v době, kdy tomu žádný předpis, ať již soukromoprávní nebo veřejnoprávní, nebránil. Jednalo by se nejen o pravou retroaktivitu zákona, ale i o porušení občanskoprávní zásady o ochraně práv nabytých v minulosti (iura quaesita). Bude se tak jednat spíše o případy, kdy soused sázející strom tvrdil, že výšky 3 metry nedorůstá nebo že ho takové výšky pomocí ořezu dorůst nenechá.

Další omezení vlastnického práva se týkají toho, že vlastník pozemku nesmí provádět takové úpravy, aby ohrozil sousední pozemek včetně případné stavby na něm, tedy například, aby vykonával činnost, v důsledku které sousední pozemek ztratí oporu. Dále vlastník pozemku má právo požadovat po vlastníkově sousedního pozemku, aby provedl takové úpravy stavby, aby ze stavby nestékala voda, padal led nebo sníh na jeho pozemek. Jedná se tedy o stékání ze stavby, nikoliv z pozemku. Z další věty § 1019 o.z. vyplývá, že řeší i stékání vody přímo z pozemku, zde pokud se jedná o přirozený způsob stékání vody či důsledek deště nebo oblevy, nemůže souseď požadovat provedení žádných opatření, neboť lidské zákony nemohou měnit přírodní zákony, například že voda teče shora dolů. Naopak, pokud je pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může vlastník níže položeného pozemku požadovat, aby vlastník výše uvedeného pozemku neprováděl taková opatření, která by tento přítok omezovala nebo jim bránila v rozsahu přesahujícím potřeby vlastníka onoho horního pozemku.

Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může se domáhat po vlastníkově sousedního pozemku, aby se souseď zdržel zřizování stavby v těsné blízkosti společné hranice pozemků. Opět zde bude hrát významnou roli veřejnoprávní předpis, a to stavební zákon (z.č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řízení), který uvádí odstup 2 metry od hranic pozemku. Není zde zákonem dána žádná hranice, od které již nelze považovat stavbu za stavbu v těsné blízkosti tak, jak je tomu u stromů a keřů.

### **1.2.2. Vstup na cizí pozemek**

Ustanovení § 1021 o.z. přikazuje vlastníkově umožnit souseďovi vstup na jeho pozemek v době, rozsahu a způsobem, který je nezbytný k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li účelu dosáhnout jinak. Jedná se například o situaci, kdy ovoce z ovocného stromu lze očesat pouze z pozemku sousedního, neboť dokud ovoce nepadne na zem, je stále vlastnictvím vlastníka stromu. Může se jednat o nátěr plotu ze souseďovy strany nebo o ostříhání živého plotu<sup>1-str. 86</sup>. Jedná se o jednorázový vstup daný potřebou údržby nebo hospodaření a o vstup a pobyt na sousedním pozemku po nezbytně nutnou dobu. Potřebnost vstupu musí být posuzována objektivním měřítkem. Za účinnosti nového o.z. je součástí pozemku i stavba, může tedy jít i o nutnost údržby stavby na pozemku<sup>6-str. 176</sup>. Pokud je možno údržby dosáhnout i jinak, než přes sousední pozemek, byť nákladněji či méně pohodlněji, nejsou dány podmínky pro omezení souseďova vlastnického práva, tedy souseď by

vstup nemusel umožnit. Samozřejmě je možné, aby se sousedé domluvili i jinak, tedy aby si vyšli vstříc a umožnili vstup i když nejsou dány podmínky § 1021 o.z. Povinnost umožnit vstup na pozemek je dána nejen vůči vlastníkovi sousedního pozemku, který potřebuje údržbu provést, ale i osobám, které pro vlastníka mají tuto údržbu provést (Rc 37/1985).

Vstupem a pobytem a prováděním údržby může dojít ke vzniku škody na sousedově pozemku, pak má ten, kdo vstoupil na sousedův pozemek, či přesněji vlastník, v jehož prospěch byl vstup umožněn, povinnost takovou škodu nahradit. Jedná se o přísnou objektivní odpovědnost, ze které se nelze vyvinut. Obdobná ustanovení obsahoval i předcházející občanský zákoník v § 127 o.z.

Ustanovení § 1022 o.z. upravuje obdobnou situaci, rozdíl oproti předcházejícímu ustanovení je v čase potřebném pro vstup na sousední pozemek. Lze očekávat, že údržba či obhospodaření pozemku bude po poměrně krátkou dobu, zřejmě v řádu hodin, kdežto § 1022 o.z. má umožnit vstup především za účelem výstavby, bourání, opravy nebo obnovy domu (nikoliv pozemku) a lze předpokládat delší časový úsek. Bude se jednat například o možnost postavit lešení na sousedním pozemku a nějakou dobu ho tam ponechat. Jedná o ustanovení, které v předchozích právních úpravách nebylo obsaženo, míří na mimořádné situace. Opět zde platí, že vstup bude umožněn nejen vlastníkovi, ale i jím pověřeným osobám, účelu nebude možno dosáhnout jinak (byť méně pohodlně nebo draž) <sup>6-str. 177</sup> a na rozdíl od předcházejícího ustanovení je toto použití pozemku zpoplatněno. Ustanovení nemluví o náhradě způsobené škody, ale logickým argumentem od menšího k většímu je zřejmé, že i zde bude dána absolutní objektivní odpovědnost za způsobenou škodu.

Ustanovení § 1023 o.z. uvádí, že vlastník musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a vlastník nemá rozumný důvod tomu bránit. Vlastnictví pozemku obsahuje i vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. Není však stanovena jasná hranice, kam až toto vlastnictví dosahuje, tedy do jaké hloubky či do jaké výšky. Mám za to, že pokud jde o výšku nad pozemkem, lze ji jako předmět vlastnictví považovat do výše, kterou lze efektivně využívat, do výše, která slouží potřebám vlastníka, má pro něj význam, je užitečná nebo také do výše, nad kterou již vlastníka nemůže činnost jiného subjektu obtěžovat. Zajisté tak nevlastní vlastník pozemku prostor, ve kterém se pohybují dopravní letadla a podobně. Ostatně s ohledem na to, že země je kulatá, by se plocha, která odpovídá na zemi rozloze pozemku, směrem nad pozemek rozšiřovala, naopak pod povrchem parcely by se zmenšovala a také by došlo ke střetu s vlastnickými právy

protinožců. Opět bych se řídil užitečností ovládní zeminy pod povrchem. Je zřejmé, že vlastník může pěstovat na svém pozemku různé plodiny, vyhloubit základy domu, postavit si sklep (v souladu s veřejnoprávními předpisy), ale nejedná se o neomezenou hloubku.

Otázka výše prostoru nad pozemkem nebo naopak pod pozemkem, která ještě patří vlastníkovu pozemku, byla předmětem zkoumání již v minulosti. Takto v učebnici pandekt uváděl Arndts, že vše nad povrchem i pod povrchem náleží vlastníkovu, pokud dle přirozené povahy věci může vlastník své vlády nad věcí využívat a pokud takové užívání má pro něj praktický význam, „tedy žádná báhorka o sloupu vzdušním nad pozemkem“. Randa zastával opačný názor<sup>6 - str.178-180</sup>.

Smyslem ustanovení § 1023 o.z. je dle mého názoru jen ta část nad a pod pozemkem, který patří vlastníkovu pozemku a který prostor může smysluplně využívat nebo kde zásah jiného v tomto prostoru by vlastníka obtěžoval. Pokud by například vlastník sousední budovy, která by byla na samých hranicích pozemku, otevíral okna tak, že by křídla těchto oken byla nad prostorem sousedního pozemku, nemůže tak činit bez souhlasu vlastníka toho sousedního pozemku nebo by například anténa sousední budovy zasahovala nad pozemek jiného vlastníka a tam ho i například obtěžovala tím, že by se o ni mohl uhodit či zranit nebo zateplení budovy, kde tímto zateplením by došlo k trvalému zmenšení prostoru nad pozemkem souseda (Rc 51/2012). V tomto rozhodnutí je dovozováno, že i občanský zákoník č. 40/1964 Sb. měl ustanovení, které myslelo na ochranu prostoru nad pozemkem vlastníka, když umožňovalo vlastníkovu odstranit větve přesahující ze sousedního na jeho pozemek.

Vlastník tedy musí snášet například situaci, kdy se v jeho sousedství staví velký dům a jeřáb svým ramenem se pohybuje nad jeho pozemkem při cestě materiálu z místa jeho skladování na stavbu a zpět, pokud nejde dosáhnout daného účelu jinak. Po odpadnutí takového důvodu, tedy například po dokončení výstavby objektu, se nikdo nemůže dovolávat toho, že mu vzniklo právo k užívání prostoru nad parcelou vlastníka. Pokud by v důsledku takové činnosti vzniklo úředně schválené zařízení nad nebo pod povrchem, a toto by snižovalo hodnotu pozemku nebo způsobilo nějakou škodu, může se vlastník domáhat náhrady takové škody, ale nejen škody, též může požadovat náhradu za snížení hodnoty pozemku.

### **1.2.3. Rozhrady a povinnost pozemek oplotit**

Následují ustanovení o rozhradách, kde mám za to, že zde k žádnému většímu omezení vlastnického práva nedochází, je zde dána povinnost vlastníkovu rozhrady či plotu udržovat tyto v dobrém stavu za situace, kdy jejich zhroucením by došlo ke vzniku škody nebo k tomu, že by se hranice mezi parcelami stala neseznatelnou. V příkazu věc udržovat lze spatřovat omezení vlastnického práva v tom, že vlastník věc nemusí udržovat, jeho oprávnění nechat věc chátrat. Dále tak jako v předchozí úpravě je dána možnost uložit vlastníkovu pozemku, na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu, postavit plot, je-li to potřebné k nerušenému užívání pozemku, tedy například když od souseda na pozemek vnikají slepice.

### **1.2.4. Nezbytná cesta**

V předcházejícím občanském zákoníku právo nezbytné cesty upraveno nebylo, až do novely č. 367/2000 Sb. problematika výslovně nebyla řešena vůbec, novelou byl zaveden § 151o) odst. 3 o.z., který opravňoval soud na návrh vlastníka, který neměl ke své stavbě přístup, zřídit věcné břemeno spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. Lze dovodit, že právo přístupu šlo zřídit jen tehdy, pokud se na pozemku nacházela stavba. V o.z.o. úprava nezbytné cesty také nebyla, ta byla zavedena zákonem č. 140/1896 ř.z. <sup>1-str.95, 7</sup>, nový o.z. v podstatě přebírá úpravu zákona č. 140/1896 ř.z.

Jedná se o omezení vlastnického práva vlastníka v soukromém (tedy nikoliv veřejném) zájmu sousedního vlastníka, jedná se o střet dvou zájmů vlastníků, a to o zájem jednoho vlastníka dostat se na svůj pozemek a o zájem druhého vlastníka na nedotknutelnosti vlastnictví <sup>4- str. 45</sup>. Je nutné najít přiměřené řešení, které v tomto případě spočívá v přísných podmínkách pro zřízení nezbytné cesty, o možnost jejího zřízení jen v nezbytném rozsahu, za úplatu, o povinnosti k náhradě škody nebo snížení hodnoty pozemku a při zřizování nezbytné cesty nelze brát v úvahu pohodlnější přístup k pozemku nebo o levnější řešení pro zájemce o zřízení nezbytné cesty. Tato hlediska však byla zohledňována i v recentní judikatuře, která tak bude použitelná i za účinnosti nového občanského zákoníku. Lze podotknout, že daná úprava se nevztahuje jen na bezprostředního souseda, ale na všechny sousedy, přes které je nutno nezbytnou cestu zřídit (22 Cdo 1321/2009, 22 Cdo 1897/2004, 22 Cdo 38/2005, 22 Cdo 2711/2011).

Základní podmínkou pro zřízení nezbytné cesty je to, že pozemek vlastníka není dostatečně spojen s veřejnou cestou a v důsledku toho nemůže na svém pozemku řádně hospodařit nebo jej řádně užívat. Musí být dbáno na to, aby soused, na jehož pozemku má být nezbytná cesta zřízena, byl obtěžován co nejméně a jeho pozemek byl co nejméně zasažen. Jestliže by byl nutný přístup za účelem krátkodobějšího přístupu za účelem obhospodaření nemovitosti, bylo by možno postupovat méně zatěžujícím způsobem dle § 1022 o.z. Za zřízení nezbytné cesty náleží dotčenému vlastníkovi úplata a odčinění újmy. Pokud bude povoleno užívání již existující soukromé cesty, bude ten, komu bude tuto cestu povolenou užívat, povinen podílet se na zvýšených nákladech na údržbu takové cesty. Újma může být představována nejen tím, že dojde k omezení vlastníka v užívání pozemku, po kterém povede nezbytná cesta, ale i obtěžování hlukem projíždějícího automobilu nebo zemědělské techniky, vibrace nebo i poškození domu či pozemku v důsledku těchto vibračních či zatížení pozemku, například ztráta pramenu vody či omezení jeho vydatnosti. Některé následky se mohou projevit až po delší době, proto vlastník, pro něž byla nezbytná cesta zřízena, musí poskytnout jistotu. Je-li zjevné, že škoda nevznikne, nemusí být jistota poskytnuta. Zřízením nezbytné cesty obvykle dojde i ke snížení hodnoty zatíženého pozemku, tím mohou být dotčena práva třetích osob, například zástavního věřitele, pak mu náhrada náleží také <sup>9</sup>.

Pokud cesta byla zřízena jako umělá, tedy nově zbudovaná, zřídí a udržuje ji ten, v jehož zájmu byla zřízena. Pokud by nově zbudovanou cestu užíval i vlastník nově zatíženého pozemku, měl by se na jejím zbudování či údržbě podílet i vlastník zatíženého pozemku <sup>6-str. 203</sup>. Soud by si před rozhodnutím o zřízení nezbytné cesty vybudováním nové cesty měl vyžádat stanovisko stavebního úřadu. Samozřejmostí je vyhotovení geometrického plánu se zákresem navrhované cesty.

Pokud jde o dostatečné spojení, není takovým dostatečným spojením pouze pěší přístup. V dnešní době se za samozřejmý považuje přístup automobilem, obvykle se považuje za dostatečný přístup pro automobil cesta o šíři 3 metry.

Zcela novým jsou ustanovení týkající se omezení, kdy nezbytnou cestu zřídit nelze. Jedná se o ustanovení převzatá ze zákona 140/1896 ř.z. Pokud převyší škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty, soud nezbytnou cestu nepovolí. Nebude se jednat jen o klasicky chápanou škodu, ale o újmu jako takovou, způsobenou zřízením nezbytné cesty <sup>6-str. 204-206</sup>. Dalším případem, kdy soud nezřídí nezbytnou cestu je situace, kdy se vlastník

pozemku sám svým jednáním připravil o možnost přístupu ke své nemovitosti, a to ať již hrubou nedbalostí nebo úmyslně, s myšlenkou, že se to nějak v budoucnu vyřeší, třeba přístupem přes sousedův pozemek. Dřívější judikatura byla spíše benevolentní, například okolnost, že vlastník prodal nemovitost, přes kterou měl přístup ke své další nemovitosti, nebyla bez dalšího důvodem pro zamítnutí žaloby o zřízení nezbytné cesty, protože mohl například spoléhat na místní zvyklosti (Vážný 17974)<sup>6-str. 204-206</sup>, že si sousedé ochotně vyjdou vstříc, nebo byl nabyvatelem ujištěn, že nebude dělat problémy s přístupem, pak ale nastala situace opačná. Ostatně je veřejným zájmem, aby byl přístup na nemovitosti, zejména za účelem jejich údržby. Již výše bylo uvedeno, že nezbytná cesta nebude zřízena ani z důvodu pohodlnějšího přístupu. Nezbytnou cestu pak nelze povolit přes prostor uzavřený právě za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde tomu brání veřejný zájem. Bude se jednat například o přístup přes budovu ohraničený dvůr (atrium) nebo přes pozemky, kde se nachází ochranné pásmo zdroje vody apod.

Pozemek, ke kterému není přístup, bude obvykle obklopen vícero pozemky vícero vlastníků. Nezbytná cesta pak bude zřízena samozřejmě jen přes jeden takový pozemek, a to přes ten, který se jeví jako nejpřirozenější pro takový přístup, lze dodat, že i přes takový pozemek, kde bude vlastník nejméně zatížen. Soud v tomto případě není vázán návrhy stran a může rozhodnout o umístění nezbytné cesty jinak, než je navrhováno, samozřejmě za situace, kdy i jinak zřízená cesta má vést přes pozemek ve vlastnictví žalovaného<sup>6-str. 207</sup>, Kdyby soud usoudil, že nezbytná cesta by byla vhodnější přes pozemek jiného vlastníka, nezbylo by, než žalobu zamítnout a žalobce by musel podat žalobu novou proti jinému vlastníkovi.

Pokud byl na nemovitost ztracen přístup v důsledku rozdělení stávajícího pozemku, lze nezbytnou cestu zřídit jen přes pozemek osoby, která se na dělení podílela, tedy původně šlo o jednu nemovitost, která byla v podílovém spoluvlastnictví, došlo k jejímu vypořádání rozdělením a v důsledku tohoto rozdělení nově vzniklá nemovitost přišla o dosavadní přístup. Pak lze nezbytnou cestu zřídit jen přes pozemek, který patřil k nemovitosti, pro kterou je nyní zřizován přístup. Nezbytná cesta se povolí bez úplaty. Obdobné ustanovení měl i o.z. č. 40/1964 Sb. v § 142 odst. 3.

Nelze vyloučit situaci, kdy potřeba nezbytné cesty pomine, například k nemovitostem, kde je dána potřeba jejich obhospodařování, bude zřízena obecní cesta nebo vlastník koupí sousedící pozemek, přes který již bude mít přístup až k veřejné cestě. V takovém případě nezbytná cesta zaniká, ale až na základě rozhodnutí soudu k návrhu vlastníka dotčeného

pozemku. Úplata se nevrací, pokud její placení bylo sjednáno v pravidelných měsíčních platbách, pak zaniká povinnost platit dosud nesplatné splátky. Složená jistota se však musí vypořádat.

Pokud se jeví oprávněnost zřízení umělé nezbytné cesty, tedy nově budované, může vlastník pozemku, přes který taková cesta má vést, požadovat, aby žadatel převzal dotčený pozemek do svého vlastnictví, respektive jeho nezbytnou část určenou geometrickým plánem. Při určení odpovídající ceny pak nelze vycházet jen z ceny zabraného pozemku, tedy jeho výměry a jednotkové ceny, ale je třeba zohlednit i případné znehodnocení zbývajících pozemku.

Též veřejnoprávní předpisy umožňují zřízení nezbytného přístupu pro řádné užívání stavby nebo pro přístup k pozemku či stavbě dle § 170 odst. 2 stavebního zákona<sup>4-str.47</sup>.

#### **1.2.5. Použití cizí věci a vyvlastnění**

Jedná se o tradiční úpravu, umožňující omezení vlastnického práva ve stavu nouze nebo naléhavého veřejného zájmu. Úprava se vyskytuje v řadě občanských zákoníků, byla předmětem úpravy o.z. č. 40/1964 Sb. v § 127, ale nově se stanovuje, že postiženému vlastníkovu náleží náhrada plné hodnoty dotčeného majetku<sup>9-str. 453</sup>. Starý občanský zákoník upravoval před novelou č. 509/1991 Sb. takový postup v § 131 odst. 1, kde byla řešena i povinnost náhrady za takové použití věci.

Ustanovení § 1037 o.z. upravuje použití vlastníkovy věci bez jeho souhlasu. Takovou věc lze použít ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu. Lze si představit například zapůjčení bagru pro vybudování hráze proti vodě v důsledku povodní nebo vytvoření koridoru mezi hořícím lesem či budovou na straně jedné a dosud nezasažených budov na straně druhé stržením zeminy a porostů proti rozšíření požáru, nejde však jen o živelní pohromy. Dané ustanovení jde vztáhnout i na půjčení dopravního prostředku za účelem dopravy zraněného k lékaři. Pak by se jednalo o dovolené použití cizí věci a nemohlo by to vést k trestnímu postihu. Situaci bude nutno opět posuzovat objektivně, tedy jak by kterákoliv průměrně uvažující osoba mohla danou situaci vyhodnotit, tedy že zde je stav nouze, přičemž tento stav není nikde definován, případně naléhavý veřejný zájem a že věc nelez vyřešit jinak.

Použití věci je povoleno za splnění té podmínky, že sledovaného účelu nelze dosáhnout jinak. Použití věci musí být jen po nezbytnou dobu a v nezbytné míře. Na rozdíl od vyvlastnění se tedy jedná o časově omezené použití věci, tedy o časově omezené omezení vlastnického práva. K použití věci je oprávněna nejen osoba, která se ve stavu nouze nachází, ale i osoba jí pověřená či pro ni jednající, například ve vztahu k výše uvedenému příkladu lze říci, že ne každý dokáže obsluhovat bagr, osoba v nouzi tak může pověřit osobu, která v nouzi není, ale ovládá bagr, aby záchranné práce provedla ona.

Komentář Wolters Kluwer uvádí, že na dané ustanovení navazuje řada speciálních ustanovení předpisů veřejného práva, která vymezují konkrétní případy oprávněného použití cizí věci <sup>1-str. 110</sup>. Podřazují se sem například případy vstupu na cizí pozemky či stavby dle stavebního zákona, dle silničního zákona za účelem zajištění sjízdnosti vozovek, odstranění poruch elektrického vedení či jiných sítí a podobně. V návrhu nového občanského zákoníku z roku 1937 v § 142 bylo stanoveno omezení vlastníka za účelem vstupu pověřených osob na jeho pozemky za účelem výzkumných či vědeckých prací.

Ustanovení § 1037 o.z. nehovoří o náhradě za použití věci, ale o náhradě se zmiňuje § 1039 o.z., který se dle systematiky a nadpisu o.z. vztahuje nejen k vyvlastnění nebo k trvalému omezení vlastnického práva, ale i k dočasnému omezení. Použití cizí věci se děje za náhradu, kterou by měl poskytnout ten, v jehož prospěch bylo věci použito <sup>2-str. 279</sup>. Je nepochybné, že i za dočasné použití věci náleží náhrada a vedle této náhrady i náhrada případně vzniklé škody.

Ustanovení § 1038 o.z. je velmi stručné, nicméně s dalekosáhlými následky pro vlastníka, upravuje totiž vyvlastnění, což znamená ztrátu vlastnictví proti vůli vlastníka nebo omezení jeho práv, například v podobě zřízení věcného břemene <sup>4-str.43</sup>. Jedná se o velmi závažný zásah, o nucené ukončení vlastnictví nebo o jeho omezení. Takovýto krok je proto možný jen ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak. Předcházející úprava v § 128 odst. 2 o.z. č. 40/1964 Sb.

Rozhodnutí o omezení nebo odnětí vlastnického práva se děje vždy rozhodnutím správního orgánu, orgánu veřejné moci. Zvláštní zákon, který stanoví podmínky pro vyvlastnění je z.č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Vyvlastnění lze provést jen pro účel stanovený zvláštním zákonem, jedná se například o stavební zákon, horní zákon, zákon o státní památkové péči (z.č. 20/1987 Sb.), zákon o pozemních komunikacích, energetický zákon, zákon o zajišťování obrany republiky.

Ve vyvlastňovacím řízení musí být prokázána konkrétní potřeba vyvlastnění či omezení vlastnictví konkrétní věci (nemusí se jednat jen o nemovitou věc) a dále musí být prokázáno, že účelu nelze dosáhnout jinak, tedy například dohodou s vlastníkem nebo například vedením dálnice jinudy.

Vyvlastňovacím orgánem je vyvlastňovací úřad, tedy obecní úřad obce s rozšířenou působností. Svá zvláštní procesní pravidla má zákon o zajišťování obrany České republiky <sup>4</sup> str.<sup>44</sup>. Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu je možné napadnout odvoláním, pak rozhoduje nadřízený správní orgán a následně jeho rozhodnutí lze napadnout v rámci soudního přezkumu. Jedná se o přezkum ve správním soudnictví.

Za vyvlastnění, ale i trvalé omezení vlastnického práva náleží náhrada, která se poskytuje v penězích. Na žádost dotčeného vlastníka lze poskytnout náhradu i jiným způsobem, tedy například náhradním pozemkem. Náhrada v penězích se poskytuje ve výši obvyklé ceny v době vyvlastnění, dále náleží osobě, které bylo vlastnictví omezeno či odňato náhrada stěhovacích nákladů, případně přenesení sídla či místa podnikání jinam. Pokud se vyvlastnění dotkne práv třetích osob, například zanikají-li vyvlastněním věcná břemena váznoucí na pozemku nebo stavbě, náleží oprávněnému z věcného břemene náhrada ve výši ceny tohoto práva, pokud zaniká zástavní právo, bude náhrada vyplacena také zástavnímu věřiteli. Pokud vyvlastněný není spokojen s výší náhrady, může se obrátit na občanskoprávní soud se žádostí o posouzení výše takové náhrady. Je zde tedy dvojkolejnost soudního přezkumu, zda došlo k vyvlastnění (či omezení) vlastnického práva oprávněně nebo nikoliv, přezkoumá správní soud, výši náhrady pak civilní soud.

Náhrada v penězích poskytovaná při vyvlastnění má být ve výši obvyklé ceny v době vyvlastnění. Mohou a nastávají případy, kdy vlastník, jemuž má být nemovitost vyvlastněna bude namítat, že neměl zájem nemovitost prodat, může prokazovat, že i měl zájemce o koupi, ale odmítl je, neboť má dané místo oblíbené nebo ho k místu vážou vzpomínky, jedná se o rodový majetek, má zde kořeny. Jeví se nespravedlivým, že je nucen se majetku vzdát za běžnou tržní cenu. Nový občanský zákoník zná pojem věc zvláštní oblíbenosti, obecně o ní zmiňuje § 492 odst. 2 o.z. a v tomto případě by měla být použita.

K dalším omezením vlastnického práva může dojít na základě právního jednání vlastníka.

Ustanovení nového občanského zákoníku o omezení vlastnického práva považují po prostudování literatury za tradiční úpravu obvyklou ve vícero zemích a o úpravu, která byla uvedena i v ABGB (vyjma nezbytné cesty) a následně tedy i v o.z.o. a v návrhu občanského zákoníku z roku 1937. Omezení vlastnického práva bylo stručně zmíněno i v § 109 z.č. 141/1950 Sb. a následně v o.z. č. 40/1964 Sb. nebyla úprava sousedských práv obsažena pod mylnou ideou, že mezi socialisticky žijícími spoluobčany nebude docházet k sousedským sporům, což bylo napraveno až novelou č. 131/1982 Sb. Od té doby starý o.z. obsahoval standardní úpravu, byť ne tak podrobnou, jako nový o.z., soudy si musely vypomáhat výkladem, ať již soudním nebo vědeckým.

K jistým změnám došlo u nezbytné cesty, kde došlo k převzetí recentní judikatury do zákona a zejména byla přijata omezení, kdy nelze nezbytnou cestu zřídit. Přesto si dovoluji říci, že v oblasti omezení vlastnických práv nedošlo v novém občanském zákoníku k žádné podstatné změně oproti úpravě v o.z. č. 40/1964 Sb. v podobě před přijetím nového o. z., vyjma některých ustanovení, kdy nelze zřídit nezbytnou cestu.

### **1.3. Ochrana vlastnického práva**

S vlastnickým právem souvisí i ochrana vlastnického práva, proto se o ní alespoň ve stručnosti zmíním. Tato ochrana může být uskutečněna svépomocí, ale i dalšími žalobami. Například žaloba na náhradu škody je také druhem vlastnické žaloby, neboť škodou bylo způsobena újma na jmění vlastníka, s vlastnictvím souvisí i žaloba na vydání pozůstalosti dle § 1671 o.z. ve spojení s § 189 odst. 2 z.ř.s.,<sup>1</sup> dle kterého nebrání právní moc rozhodnutí o pozůstalosti v tom, aby svého práva k pozůstalosti uplatňovala i osoba, která nebyla účastníkem dědického řízení.

Tradičně se však za vlastnické žaloby označují žaloba na vydání věci (reivindikační žaloby) a žaloba proti rušení vlastnického práva (negatorní nebo také zápůrčí žaloba).

---

1 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 67

2 - Knapová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné, Svazek I., 1. díl, Praha: ASPI Publishing, 3. vydání, 2002, str. 274

3 - Skřejpek, M., Bělovský, P., Šejdl, J., Falada, D., Římské právo v občanském zákoníku, Komentář a prameny. Věcná práva. Praha : Auditorium 2017, str. 77

4 - Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí : Věcná práva. Praha : Wolters Kluwer, 2015, str. 36

5 - Spáčil, J., Dobrovolná, E., Imise způsobené úředně schváleným provozem závodu nebo podobného zařízení v novém občanském zákoníku, Právní rozhledy, C.H. Beck, Praha, 20/2012, str. 719 a násl.

6 - Spáčil, J., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, C.H.Beck, 2013, s. 145-165

7 - Spáčil, J., Hrabánek, D., a kol.: Sousedská práva podle nového občanského zákoníku. Praha:Leges, 2015, str. 196-199

8 - Randa, A., Právo vlastnické dle Rakouského práva v pořádku systematickém, Praha, Wolters Kluwer, 2008, str. 64

9 - Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 452

### **1.3.1. Žaloba na vydání věci**

Jedná se o tradiční žalobu již z dob římského práva, byla upravena i v § 366 o.z.o., v ustanovení § 152 z.č. 141/1950 Sb. a následně v § 126 odst. 1 o.z. č. 40/1964 Sb. Jedná se o vlastnickou žalobu, která slouží k tomu, aby se vlastník domohl svého vlastnického práva proti tomu, kdo mu jeho předmět vlastnictví zadržuje. Vzhledem k tomu, že se vlastnické právo nepromlčuje, nelze úspěšně vnést proti žalobě námitku promlčení. Předpokladem úspěšnosti takové žaloby je tedy vlastnictví žalobce k věci, jejíhož vydání se domáhá, respektive že nastaly právní skutečnosti, na jejichž základě nabyt vlastnictví<sup>2</sup>. Věc se na první pohled jeví jednoduše, ale nastává zde mnoho záludností. Žalobu může podat osoba, která prokazuje své vlastnictví proti osobě zapsané jako vlastník v katastru nemovitostí, to bude poměrně běžná věc v případech, kdy žalující bude tvrdit, že nabyt vlastnické právo k nemovité věci vydržením oproti knihovnímu vlastníkov. Stále neujasněnou zůstává otázka, zda na vydání věci může žalovat i jeden z více spoluvlastníků či nikoliv, například učebnice občanského práva uvádí, že ano<sup>1-str. 111,112</sup>, oproti tomu komentář Wolters Kluwer tuto věc vidí složitěji, například rozhodnutí Rc 34/93 (NS Cpjn 50/93) uvádí, že nikoliv, rozhodnutí NS 2 Cdon 1794/96 naopak uvádí, že takto žalovat jedním spoluvlastníkem lze. Randa uváděl, že může žalovat jeden spoluvlastník, autoři komentáře uvádějí, že se kloní k tomu, že tak činit nelze<sup>3</sup>. Totéž platí i u žalob podaných jen jedním z manželů v rámci společného jmění manželů (28 Cdo 555/2002). Domnívám se, že k aktivní legitimaci žalobce či žalobců

by stačilo, pokud má či mají nadpoloviční podíl na vlastnictví věci. K úspěšnosti žaloby na vydání věc musí být žalobce vlastníkem v době vydání rozsudku soudem ( § 154 o.s.ř.).

Další podmínkou je individualizace věci, její konkretizace, popsání takovými znaky, kterými ji lze rozeznat od jiných věcí. U nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí to bude její označení parcelním číslem a katastrálním územím, u automobilu to bude jeho VIN kód, u nemovitostí nezapisovaných do katastru nebo u movitých věcí pak jejich popis, vylučující záměna s jinou věcí (Rc 21/64). Jde o to, aby účastníkům i soudu bylo jasné, o jakou věc se jedná, a to i pro případ výkonu rozhodnutí.

Problém může nastat, pokud jde o věci druhově určené, které nelze konkretizovat, individualizovat. Takové věci zásadně nemohou být předmětem reivindikační žaloby <sup>3-str. 135</sup>. Obdobné ustanovení obsahoval i o.z.o. v § 371, kde uváděl, že peníze smíšené s jinými penězi a cenné papíry na doručitele zpravidla nejsou předmětem (rei)vindikační žaloby, ledaže jsou tu takové okolnosti, z kterých žalobce může dokázati své vlastnické právo a z kterých žalovaný musil vědět, že není oprávněn si věc osobovati. Obdobně ustanovení § 1041 o.z. uvádí, že lze žalovat na vydání takové věci tehdy, pokud lze z okolností seznat vlastnické právo osoby, která žaluje a nedostatek dobré víry na straně žalované.

Prakticky si nedovedu představit, jak by platné peníze mohly být žalovány na vydání, mince nelze vůbec specifikovat, leda například nějakým specifickým poškozením, papírové bankovky pak číslem a sérií. V tom případě by žalovaný mohl pouze tvrdit, že takové peníze nemá, případně je utratit či vyměnit za jiné bankovky s jiným číslem a sérií. U cenných papírů by situace byla o něco lepší, tam by bylo možno tvrdit, že žalovaný takové cenné papíry nikdy řádně, legálně nezískal a jejich realizace jí není tak jednoduchá, jako u peněz.

Pasivně legitimovaným je ten, kdo věc neoprávněně zadržuje. Úspěšnou obranou žalovaného by bylo prokázání, že věc nezadržuje, či nemá u sebe neoprávněně, ale například na základě smlouvy o výprose, výpůjčce nebo nájmu či dalších, ale i může tvrdit a prokazovat, že on je vlastníkem a může tvrdit a prokazovat, že žalobce vlastníkem není <sup>4</sup>. Stává se, že se v průběhu řízení prokáže, že žalovaný věc u sebe nemá, protože došlo k jejímu zániku. Pak žaloba na vydání věci, která již neexistuje, nemůže být úspěšná. Je na místě v žalobě uvést tzv. eventuální petit, tedy domáhat se vydání věci a pro případ, že věc již neexistuje nebo jí nemá žalovaný, domáhat se finanční náhrady za věc. Zde se však již jedná o náhradu škody, která promlčení podléhá (NC ČR 28 Cdo 2649/2006) <sup>1-str. 112</sup>.

K věci je třeba poznamenat, že žaloba na vydání věci směřuje proti movitým věcem, žaloba na vydání nemovité věci se tradičně označuje jako žaloba na vyklizení, a to v souvislosti s ustanoveními o.s.ř. o vyklizení nemovitosti. Otázka dále je, jak žalovat na vydání nehmotné věci, jedná se o věc nejasnou, šlo by žalovat na povinnost převést nehmotnou věc na žalobce a případně vymáhat tuto povinnost ukládáním pokut nebo žalovat na nahrazení projevu vůle<sup>1-str. 132</sup>.

Novým ustanovením v občanském zákoníku je nemožnost vlastníka žalovat o vydání věci tehdy, pokud osoba, v době kdy vlastníkem ještě nebyla, převedla věc svým jménem na jiného a až následně vlastnického práva nabyla. Nabytím vlastnického práva zcizitelem se nabyvatel stává vlastníkem. Pro názornost tedy osoba (B), které byla věc svěřena vlastníkem (A), ji převede na dalšího (C) a pak například v důsledku dědictví nebo vydržení se stane osoba B vlastníkem. Osoba B pak nemůže žalovat třetí osobu C o vydání věci s tím, že v době převodu nebyla osoba B vlastníkem, protože jím byla ještě osoba A, proto nemohla věc převést. Poté, co se osoba B mohla stát vlastníkem a také by se jím stala, kdyby věc předtím nepřevedla, se vlastníkem nestane, stane se jím rovnou osoba C.

Pokud by však tato třetí osoba C v té době již věc u sebe neměla a nešlo by o její právní nástupce, bylo by možno žalobu na vydání věci osobou B uplatnit<sup>3-str. 133</sup>.

### **1.3.2. Žaloba záporní (negatorní)**

Jedná se o žalobu proti jiným zásahům do vlastnického práva žalobce, než je zadržování jeho věci, tedy rušení výkonu jeho vlastnického práva. Jde například o vnikání na pozemek, chůze přes pozemek, obtěžování imisemi. Jedná se opět o vlastnickou žalobu, žalující tedy musí prokazovat své vlastnické právo stejně jako u žalob na vydání věci. Obdobně jako u žaloby na vydání věci je zde problém s tím, kdo je dostatečně aktivně legitimován v případě spoluvlastnictví, opět zde byly a jsou různé názory. Komentář Wolters Kluwer se kloní k závěru, že u negatorní žaloby může žalovat kterýkoliv spoluvlastník, zajisté tedy i jen jeden z manželů<sup>3-str. 136</sup> (NS 28 Cdo 555/2002), stejně tak M. Kindl a A. Rozehnal, uvádějí, že aktivně legitimován je kterýkoliv ze spoluvlastníků nebo i jeden z manželů, jde-li o věc ve společném jmění<sup>5</sup>. S tímto lze souhlasit, každému ze spoluvlastníků náleží práva vlastníka, pokud se tedy cítí být rušen ve výkonu vlastnického práva pouze jeden spoluvlastník, je oprávněn se žalobou domáhat, aby rušení ustalo. Může se také jednat o

spoluvlastníky, kde nemovitost užívá pouze jeden ze spoluvlastníků a ten je rušen sousedem, druhý spoluvlastník nemovitost neužívá, nebydlí v místě a pak ho soused neruší.

Žalovaným bude ten, kdo výkon vlastnického práva ruší. Neoprávněný zásah musí v době podání žaloby trvat, například opakovaně na pozemek vnikají sousedovy slepice, soused neoprávněně čerpá vodu ze studny jiného vlastníka a podobně<sup>1-str. 114</sup>. Je nutné nežádoucí, neoprávněný zásah konkretizovat, uvést jej i v petitu žaloby a tento zásah musí trvat, pokud již neoprávněný zásah skončil, nelze takovou žalobu použít, ledaže by bylo pravděpodobné, že se bude opakovat<sup>3-str. 136</sup>.

Bylo několikrát řečeno, že se musí jednat o zásah neoprávněný, žalovaný se tedy může bránit tím, že se nejedná o neoprávněný zásah, tedy že zasahuje na základě obligačního nebo věcného práva, například u čerpání vody z žalobcovy studny mu to bylo vlastníkem studny (žalobcem) dovoleno nebo u chůze přes pozemek svědčí žalovanému či jeho nemovitosti služebnost chůze. Pokud by však oprávněný ze služebnosti své oprávnění neoprávněně rozšiřoval, například u služebnosti stezky přes pozemek jezdil, jednalo by se o zásah, kde by byla negatorní žaloba úspěšná (NS 22 Cdo 1043/2004).

Jedná se o vlastnickou žalobu, která se dle ustáleného názoru i judikatury též nepromlčuje, byť Jiří Spáčil v komentáři uvádí, že je nepochybné, že žaloba na vydání věci se nepromlčuje, kdežto žaloba zápůrčí by měla promlčení podléhat<sup>2-str. 243</sup>.

### **1.3.3. Žaloby z domnělého vlastnictví**

U předchozích dvou žalob musí žalobce prokazovat své vlastnictví k věci. Nově jsou (být obdobné ustanovení měl i o.z. č. 40/1964 Sb. v § 126 odst. 2) v o.z. zařazeny i žaloby z tzv. domnělého vlastnického práva, kdy žalobce nemusí prokazovat své vlastnictví. Na toho, kdo nabyt držby vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem, se hledí jako na vlastníka a může žalovat proti tomu, kdo mu věc zadržuje či ho jinak ruší (tedy obdoba reivindikační a zápůrčí žaloby), aniž k tomu má právní důvod nebo má právní důvod slabší.

Stejně možnosti takové žaloby byly známy už ve starém Římě, kde je umožnil prétor Publicius, který přikazoval soudci, aby na osobu, která splnila náležitosti vydržení s výjimkou uplynutí času, se hledělo jako na vlastníka<sup>2-str. 250</sup>. Z toho důvodu jsou také tyto žaloby označovány jako publiciánské žaloby. Obdobné ustanovení měl o.z.o. v § 372, dle kterého

nepodařil-li se sice žalobci důkaz, že nabyl vlastnictví věci, která je mu zadržována, ale dokázal-li platný důvod a pravý způsob, jímž její držby nabyl, pokládán buď nicméně za pravého vlastníka proti každému držiteli, který nemůže udati žádného důvodu držby, aneb udá jen důvod slabší.

Žalovaný se může bránit tím, vedle toho, že věc nezadržuje ani neruší žalobcův výkon práva držby, to, že mu svědčí lepší právo než žalobci, tedy například že je vlastníkem nebo má stejně silné právo jako žalobce, případně stejně jako u vlastnických žalob to, že věc nezadržuje nebo neruší výkon vlastnického práva neoprávněně.

Pokud nabyt někdo práva držby úplatně, má lepší právo než ten, kdo nabyt držby bezplatně.

Smyslem těchto žalob je to, že se nemusí dokazovat vlastnické právo, resp. právní skutečnosti, které vedou ke vzniku vlastnického práva. Vedle osoby, která má kvalifikovanou držbu vedoucí k vydržení po uplynutí určité doby, která však ještě neuplynula (jedná se tedy o ochranu držby) se bude často jednat i přímo o vlastníka, který však není schopen své vlastnictví prokázat nebo by toto prokazování bylo spojeno se značným úsilím či obtížemi.

Dle § 1044 o.z. náleží stejná ochrana i osobě, která má oprávněně věc u sebe, i když jí nesvědčí vlastnické právo ani kvalifikovaná držba, jedná se tedy o osobu, která má věc u sebe na základě obligačním, tedy detentor, například vypůjčitel. Ten by pak mohl přímo žalovat na vydání věci osobu, která mu věc zadržuje nebo použít negatorní žalobu, avšak jen po dobu, po kterou mu svědčí obligační titul <sup>3-str. 140</sup>. Nemusel by tedy se obracet na skutečného vlastníka, aby ten podal žalobu proti tomu, kdo ho (tedy držitele) ruší.

#### **1.3.4. Svépomoc**

Vlastník se také může domáhat ochrany svého práva svépomocí dle § 14 o.z. Spoléhání se na pomoc soudu či jiného orgánu veřejného práva v otázkách vlastnického práva je žádoucí, avšak zdlouhavé a v případě bezprostředního ohrožení je vysoce pravděpodobné, že taková pomoc nepřijde včas. Proto občanský zákoník stanovuje podmínky pro výkon svépomoci a vychází ohroženému vstříc <sup>6</sup>. Svépomoci tedy lze užít, pokud je právo bezprostředně ohroženo a pomoc veřejné moci nepřijde včas. Každý ohrožený pak může jednat tak, aby tento zásah odvrátil. Intenzita takového zásahu je však zákonem limitována na

úsilí a prostředky, které by se každé jiné osobě ve stejném postavení jevily jako přiměřené. Opět platí, že se musí jednat o neoprávněný hrozící zásah. Osoba, která může svépomocí použít, k tomu však není povinna, není to podmínkou pro to, aby se mohla obrátit na soud nebo požadovat náhradu škody po tom, kdo do jejích práv zasáhl. Svépomoc upravoval i § 6 o.z. č. 40/1964 Sb., stejně tak o.z.o.

Svépomoc lze užít je tehdy, pokud neoprávněný zásah hrozí nebo trvá, pokud již byl protiprávní stav navozen, ale vlastní útok již skončil, nelze použít svépomoc<sup>2-str. 123-128</sup>, toto by při extenzivním výkladu vedlo k tomu, že by se začalo uplatňovat právo silnějšího a došlo by k potlačení úlohy státu.

Mám za to, že nová úprava týkající se ochrany vlastnického práva oproti úpravě předcházející nedoznala významnějších změn, vlastnické žaloby jsou známým institutem hojně využívaným i v době účinnosti předcházející občanského zákoníku. Žaloby z domnělého vlastnického práva nebyly výslovně v o.z. č. 40/1964 Sb. uvedeny, ale fakticky byly obsaženy v ustanovení § 126 odst. 2 o.z., které se vztahovalo i na případy oprávněného detentora, který je dnes upraven v § 1044 o.z. Zajisté je nynější úprava podrobnější, systematictější a přesnější, odpovídá tradičnímu pojetí tak, jak bylo upraveno v o.z.o.

#### **1.4 Držba**

S vlastnickým právem a s vlastnictvím velmi úzce souvisí problematika držby. Zde se navozuje představa, že držba je jedno ze základních práv vlastníka, který je oprávněn věc držet, užívat a disponovat s ní. Bude také pravidlem, že držitel vlastnického práva k věci je i vlastníkem tohoto práva. Jedná se o tzv. držbu vlastnickou, kde pojednávat o ní blíže se však jeví nadbytečným, neboť právo vlastníka je silnější, než je držba a pak by bylo na místě pojednávat přímo o vlastnickém právu a nikoliv o držbě.

---

1 - Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí : Věcná práva. Praha : Wolters Kluwer, 2015, str. 118

2 - Spáčil, J., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, C.H. Beck, 2013, s. 222-239

3 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 130

4 - Randa, A., Právo vlastnické dle Rakouského práva v pořádku systematickém, Praha, Wolters Kluwer, 2008, str. 277

5 – Kindl, M. Rozehnal, A., Nový občanský zákoník, Úskalí věcných práv, Plzeň, Aleš Čeněk, 2015, s. 108

6 - Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 74

Držba je jednou z nejstarších a nejspornějších institucí, jde o faktický stav, který je v nesouladu se stavem právním<sup>1</sup>. Jedná se zde tedy o držbu nevlastnickou, držbu někoho jiného, než vlastníka, tedy osoby odlišné od vlastníka. Jedná se o faktický stav, který je upraven a chráněn občanským zákoníkem<sup>2</sup>. Otázku držby znal i občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který si vystačil s rozdělením držby na oprávněnou a neoprávněnou. Nynější nový o.z. se vrací k rakouskému pojetí držby vlastnického práva<sup>3</sup> a k pojetí třem náležitostem držby, tedy držby řádné, poctivé a pravé.

Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe, zde se projevuje podstata držby, a to, že držitel má věc ve své moci, fyzicky ji ovládá (*corpus possessionis*), respektive má možnost ji kdykoliv ovládat, nemusí ji mít však u sebe, například má klíčky od automobilu a věc může ovládat přímo nebo prostřednictvím další osoby, která se řídí jeho pokyny. Faktické ovládání věci má trojí podobu, a to (1) vlastnictví, které držbu implikuje, držba vlastnická v praxi problémy nezpůsobuje a je proto zbytečné o ní filozofovat, (2) držba jiného subjektu než vlastníka a (3) pouhá detence<sup>4</sup>. Druhým předpokladem držby je vůle držitele nakládat s věcí jako vlastník, jakoby mu patřila (*animus possidendi*), přičemž zda tu taková vůle je či není vyjde zpravidla najevo ze skutečností provázejících vznik detence<sup>5</sup>. Obě tyto složky držby musí být naplněny současně. Pokud má osoba věc u sebe a má možnost jí ovládat, avšak nemá to přesvědčení, že je i vlastníkem věci, jedná se o detentora, o sobu, která má věc u sebe, ale ví, že není jejím vlastníkem, jde například o vypůjčitele. Takto věc chápe nejen právní teorie, ale i praxe, lze odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 728/2000 ze dne 17.1.2002, dle kterého pro vznik držby je nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní (*animus possidendi* - prvek subjektivní) a faktické ovládání věci - panství nad věcí (*corpus possessiones*- prvek objektivní). Faktickým ovládním se nerozumí jen fyzické ovládání věci. Fakticky věc ovládá ten, kdo podle obecných názorů a zkušeností vykonává tzv. právní panství nad věcí. Proto je držitelem pozemku i ten, kdo na něj fakticky dlouhou dobu nevstoupil, pokud se držby nechopí někdo jiný, a také ten, kdo vykonává držbu prostřednictvím jiné osoby (tzv. detentora). Je však nezbytné, aby detentor věc fyzicky ovládal pro držitele a jeho jménem (například jako jeho nájemce).

Pokud jde o předmět držby, je vymezen v § 988 odst. 1 o.z., dle kterého držet lze právo, které lze převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon. V o.z.o. byl v § 311 předmět držby vymezen tak, že všechny hmotné a nehmotné věci, které jsou předmětem právního obchodu, mohou být vzaty v držbu. Obdobně vládní návrh z roku 1937 upravoval předmět držby v § 100 tak, že držeti lze práva, která jsou v právním obchodu a dopouštějí trvalý nebo opětovný výkon. Z držby tedy byly vyloučeny věci, které nebyly či nemohly být předmětem držby, například vzduch, voda, ale například i části erárního oděvu armády, věci, jejichž dovoz byl zakázán nebo lidské mrtvoly <sup>6-str.11-13</sup>. Občanský zákoník z roku 1950 pak též uváděl v § 144, že předmětem držby mohou být věci nebo práva, která připouštějí trvalý nebo opakovaný výkon.

Nemůže se jednat o práva závazková, neboť u nich si je držitel vědom, že je drží, ovládá na základě dohody s vlastníkem, tedy například na základě nájemní smlouvy nebo smlouvy o výpůjčce. Musí tedy jít o práva absolutní a to ta, která jsou převoditelná, nemůže se tedy jednat o práva osobní, ale jen majetková. Předmětem držby jsou tedy jen taková práva, která lze vydržet <sup>7</sup>. Učebnice občanského práva pak dovozuje, že předmětem držby může být jen právo vlastnické, právo stavby a práva odpovídající věcnému břemenu <sup>2-str. 100</sup>.

Držbu lze nabýt stejně jako vlastnické právo buď originárně, bezprostředně, tak, že se držitel ujme svou mocí, bez spolupráce s kýmkoliv jiným, pak nabývá držby v tom rozsahu, v jakém se držby zmocnil nebo odvozeně tak, že je na něj držba převedena předchozím držitelem nebo tak, že na něj přejde z předchozího držitele. Pak se rozsah držby kryje s tím, v jakém rozsahu byla držba na nabyvatele převedena nebo v jakém rozsahu na něj přešla.

V občanském zákoníku následují ustanovení o držbě řádné, poctivé a pravé. Jedná se o ustanovení, která byla známá o.z.o. i vládnímu návrhu občanského zákoníku z roku 1937, tvz. střední občanský zákoník č. 141/1950 Sb. se však omezil stejně jako o.z. č. 40/1964 Sb. jen na držbu oprávněnou a neoprávněnou.

Oprávněnou držbou byla držba, kde držitel vzhledem ke všem okolnostem byl přesvědčen, byl v dobré víře, že věc drží oprávněně. Naopak držitel, který vzhledem ke všem okolnostem věděl, resp. musel vědět, že není v dobré víře věc držet, byl držitelem neoprávněným, tedy například zloděj. Stejně pojetí bylo v o.z. č. 40/1964 Sb. a to i po novele č. 509/1991 Sb.

Jak již bylo řečeno, nový občanský zákoník toto pojetí opouští a vrací se k držbě řádné, poctivé a pravé, kterou znal o.z.o. i vládní návrh z roku 1937, byť užívali pojmu pořádná držba.

#### **1.4.1. Řádná držba**

Řádnou držbou je taková držba, která se zakládá na platném právním důvodu. Ustanovení § 991 o.z. ve větě druhé pak výslovně uvádí, že ten, kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem.

Potíže může způsobovat ujmutí se držby z vůle předchozího držitele, musí se jednat o platný důvod, tedy o platnou smlouvu, tedy smlouvu uzavřenou s ohledem a v souladu se všemi ustanoveními občanského zákoníku o právním jednání a smlouvách, jde zde o svéprávnost jednajících, o náležitosti vůle a jejího projevu, nesmí zde být okolnosti způsobující absolutní neplatnost právního jednání. Pokud by šlo o neplatnost relativní, hledí se na takové jednání jako na platné, dokud se jedna ze stran neplatnosti nedovolá, relativní neplatnost by tak nebyla na závadu, dokud se jí oprávněná osoba nedovolá. Jednání musí být dovršeno, tedy například u smlouvy o převodu nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí musí dojít i ke vkladu titulu do katastru. Z uvedených důvodů se bude jednat převážně o situace, kdy spolu s držbou dojde i k převodu vlastnického práva. K převodu vlastnictví nedojde jen tehdy, pokud osoba převádějící není oprávněna takový převod uskutečnit, zejména se tak jedná o osobu nevlastníka, pokud se nebude jednat o situaci nabytí vlastnického práva od neoprávněného dle § 1109 až 1113 o.z.

Pokud jde o rozhodnutí na základě výroku orgánu veřejné moci, musí se jednat o rozhodnutí pravomocné, byť věcně nesprávné. Je zřejmé, že se musí jednat o rozhodnutí konstitutivní, tedy zakládající, měnící nebo rušící práva a povinnosti stran. Takový držitel, ač řádný, může být držitelem nepoctivým, když například falšoval důkazy<sup>7-str. 30</sup> nebo nezmínil všechny rozhodné skutečnosti, nebo zatajil některé důkazy.

Ujmutí se držby bezprostředně bez rušení cizí držby, asi nebude činit velké výkladové problémy, ale mám za to, že se bude jednat o případy velmi řídké. Lze shrnout, že nabytí řádné držby, aniž by zároveň došlo k nabytí vlastnického práva, bude případem výjimečným.

### **1.4.2. Poctivá držba**

Dalším ze znaků držby je její poctivost. Poctivostí se zde má rozumět subjektivní dobrá víra, nevědomost držitele o nedostatku práva<sup>8</sup>. Jedná se o to, že ten, kdo vykonává držbu, má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, naopak nepoctivým držitelem je ten, kdo ví, nebo komu musí být jasné, že vykonává právo, které mu nenáleží. Dle § 326 o.z.o. nepoctivým držitelem je ten, kdo ví nebo z okolností musí se domnívati, že věc, která je v jeho držbě, náleží jiné osobě.

Naopak dle § 992 odst. 1 věta druhá nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží. Opět zde je onen prvek objektivnosti. Znamená to, že ačkoliv držitel je subjektivně přesvědčen, že je držitelem poctivým, tak při péči řádného hospodáře a běžné opatrnosti, by musel seznat, že je držitelem nepoctivým, že mu vlastnické právo k věci nenáleží. Neznamená to však, že jde vždy o odsouzeníhodnou okolnost, že by takový držitel byl špatným, nepoctivým z hlediska morálky, prostě jen nebyl dostatečně opatrný či zvidavý, pokud jde o jeho oprávnění věc držet.

Jedná se o vlastnost držby, která je nejbližší dřívejšímu pojetí zákona č. 40/1964 Sb., označovanou jako oprávněná držba, či oprávněný držitel.

Držitel musí být vzhledem ke všem okolnostem přesvědčen, že je oprávněn právo držet, že je poctivým držitelem, musí se však jednat o přesvědčení podepřené objektivní skutečností, držitel (pokud se nejedná zároveň o vlastníka) je tak v omylu, že mu náleží právo, které vykonává. Poctivá držba totiž zpravidla spočívá na skutkovém omylu, kdy se držitel domnívá, že bylo uskutečněno nějaké právní jednání, ač tomu tak ve skutečnosti nebylo, nebo naopak držitel neví o určité okolnosti, jež způsobila neplatnost právního jednání (NS 22 Cdo 1417/2001, podle kterého právní omyl spočívá v neznanosti anebo v neúplné znalosti obecně závazných právních předpisů a z toho vyplývajícího nesprávného posouzení právních důsledků právních skutečností. Právní omyl nemusí vyloučit oprávněnou držbu, pokud držitel je „se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře“, že mu vykonávané právo náleží. Jinak řečeno, jde o případ, kdy se držitel omylu nemusel vyhnout ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti případu po každém požadovat. Může jít o případ nejasného znění zákona. Za neoprávněného držitele nelze považovat toho, kdo se držby uchopí na základě jednoho z možných výkladů zákona, bylo-li k tomuto výkladu možno dojít při zachování obvyklé opatrnosti.)<sup>7-str. 31</sup>. Zde rozhodnutí Nejvyššího soudu zřejmě vychází

z ustanovení § 326 věta druhá o.z.o., dle které z omylu o skutečnostech nebo z neznalosti zákonných předpisů lze býti nepořádným (§ 316 o.z.o.) a přece poctivým držitelem.

Ustanovení § 992 odst. 2 o.z. řeší poctivost držby v souvislosti s tím, že se držby ujme zástupce. Nabytí držby zástupcem bylo možno též dle o.z.o., jak uvádí i J. Krčmář<sup>5-str. 75</sup> Nepoctivost zástupce při nabytí držby nebo při jejím výkonu zástupcem činí držbu nepoctivou. Je tedy zřejmé, že poctivým musí být nejen zastoupený, ale i zástupce. Jedná se o převzaté ustanovení § 111 vládního nařízení z roku 1937, komentář J. Spáčila u C.H. Becka uvádí, že o.z.o. takovou úpravu neměl, nejsou tedy k ní dobové komentáře<sup>8</sup>, vládní návrh nikdy nebyl přijat a občanský zákoník z roku 141/1950 Sb. takové ustanovení také neměl a zákon č. 40/1964 Sb. držbě obecně nepřál, dokonce ji ani neupravoval, byla do něj vložena až novelou č. 131/1982 Sb. K uvedenému ustanovení tak není dostatek judikatury.

Doslovný výklad uvedeného ustanovení by znamenal, že pokud se zástupce držitele dostane do situace, kdy zjistí, že držitel není poctivým držitelem, tedy například dosud poctivý držitel přenechá drženou nemovitost nájemci a ten zjistí, že jeho pronajímatel pravděpodobně není poctivým držitelem, stal by se dosud poctivý držitel držitelem nepoctivým, a to i za okolnosti, kdy by mu to zástupce (tedy nájemce) nesdělil, ať už proto, že by nechtěl nebo nemohl. J. Spáčil uvádí, že s ohledem na princip ochrany dobré víry bude v takových případech potřeba znění zákona vykládat restriktivně ve prospěch poctivého držitele<sup>8</sup>. Tento restriktivní výklad by byl dle mého názoru možný právě jen v souvislosti s osobou, která užívá věc poctivého držitele, tedy v souvislosti s osobou detentora, jako nájemce či pachtýře s tím, že uvedené znění zákona se vztahuje jen na zástupce v užším slova smyslu, tedy vlastně na příkazníka. Uvedené ustanovení bude vyloženo až judikaturou, byť si nemyslím, že se bude jednat o častý případ.

Jednáním zástupce pro nabytí držby je i jednání právnické osoby prostřednictvím jejích statutárních orgánů nebo osob jednajících na základě pověření či při výkonu jejich pracovní činnosti pro právnickou osobu. Totéž platí pro jednání územního samosprávného celku (obec či kraj), ale i pro stát. Musí tedy být dána dobrá víra, poctivost takto jednající oprávněné osoby. Vládní návrh z roku 1937 pak toto výslovně upravoval v § 110, obdobně bylo toto vykládáno i za účinnosti o.z.o.<sup>6-str. 70</sup>.

Pokud zastoupený zvláštním příkazem přikáže zástupci, aby se ujal držby nebo ji vykonával, pak dle znění zákona nevadí nepoctivost zástupce při ujetí se držby nebo při jejím

výkonu, respektive nemá dopad na poctivost držitele, samozřejmě pokud stále je vzhledem ke všem okolnostem poctivým.

Zákon dále uvádí, že poctivému držiteli náleží stejná práva jako řádnému držiteli. Řádné držbě se věnuje toliko § 991 o.z., který však žádná práva poctivého držitele neuvádí. Zato se poměrně obsáhle zákoník věnuje právům poctivého držitele vlastnického práva.

Poctivý držitel přestává být poctivým držitelem tehdy, pokud z okolností musí seznat, že již není poctivým držitelem nebo například tím, že jej někdo upozorní (například skutečný vlastník), že drží věc či právo neoprávněně a toto doloží relevantními skutečnostmi, což bude vždy třeba posoudit v každém konkrétním případě <sup>8</sup>. Dle dosavadní judikatury a nyní i výslovně dle § 995 o.z. se držitel stává nepoctivým mimo jiné nejpozději v době, kdy mu je doručena žaloba, napadající poctivost jeho držby za okolnosti, že žalobě bude vyhověno. Okamžik, kdy držitel přestává být oprávněným držitelem má ten význam, že poctivý držitel vlastnického práva smí věc držet, užívat, nakládat s ní nebo ji i zničit a není z toho nikomu odpovědný. Je přesvědčen, že je vlastník, chová se jako vlastník, má tedy stejná oprávnění. Může dát věc do nájmu, pravděpodobně ji může i zatížit právy třetích osob <sup>8-str. 103-104</sup>.

Obdobné ustanovení měl i o.z.o. v § 329, o.z. č. 141/1950 Sb. ani o.z. č. 40/1946 Sb. takové výslovné ustanovení neměly, ale dospívalo se k nim výkladem § 146 z.č. 141/1950 Sb. nebo § 130 odst. 2 z.č. 40/1964 Sb., dle kterých oprávněný držitel má stejná práva jako vlastník.

V případě, že věc musí vydat skutečnému vlastníkovi, náleží poctivému držiteli též plody věci, jakmile se oddělí a užitky věci. Neoddělené plody věci sdílejí osud věci hlavní, budou tedy vydány skutečnému vlastníkovi spolu s věcí. Oddělené plody náleží poctivému držiteli, ať se jedná o plody civilní, např. mláďata, nebo právní, např. úroky z vkladu, ty však jen tehdy, pokud již dospěly, tedy v době vydání věci již byly splatné, stejné bude u dividend akcií či nájemného z bytu či domu.

Poctivému držiteli se hradí nutné náklady pro zachování podstaty věci i náklady vynaložené účelně a zvyšující hodnotu věci, nikoliv náklady na běžný provoz, obvyklé udržovací náklady, které by jako vlastník také musel vynaložit. Pokud došlo ke zvýšení obvyklé ceny věci, hradí se i náklady vynaložené držitelem ze záliby nebo pro okrasu. Držitel si také může odstranit vše, co lze od věci oddělit bez zhoršení její podstaty.

Poctivý držitel však nemá nárok na to, aby mu byla nahrazena cena, za kterou na sebe věc převedl. Podstatou věci je to, že poctivý držitel získá do držení věc od třetí osoby a za to zaplatí odpovídající cenu. Pak se skutečný vlastník obrátí na poctivého držitele s tím, že věc je jeho a ať ji vydá. Dosud poctivý držitel je povinen věc vydat, ale nemůže po vlastníkovu žádat, aby mu zaplatil to, co on zaplatil oné třetí osobě. Držitel se může domáhat vrácení zaplacené ceny po té třetí osobě.

Nepoctivý držitel musí vydat veškerý užitek, který držbou nabyl a musí vydat i ten užitek, který by získal vlastník, jakož i všechnu škodu vzešlou z jeho nepoctivé držby. Musí nahradit hodnotu věci, pokud byla během jeho nepoctivé držby snížena, vydat plody a užitky a nahradit ty, které spotřeboval. Vzhledem k tomu, že se neměl s ohledem na všechny okolnosti chovat jako vlastník, nemusí, na rozdíl od poctivého držitele, nést běžné náklady na věc, které by musel vynaložit vlastník věci. Má tedy právo na to, aby mu je vlastník nahradil <sup>2-str.106</sup>. Pokud jde o ostatní náklady, použijí se ustanovení o nepřikázaném jednání, rozhodující tak bude, zda z nich měl vlastník poté co se mu věc vrátí užitek či nikoliv.

Dle znění § 1002 o.z. pro držitele jiných práv platí ustanovení § 996 až § 1001 přiměřeně. Výše uvedená práva poctivého držitele se vztahovala k držbě vlastnického práva, přiměřeně tak platí i pro držitele jiných práv, půjde zejména o práva odpovídající služebnostem či reálným břemenům nebo i obligačním právům, například právu nájemnímu <sup>7</sup>  
str. 43

### **1.4.3. Pravá držba**

Posledním znakem, který se u držby posuzuje, je pravost držby. Pravá držba je taková, pokud se do ní držitel nevloudil potajmu nebo lstí, anebo neusiloval o proměnu v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou. Obdobná ustanovení měl o.z.o. i vládní návrh o.z. z roku 1937.

Ze způsobů, za kterých se držba stane nepravou, se nabízí, že v tom případě velmi pravděpodobně se bude jednat i o držbu nepoctivou, i když J. Spáčil vycházejí ze starší literatury v komentáři uvádí případ, kdy by nepravá držba mohla být poctivou, když například ten, komu byla věc přenechána k bezplatnému užívání až do odvolání (výprosa) jedná v omylu, že mu věc byla darována <sup>8-str. 96-97</sup>.

Lze mít za to, že pravost či nepravost držby má zásadní význam pro vydržení dle § 1090 odst. 2 o.z., dle kterého nabyli-li zůstavitel nepravou držbu, nemůže vlastnické právo vydržet ani jeho dědic, i kdyby držel poctivě.

Druhý význam má toto ustanovení pro žalobu na ochranu držby dle § 1003 o.z., kde by se žalovaný ubránil takové žalobě, pokud by vznesl námitku nepravé držby žalobcovy, tedy že například sám žalobce žalovaného z jeho držby vypudil, a žalovaný se pak držby znovu zmocnil<sup>8-str. 96-97</sup>.

Zákon sám v § 994 stanoví, že se má za to, že držba je řádná, poctivá a pravá. Jedná se o vyvratitelnou domněnku, kterou může vyvracet ten, kdo se domáhá určení, že o takovou držbu nejde.

#### **1.4.4. Ochrana držby**

Ochrana držby upravuje § 1003 o.z., jedná se o ustanovení, které znal § 5 o.z.č. 40/1964 Sb., ochranu však neposkytoval soud, ale orgán státní správy. Ochrana držby znal i o.z.o. i vládní návrh z roku 1937.

Podstatou daného ustanovení je poskytnout rychlou ochranu předcházejícímu pokojnému stavu, tedy stavu, jaký zde byl předtím, než došlo k jeho porušení. Jedná se o ochranu proti rušení držby, došlo-li by k vypuzení z držby, je třeba postupovat dle § 1007 o.z. Toto rozdělení měl již o.z.o. Jedná se vlastně o období vlastnických žalob, a to žaloby negatorní a žaloby na vydání věci. Zákon v odstavci prvním míní vypuzení z držby práva vlastnického, v odstavci druhém pak vykládá, co se považuje za vypuzení z držby práv, tedy když druhá strana přestane plnit to, co dosud plnila, když někdo zabránil výkonu práva nebo když někdo nedbá povinnosti zdržet se nějakého chování.

Držba je faktický stav, může existovat odděleně od vlastnického práva, ale nemusí být v souladu s právním stavem. Právo mu poskytuje ochranu právě za tím účelem, aby byl obnoven poslední pokojný stav<sup>8-str. 197-201</sup>. Držbě je poskytována ochrana bez ohledu na to, zda je řádná, poctivá a pravá<sup>9</sup>.

Zásadním rozdílem oproti vlastnickým žalobám je to, že se zde nezkoumá vlastnictví k předmětu držby, ale předchozí pokojný stav, tedy předchozí držba. Jedná se o to, aby byl co nejdříve obnoven předcházející stav, tedy jakýsi status quo ante bez ohledu na vlastnictví, stav

který zde byl a je „svémocně“, tedy neoprávněně rušen. Pokud se jedná o rušení oprávněné, nelze mu bránit nejen uvedenou žalobou, ale ani svépomocí dle § 1006. Držitel se dokonce touto žalobou může úspěšně domoci ochrany svého práva i před vlastníkem. Není vyloučena ani situace, kdy žalobě na ochranu rušené držby bude vyhověno držiteli a ve vlastnické žalobě na vydání věci bude vyhověno vlastníkov, který v předchozí žalobě vystupoval jako žalovaný a spor prohrál. Rozhodnutí o žalobě proti rušení držby nebo o vypuzení z držby není rozhodnutím, které by zakládalo překážku věci rozsouzené <sup>7-str. 45</sup>.

S požadavkem na rychlost obnovy předcházejícího stavu souvisí i požadavek na rychlost rozhodnutí, která je dána úpravou § 176 až 180 o.s.ř. Soud musí rozhodnout do 15 dnů od zahájení řízení, jednání není třeba nařizovat, soud se omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení. Ve věci se rozhoduje usnesením a není možné jednání odročit za účelem vyhlášení rozhodnutí. Odvolání však přípustné je.

Občanský zákoník obsahuje, stejně tak jako obsahoval o.z.o., zvláštní případ ochrany držby v případě stavebních prací. Podstatou je to, že pokud se držitel nemovité věci cítí ohrožen prováděním stavby, může se u soudu domáhat zákazu provádění stavby. Z důvodu nutného rychlého vyřešení věci je zde aktivně legitimován držitel nemovité věci, nikoliv jen vlastník, právě proto, aby nedocházelo k prodávám ve zjišťování toho, kdo je vlastníkem <sup>8-str. 118-121</sup>. Soud o takovém návrhu musí rozhodnout do 30 dnů od zahájení řízení a z dikce § 177 odst. 2 poslední věta o.s.ř. plyne, že musí být nařízeno jednání, když předvolání musí být doručeno účastníkům nejméně 3 dny před jednáním.

Takové ochrany se však nemůže domáhat ten, kdo ve stavebním řízení, jehož byl účastníkem, nevznesl námitky k žádosti o povolení takové stavby. Pokud účastníkem řízení nebyl, může podat žalobu dle § 1004 o.z. Soud může zakázat provádění stavby, neučiní tak, pokud hrozí přímé nebezpečí, čímž se myslí nebezpečí stavebníkov, tedy nebezpečí nastalé oddálením stavby nebo bouráním <sup>8-str. 118-121</sup>. Dále provádění stavby nezakáže, pokud dá stavebník přiměřenou jistotu, že věc uvede v předešlý stav nebo nahradí škodu.

S požadavkem na ochranu předcházejícího stavu a toho, že je požadováno co nejrychlejší obnovení porušeného stavu, které má neblahý dopad na předcházejícího držitele, je i prekluzivní lhůta stanovená pro uplatnění uvedených žalob, a to lhůta šesti týdnů ode dne, kdy se žalobce dozví, že došlo k rušení držby či k vypuzení z držby a kdo tak učinil. Jedná se

o lhůtu subjektivní, objektivní lhůta je stanovena na jeden rok, ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé.

Dalším způsobem ochrany držby je obdoba svépomoci dle § 14 o.z. Držitel se může svépomocí rušení držby vzepřít a věci, která mu byla odňata, se může znovu zmocnit. Nesmí však překročit meze nutné obrany. Opět se jedná o ustanovení, které obsahoval i o.z.o. i vládní návrh z roku 1937. V § 123 uváděl, že ať je držba jakákoliv, nikdo není oprávněn, aby ji svémocně rušil. V § 128, který zpřesňoval dobu, po kterou se lze svémocí opět držby zmocnit, a to tak, že to umožňoval nejen při vlastním činu, kterým mu měla být držba odňata, ale i na útěku takového rušitele a zmocňoval k takovému jednání nejen držitele, ale i osoby domácí, tedy zřejmě osoby držitelovi domácnosti, když k rušení mělo dojít v době, kdy například rušitel nebyl doma. Zredukované ustanovení měl i o.z. č. 141/1950 Sb. a z.č. 40/1964 Sb. jej pak neměl vůbec, bylo možno si vypomoci § 6 o.z. <sup>8-str. 118-121</sup>.

Nelze se bránit oprávněnému rušení držby, tedy ke kterému dochází například na základě rozhodnutí soudu neb o jiného veřejnoprávního orgánu, nebo kde rušení je povoleno přímo zákonem, například při stíhání chované zvěře nebo roje včel (§1014 o.z.).

Otázkou je, do kdy lze použít svépomoc, je nepochybné, že tak lze učinit v době, kdy se někdo snaží svémocně dosavadní držbu rušit, tedy například v době krádeže či loupeže, kdy akty na sebe bezprostředně navazují, kdy dochází k jakémusi střetu či boji o držbu. Pokud již však se někdo jiný držby zmocnil a došlo k jisté časové prodlevě, již nelze svépomoc užít, je třeba se obrátit na soud <sup>8- str. 118-121</sup>. V současné době se tedy časová možnost svépomocného zásahu vykládá oproti znění návrhu o.z. z roku 1937 restriktivně, neboť tím, že se někdo jiný věci zmocnil, nastala již jeho držba, byť nejspíše nepoctivá, neřádná a nepravá.

#### **1.4.5. Zánik držby**

Držba zaniká tehdy, pokud se jí držitel vzdá, nebo když ztratí trvale možnost vykonávat obsah práva, které dosud vykonával. Dále také tehdy, je-li z ní držitel vypuzen a neuchová si ji svépomocí nebo žalobou.

Naopak držba nezaniká tím, že ji držitel nevykonává, aniž by došlo k tomu, že by trvale ztratil možnost takové právo vykonávat. Na existenci držby nemá vliv ani to, že držitel svého práva nevyužívá, může například nechat svůj pozemek ležet ladem (NS 22 Cdo

2302/2000) <sup>7-str. 53</sup>. Držba nezaniká ani smrtí držitele, pokud jde o osobu fyzickou, ani zánikem, jde-li o osobu právnickou.

#### **1.4.6. Spoludržba**

Zákon uvádí, že spoludržba se řídí přiměřeně ustanoveními o spoludržbě. Pokud jsou spoludržitelé zároveň nositeli vlastnického práva, jedná se o spoluvlastníky. Pokud by se nejednalo o takový případ, jde o spoludržitele.

Právní panství nad věcí však nemůže vykonávat více držitelů nezávisle na sobě (NS 22 Cdo 4330/2010). Má-li věc v držbě jedna osoba, může se někdo jiný chopit držby až poté, co držba dosavadního držitele zanikne, buď fakticky (corpore), nebo jasným vyjádřením úmyslu se jí vzdát (animo), případně kombinací těchto prvků <sup>8-str. 131-132</sup>. To, že vlastník trpí užívání někým jiným ještě neznamena, že sám není držitelem (NS 22 Cdo 4330/2010). Věc drží buď jedna osoba, nebo druhá, tím, že se druhá osoba ujme držby, například vypuzením svého předchůdce, zbaví této držby tohoto předchůdce, nemůže se tak jednat o spoludržbu. Aby se jednalo o spoludržbu, muselo by držbu nabýt více osob zároveň.

#### **Zhodnocení držby**

Lze říci, že přibližně stejnou úpravu jako nový občanský zákoník obsahoval i zákoník předcházející, byť nerozlišoval držbu řádnou, poctivou a pravou, kde pravost držby neměla velkého významu <sup>4</sup>, místo (po)řádné a poctivé držby znal držbu oprávněnou. V souvislosti s nabýváním vlastnického práva má význam zavedení pojmu řádná držba a její modifikace v § 1090 o.z., neboť má značný dopad na možnosti vydržení. Jinak práva a povinnosti poctivého a nepoctivého držitele nebyla tak přesně a výslovně uvedena jako dnes, ale bylo dospěno v podstatě k totožnému obsahu pomocí výkladu soudního a zejména doktrinního.

Při striktním výkladu pojmu držba, tedy že držitel věc fakticky ovládá (corpus possessionis) a k tomu má vůli nakládat s věcí jako vlastník (animus possidendi), by vylučovalo z držby pouhé detentory, tedy osoby, které věc fakticky drží na základě dohody se skutečným vlastníkem, například vypůjčitele nebo nájemce či pachtýře, neboť ti svá práva nevykonávají jako vlastníci, nemají animus possidendi. V souladu s názorem prezentovaným

v pražské učebnici občanského práva držbou může být jen právo vlastnické, právo stavby a práva odpovídající věcnému břemenu <sup>2-str. 100</sup>.

Při dalších nárocích na držbu řádnou, poctivou a pravou, by se taková držba prakticky nevyskytovala. Jak bylo řečeno, aby držba byla pravá, musí se zakládat na platném právním důvodu, tedy zejména na platné smlouvě (vedle konstitutivního rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo bezprostředního se ujmoutí držby). Pokud je smlouva platná, pak ovšem dojde i k platnému převodu vlastnického práva a mluvit o držbě je pak nadbytečné, proč nemluvit rovnou o vlastnictví. Platná smlouva nemusí být ještě účinná, je možné, že účinnost bude časově posunuta na pozdější dobu nebo například u věcí, které se evidují ve veřejném seznamu, musí dojít k zápisu do takového seznamu, aby došlo k účinnému převodu vlastnického práva. Mohlo by se stát, že k takovému zápisu nedojde, pak by nedošlo k převodu vlastnického práva a jednalo by se o kvalifikovanou držbu, pokud by ji však bylo možno považovat za poctivou, neboť by nabyvatel musel být vzhledem ke všem okolnostem přesvědčen, že došlo k platnému převodu vlastnického práva. Mám však za to, že se dnes těžko najde někdo, kdo by nevěděl, že při koupi nemovitosti, například domu, je třeba smlouvu vložit do katastru. Pokud jde o nemovitosti vložené do katastru nemovitostí, má to i ten dopad, že těžko osoba v katastru nezapsaná jako vlastník může být poctivým držitelem, když může kdykoliv do katastru nemovitostí nahlédnout, vše nasvědčuje tomu, že poctivá (oprávněná) držba contra tabulas možná není <sup>4</sup>.

Kvalifikovaným držitelem bude neoprávněný dědic.

Dále budou existovat případy, kdy smlouva je platná, ale převodce nebyl oprávněn věc převést, pak by mohlo dojít při splnění dalších podmínek k vydržení vlastnického práva. Zde však nepostačuje držba řádná, ale držba se musí zakládat na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.

Pokud tedy budeme nahlížet na institut držby jen z pohledu nabývání vlastnictví, tedy řádného vydržení, bude se jednat o záležitost okrajovou, která se však významně rozšíří v souvislosti s mimořádným vydržením, kde není třeba prokazovat právní důvod, na kterém se držba zakládá (řádnot držby).

Držba však nemusí být jen řádná, poctivá a pravá, i když jí některý z těchto atributů chybí, stále se bude jednat o držbu, byť nepovede k nabytí vlastnictví vydržením nebo alespoň řádným vydržením. Velký význam pak má držba právě v oblasti ochrany držby, ať již dle § 1003 nebo § 1007 o.z., kde se zkoumá předcházející pokojný stav a nikoliv vlastnictví nebo to, zda se jedná o držbu kvalifikovanou. „Předním následkem držení je, že právo poskytuje držiteli žaloby possessorní. Nerozhodna je také jakost držení, zda tedy vydržení je pravé, pořádné a poctivé čili nic“<sup>5</sup>-str.83-84.

Jak uvádí Marta Knappová v její stati Držba, rozlišování držby a detence bylo již v ABGB, ale bylo to řešení nikoliv běžné, jiné občanské zákoníky, jako francouzský Code civil, německý BGB nebo švýcarský zákoník či pojetí této věci v právu anglickém byly takové, že držbu a detenci spojili v jedno, což je řešení asi praktičtější<sup>4</sup>.

Lze shrnout, že držba má svůj význam, zejména v každodenním styku, kdy není třeba hned zkoumat, zda osoba jedná s vlastníkem nebo s držitelem, aby s osobou mající věc v držbě bylo jednáno jako s vlastníkem. Z hlediska nabývání vlastnictví však držba, jak již bylo řečeno, význam velký nemá. S otázkou držby souvisí vydržení, ale podmínky pro vydržení jsou tak přísné, že k řádnému vydržení dojde spíše výjimečně, projevit se může u vydržení mimořádného, ale i zde musí být splněny podmínky řádné držby, respektive alespoň objektivně daný důvod domněnky, že se jedná o řádnou držbu.

---

1 - Knapová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné, 1. svazek, 2. díl, Praha ASPI Publishing, 3. vydání, 2002, str. 287

2 - Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí : Věcná práva. Praha : Wolters Kluwer, 2015, str. 99

3 - Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 432

4 - Knappová, M., Držba, Právo a zákonnost, Ministerstvo spravedlnosti ČR, Praha 1992, 10/1992, str. 579-592

5 - Krčmář, J., Právo občanské II. Práva věcná. Praha : Wolters Kluwer, 2014, str. 69

6 - Randa, A., Držba dle Rakouského práva v pořádku systematickém, Praha, Wolters Kluwer, 2008, str. 46

7 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 26

8 - Spáčil, J., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, C.H.Beck, 2013, s. 86-95

9 - Spáčil, J., Držební (possesorní) ochrana – problémy a sporné otázky, Právní rozhledy, 9/2014, str. 325

### **1.5. Věc hlavní, její součást a příslušenství**

V souvislosti s nabýváním vlastnictví je dále nezbytné zmínit se o věci hlavní, o součásti věci a příslušenství věci, jedná se o předmět vlastnického práva. Věcí v právním smyslu je dle § 489 o.z. vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Musí se tedy jednat o věci pro lidi užitečné a užitečné je, co je prospěšné pro život člověka, a tedy má i hodnotu. Užitečnost není vnitřní vlastností věci (s věcí trvale a neoddělitelně spjatou); o tom, co je užitečné, a co tedy je vzhledem k tomu věcí, rozhodují lidská vůle a poznání i schopnosti člověka <sup>1</sup>. V podstatě se jedná o převzaté ustanovení § 285 o.z.o., případně § 80 vládního návrhu z roku 1937. Dle § 118 o.z. č. 40/1964 Sb. předmětem právních vztahů byly věci, práva a jiné majetkové hodnoty a dále také byty a jiné nebytové prostory. O vlastnictví jakožto předmětu vlastnického práva bylo částečně pojednáno již výše.

Občanský zákoník přijímá tzv. široké pojetí věci, jak o tom bylo zmiňováno výše, zahrnuje jak věci hmotné, tak i nehmotné, což není jednoznačně přijímáno, jako kladné řešení. Profesor Eliáš toto vyvrací s tím, že široké pojetí věci je přijímáno i v jiných úpravách, a to v Evropské unii i mimo ni, například i v Kalifornii. Široké pojetí věci neruší rozdíl mezi právem věcným a obligačním. Uvádí příklad, že pohledávku má věřitel za dlužníkem. Jejich vzájemná práva a povinnosti se řídí obligačním právem, například jak pohledávka vzniká, kdy je splatná, o zaplacení může žalovat pouze věřitel. Na druhou stranu však tato pohledávka je součástí věřitelova majetku, je v jeho vlastnictví. Věřitel je oprávněn se bránit proti zásahům třetích osob. I když se pohledávka promlčí, ještě tím nezaniká <sup>2</sup>. Podstatným znakem věci tedy je její užitečnost a ovladatelnost, je zřejmé, že v průběhu doby dochází ke změně ovladatelnosti, například dnes není pochyb o ovladatelnosti elektřiny, což za doby A. Randy ještě nebylo jednoznačně přijímáno, lze předpokládat, že do budoucna se podaří ovládnout například energii blesku, která je dnes neovladatelná. Ovladatelnost musí být posuzována objektivně, například auto nepřestane být věcí jen proto, že je momentálně pro závadu neovladatelné, nebo že se stalo vlastnictvím osoby, která neumí auto řídit.

Mění se i užitečnost věci, například v dnešní době se klade důraz na třídění odpadků a jejich recyklovatelnost, kdy lze věc donedávna považovanou za odpad znovu využít. Věcí při tom není osoba, jsou názory, že se jedná nejen o osobu fyzickou, ale i právnickou <sup>1</sup>. Existují však názory opačné, tedy že se jedná zřejmě jen o osobu fyzickou, což by odpovídalo návrhu

o.z. z roku 1937, kde § 80 uváděl, že majetková práva se týkají věcí v právním smyslu. Věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od člověka a slouží potřebě lidí. Navíc druhým definičním znakem dle § 489 je, že věc musí sloužit potřebě lidí<sup>3</sup>. Obdobně uvádí J. Švestka v Právních rozhledech, že současná úprava vychází z o.z.o., který vznikl na počátku 19. století pod vlivem idejí francouzské revoluce, kdy bylo třeba zdůraznit, že svobodu člověka a nepřipustnost obchodování s nevolníky<sup>4</sup>. Vzhledem k uvedeným skutečnostem a historickým souvislostem, za kterých se uvedené ustanovení dostalo nejprve do AGBG a následně do o.z.o., odkud bylo přijato do nového o.z., mám za to, že § 489 o.z. má na mysli osobu fyzickou, nikoliv právnickou. Tomu nasvědčuje i to, že věci mají sloužit potřebám lidí, není zmiňováno že osobám nebo dokonce právnickým osobám.

Dle § 112 o.z. se jako na movitou věc hledí na části lidského těla, které lze bezbolestně odejmout bez zneuctlivění a které se přirozenou cestou obnovují a dále uvedený paragraf výslovně zmiňuje vlasy. Přenechat ostatní části těla jinému lze jen za podmínek stanovených jiným právním předpisem. Oním předpisem bude veřejnoprávní norma, a to tzv. transplantační zákon (z.č. 285/2002 Sb.) a zákon o lidských tkáních a buňkách (z.č. 296/2008 Sb.). V dobách Říma již také svobodný člověk nebyl považován za věc, nemohl být předmětem občanskoprávních vztahů, jiná situace byla, pokud šlo o otroka, který byl považován za věc<sup>5</sup>.

Živé zvíře též není věcí. Každý chápe, že v dnešní době není možné se ke zvířeti chovat bezcitně, surově, týrat ho fyzicky nebo hlady či psychicky. Přesto však zvíře nemá a nemůže mít práva jako člověk, zvíře bude nadále předmětem občanskoprávních vztahů, především kupních i darovacích smluv a naopak nebude subjektem právních vztahů, například kočka nebo pes nemůže být závětním dědicem majetku po svém pánovi. V podstatě se tak jedná o proklamaci, ale pro zvíře se v podstatě nic nezmění. Jedná se o ustanovení, které je vkládáno i do jiných právních řádů, jako do ABGB § 285a nebo BGB § 90a. Ochrana zvířete bude nadále svěřena normám veřejnoprávním, případně mezinárodním smlouvám<sup>4</sup>.

Užitečnost věci se někdy může dostat do rozporu s normami veřejnoprávními, konkrétně s předpisem o odpadech, kdy odpadem je věc, která je neužitečná, jedná se tedy ve vztahu k občanskému zákoníku o rozpor, neboť zákon o odpadech definuje odpad jako neužitečnou věc, z hlediska občanského práva však musí být věc užitečná. Zajisté je na místě přidržet se občanskoprávní definice věci.

Dle čl. 11 odst. 2 Listiny zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice. Jedná se o věci, které jsou strategicky významné, takový speciální zákon však nebyl vydán. Některé takové věci se však mohou vyskytovat ve zvláštních zákonech, např. horní zákon uvádí v § 5, že nerostné bohatství tvoří ložiska vyhrazených nerostů, a ty jsou ve vlastnictví státu.

Dále lze zmínit věci tzv. extra commercium, které nejsou předmětem obchodu vůbec nebo alespoň nejsou předmětem volného obchodu, mohou s nimi nakládat jen osoby se zvláštním povolením či oprávněním. Takovými věcmi mohou být zbraně, omamné látky, jedy, k jejichž legálnímu obchodování je nezbytné speciální oprávnění či povolení, jako je například zbrojní průkaz nebo například oprávnění lékařského zařízení s takovou věcí obchodovat, skladovat, používat. Má-li osoba takové příslušné oprávnění, nebude nakládání s věcí v souladu s tímto povolením činit žádné obtíže.

Zajímavou se jeví problematika ta, když dojde k nakládání s takovými věcmi neoprávněně či neoprávněnou osobou, což se vždy dělo, děje a dít bude. Takto bude načerno obchodováno se zbraněmi nebo psychotropními látkami. Stále se jedná o věci, jsou ovladatelné i užitečné, uspokojují potřeby kupujících, mají svoji, obvykle vysokou, cenu, jinak by nebyly předmětem obchodu či zájmu kupujících. Z tohoto hlediska se tak stále jedná o věci, ať je s nimi obchodováno legálně či ilegálně. Z hlediska občanského práva se však bude jednat o jednání absolutně neplatné dle § 588 o.z., neboť zjevně odporuje zákonu (nakládání s takovými látkami bez příslušného povolení je zakázáno) a narušuje veřejný pořádek (je zde zájem společnosti na tom, aby s uvedenými věcmi nakládaly jen pověřené a prověřené osoby, nakládání s takovými věcmi bez příslušného oprávnění, které by mělo zaručit odborné zacházení, je pro společnost nebezpečné). Pokud pak dojde k uzavření kupní smlouvy ohledně takové věci, bude smlouva absolutně neplatná a nezpůsobí převod vlastnického práva, nedojde ani k vydržení (například při koupi zbraně, kterou si kupující ponechá ve sbírce po dobu delší tří let), neboť se nebude jednat o řádnou držbu, nebude se zakládat na platném právním důvodu. Při zjištění takového obchodu či neoprávněného nakládání s těmito věcmi budou orgány veřejné správy či orgány činnými v trestním řízení

zabrány či bude vysloveno jejich propadnutí. Stále se však jedná o věci v právním smyslu, neboť jsou ovladatelné a i užitečné.

Z hlediska trestního práva toto však neznamená, že pokud někdo má u sebe věc, ač nebyl oprávněn takovou věc získat a případně samo získání takové věci je trestné, neznamená to, že by mu ji mohl kdokoliv další neoprávněně odejmout, svémocí se takové věci zmocnit. I pak se bude jednat o krádež nebo v případě použití násilí o loupež (usnesení NS 8 Tdo 129/2017).

Dále jsou věci, se kterými nelze obchodovat vůbec, k obchodu není oprávněn ani stát nebo jím pověřená osoba. Bude se jednat o věci dle mezinárodních dohod, jako například zákaz obchodu s lidmi nebo po roce 1989 zákaz obchodu se slonovinou.

Obchodovat nelze ani s věcmi, které jsou ničí, které nepatří nikomu. Sem lze zařadit například povrchové a podzemní vody, kde stát tyto vody pouze spravuje, vzduch nebo volně žijící divoká zvěř.

Ačkoliv o.z. již nepoužívá pojem předmět práv nebo předmět právních vztahů, zajisté bude třeba i s tímto pojmem pracovat, neboť i předměty, které nejsou chápány jako věc v právním smyslu, tedy například čest, budou a jsou předmětem práv, právního jednání<sup>4</sup>. Stejně tak bolest nebo ztížení společenského uplatnění. Dnes jsou běžné žaloby na ochranu osobnosti nebo na náhradu škody spočívající právě v bolestném nebo ve ztížení společenského uplatnění.

### **1.5.1. Věc nemovitá a movitá**

Značný význam z hlediska nabývání vlastnického práva má rozlišení věcí na nemovité a movité. Jak již sám název říká, lze zjednodušeně říci, že se jedná buď o věci, se kterými lze nebo naopak nelze bez porušení jejich podstaty hýbat. Předcházející úprava také rozlišovala věci movité a nemovité, kde dle § 119 odst. 2 o.z. č. 40/1964 Sb. nemovitostmi byly pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, ostatní věci pak byly movité.

Obecný zákoník občanský definoval věci movité a nemovité v § 293, dle kterého „věci, které bez porušení jejich podstaty s jednoho místa na druhé lze přenášeti, jsou movité, jinak jsou nemovité“. Vládní návrh z roku 1937 obsahoval definici v § 83, která již byla

podrobnější a uváděla, že nemovité věci jsou pozemky, dočasné stavby, práva spojená s vlastnictvím nemovitosti, jakož věci a práva, jež zákon prohlásil za nemovité. Jiné věci jsou movité.

Současná úprava v novém o.z. jde cestou ještě podrobnější definice nemovitých věcí, kde vyjmenovává nemovité věci, a to pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Ostatní věci pak jsou movité.

Zákon již nemluví o budovách, což souvisí s tím, že došlo k návratu k zásadě superficies solo cedit, tedy povrch ustupuje půdě, tedy stavba na pozemku je součástí takového pozemku a její právní osud následuje právní osud pozemku.

Pozemkem je část zemského povrchu bez ohledu na to, čím je pokryta. Podzemními stavbami se samostatným určením pak jsou například pražské Metro, vinné sklípky či další stavby, pokud jejich účelové určení je samostatné. Sklep, který je osučástí domu nemá samostatné účelové určení. Nemovitostmi jsou dále věcná práva k pozemkům a uvedeným podzemním stavbám, tedy například právo zástavní. Dále práva, která za nemovitá prohlásí zákon, tedy např. právo stavby<sup>6</sup>.

Nemovitostmi mohou být i věci, o kterých to stanoví jiný předpis, tedy jiný předpis než občanský zákoník. Takovým předpisem budou veřejnoprávní předpisy, jako například vodní zákon nebo horní zákon, kde z § 7 vyplývá, že ložisko vyhrazeného nerostu, tedy výhradní ložisko, není součástí pozemku, avšak bez jeho vytěžení, což by však zajisté vedlo ke změně jeho podstaty, ho nelze přemístit jinam. Jedná se tedy o věc nemovitou<sup>3-str.1762-1767</sup>. Tyto nemovité věci se zapisují do jiné evidence, než je katastr nemovitostí. Občanský zákoník pak výslovně uvádí v § 1159, že bytová jednotka je nemovitostí.

V důsledku toho, že řadu let u nás platila zásada superficies non solo cedit, je značné množství případů, kdy není stejný vlastník pozemku a budovy na něm stojící. Toto řeší přechodné ustanovení nového o.z. v § 3055 a následující.

### 1.5.2. Součást věci

Dosud bylo hovořeno o věci jako takové, lze mít za to, že se jednalo o věc hlavní. Vedle věci hlavní zná zákon i součást věci. Součástí věci je vše, co k věci hlavní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci hlavní odděleno, aniž by se tím věc hlavní znehodnotila. Znehodnocením se nemyslí přímo zničení věci, ale i snížení její hodnoty nebo ztráta funkčnosti nebo estetičnosti. Sundáním kola z automobilu nedojde ke zničení automobilu ani kola, ale automobil se stane nepojízdným. Oddělením diamantu od zlatého prstenu dojde ke snížení estetické hodnoty, ke snížení hodnoty věci ocenitelné penězi však dojít nemusí.

V souladu se zásadou superficies solo cedit je součástí pozemku vše, co s pozemkem souvisí. Zákon výslovně vyjmenovává prostor nad i pod povrchem. V souladu s ovladatelností a užitečností však jen do takové výše či hloubky, do které může vlastník pozemku věc ovládat a do které je mu užitečná. Podzemní stavby, které nemají samostatné účelové určení, nejsou samostatnou nemovitou věcí, proto jsou součástí pozemku, pod kterým převážně jsou i v případě, že okrajově zasahují pod sousední pozemek jiného vlastníka<sup>7</sup>. Součástí pozemku je i rostlinstvo na něm vzešlé.

Oproti předcházející úpravě je v § 508 uvedeno podrobně, že stroje nebo jiné upevněné zařízení je součástí nemovité věci, pokud nebyla do veřejného seznamu, ve kterém je nemovitá věc zapsána, poznamenána výhrada, že stroj či zařízení nejsou součástí nemovité věci.

Ustanovení opět souvisí se zásadou superficiální, tedy součástí pozemku je stavba a součástí stavby jsou věci pevně zabudované do této stavby. Takto se součástí stavby stávají například zabudované vypínače, radiátory, kotel, rozvody elektřiny, ale u závodů i výrobní zařízení. Tyto věci mohly před jejich zabudováním být samostatnými movitými věcmi, ale jejich zabudováním ztrácí povahu samostatné věci a stávají se součástí věci hlavní, tedy stavby a v důsledku superficiální zásady i součástí pozemku<sup>7- str. 1196, 1197</sup>.

Pokud jde o výrobní zařízení, stanou se součástí věci hlavní ta zařízení, která jsou zabudována do věci hlavní, nabízí se tedy u nebytových prostor věci, které slouží výrobě, tedy především stroje. Nelze však pominout ustanovení § 505 o.z., dle kterého součástí věci je vše, co nemůže být od věci hlavní odděleno, aniž by došlo ke znehodnocení věci hlavní. Lze si

představit taková zařízení, bez nichž by vlastní budova pozbyla významu, tedy například strojní zařízení mlýnu nebo turbíny v elektrárně. Mohou však být i strojní zařízení, která sice jsou upevněna či spojena s budovou, nebytovým prostorem, ale děje se tak proto, aby například v důsledku vibrací stroje při jeho provozu nedošlo k jeho poškození, převrácení a v důsledku toho například zranění osob nebo poškození stroje. Nebude však nijak obtížné takové strojní zařízení, např. výrobní linku, demontovat a přestěhovat jinam, aniž by došlo ke znehodnocení budovy, která může být pronajata jako nebytový prostor k jinému výrobnímu účelu. Pak by se takové výrobní zařízení nestalo součástí věci hlavní, což bude většina případů<sup>8</sup>. Jen věci uvedené v prvním případě pak sdílejí osud věci hlavní, přestávají být samostatnou věcí, samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Takové věci sdílejí osud věci hlavní bez ohledu na to, zda o nich uzavřený závazek, například kupní smlouva, výslovně mluví či nikoliv (NS 22 cdo 1432/2002).

Ustanovení § 508 o.z. umožňuje, aby se takto zabudovaná věc nestala vlastnictvím vlastníka nemovitosti. Pokud vlastník nemovitosti s tím bude souhlasit, lze zapsat do veřejného seznamu výhradu, tedy že taková zabudovaná věc nepatří vlastníkovu nemovitosti. Samozřejmě taková výhrada nemá valného významu, pokud jde o vypínače nebo radiátor. Na významu uvedená možnost výhrady nabývá u strojních zařízení, která mohou mít miliónové hodnoty, nemusí být ve vlastnictví vlastníka pozemku, ani vlastníka stavby, ale například nájemce, který v objektu provozuje výrobu nebo leasingové firmy.

Předcházející občanský zákoník č. 40/1964 Sb. takové ustanovení neměl, zabudované věci se tak stávaly součástí stavby, i kdyby se účastníci smlouvy dohodli, že se součástí stavby taková věc nestane, nebylo by takové ujednání relevantní pro rozpor se zákonem dle § 39 o.z. Je třeba poukázat na ustanovení § 120 odst. 2 o.z. č. 40/1964 Sb., který výslovně stanovil, že stavba není součástí pozemku. Podobné ustanovení obsahoval i tzv. střední občanský zákoník č. 141/1950 v §§ 24 a 25. Obecný zákoník občanský měl velmi podobné ustanovení § 297a a vládní návrh z roku 1937 v § 88 a § 89.

Občanský zákoník stanoví v § 509, že inženýrské sítě nejsou součástí pozemku. Součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Myslím, že u inženýrských sítí je zřejmé, že nepatří vlastníkovu pozemku, zvláště když jsou určeny k veřejnému prospěchu více osob. Součástí pozemku však nejsou ani stožáry, ani různé stavby na pozemku, sloužící k provozu inženýrských sítí, tedy různé vodojemy či plynojemy. Tyto jsou vlastnictvím vlastníka inženýrské sítě.

Dle § 507 o.z. je výslovně uvedeno, že rostlinstvo na pozemku vzešlé, je součástí pozemku. Předcházející občanský zákoník toto výslovně neupravoval, ale výslovně uváděl v § 120 odst. 2 o.z., že stavba není součástí pozemku, popíral tedy superficiální zásadu, v důsledku toho šlo dovodit, že ani rostliny na pozemcích vzešlé nejsou součástí pozemku, což v době komunistického zřízení bylo vyjádřeno v § 2 odst. 3 z.č. 123/1975 Sb. tak, že veškeré porosty na pozemcích, užívaných státní zemědělskou organizací, jsou ve vlastnictví státu. Veškeré porosty na pozemcích, užívaných družstevní zemědělskou organizací, jsou v jejím vlastnictví.

Teoretický problém by mohl nastat s tím, že nyní jsou rostliny součástí pozemku, přičemž součást věci není samostatnou věcí a nemůže tedy být předmětem závazkových vztahů. Pokud jde například o úrodu obilí, je obilí součástí pozemku a nemůže být samostatně prodáno. Pokud dojde ke sklizni, jedná se o přírůstek věci a obilí patří vlastníkovu pozemku, který ho může prodat. Nebylo by možné prodat úrodu tzv. nastojato, protože nedošlo k oddělení plodů od půdy a nelze převádět samostatně součást věci. Problém je vyřešen samotným zákonem, který v § 1918 zmiňuje prodej věci úhrnkem, jak stojí a leží (§ 930 o.z.o.).

### **1.5.3. Příslušenství věci**

Příslušenstvím věci jsou vedlejší věci vlastníka věci hlavní, pokud účelem vedlejší věci je, aby byla trvale užívána spolu s věcí hlavní v rámci jejich hospodářského určení. Věc, která tvoří příslušenství, je věcí samostatnou a musí být ve vlastnictví téže osoby, jako věc hlavní. Příkladem bývá hustilka, která pokud je ve vlastnictví téže osoby, jako kolo, tvoří příslušenství kola, pokud si ji však někdo vypůjčí a užívá ji se svým kolem, nestává se příslušenstvím tohoto kola <sup>7-str. 1205</sup>. Věc přechodně oddělená od věci hlavní nepozbývá charakteru příslušenství.

Dle § 510 odst. 2 o.z. příslušenství věci sdílí osud věci hlavní. Předcházející úprava obsažená v § 121 o.z. č. 40/1964 Sb. takové výslovné ustanovení neměla, což vedlo k výkladovým problémům spočívajícím v tom, zda při převodu věci hlavní, zejména nemovitosti, dojde i k převodu vedlejších staveb, jako jsou kůlny, ploty a podobně. Výklad byl nejednotný i v rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu, například rozhodnutí sp.zn. 28 Cdo 133/2001 uvádí, že v kupní smlouvě netřeba vyjmenovávat každou jednotlivou věc, aby

přešla do vlastnictví osoby kupující hlavní nemovitost, ale v rozhodnutí sp.zn. 30 Cdo 63/2003 se uvádí právě opačně, že aby došlo k převodu příslušenství, musí být v kupní smlouvě výslovně vyjmenováno, „je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost (např. tzv. vedlejší stavba na převáděném pozemku), je základním předpokladem k tomu, aby mohlo k převodu příslušenství vůbec dojít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě“. Lze tedy uvítat, že nový občanský zákoník tento rozpor řeší tím, že výslovně stanoví, že příslušenství sdílí osud věci hlavní, což dále zdůrazňuje u nemovitostí v § 512. Další pochybnosti odstraňuje v § 513, kde jako příslušenství pohledávky uvádí vedle tradičních úroků a úroků z prodlení i náklady spojené s uplatněním pohledávky.

Komplikací se může jevit otázka studny na pozemku, tedy zda jde o samostatnou věc či nikoliv. Toto též řešil NS v rozhodnutí sp.zn. 22 Cdo 2597/2010, kde uvedl, že bez ohledu na veřejnoprávní – vodohospodářské předpisy se jedná o samostatnou věc, pokud je výsledkem lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní stavba, která dovnitř ohraničuje prostor, který má být převážně vyplněn vodou, případně má zařízení k čerpání vody. Pokud o takovou stavbu nejde, ale jde o pouhý vrt či vývěr vody, není samostatnou věcí v právním smyslu.

K tomuto lze dodat, že takováto studna nemá samostatné účelové určení, slouží buď účelnějšímu využití pozemku nebo jiné stavby, tvoří příslušenství buď pozemku nebo stavby<sup>4</sup>.

K uvedené úpravě lze dodat, že o.z.o. nerozlišoval součást věci a její příslušenství, v paragrafech 294 až 297 se zmiňoval pouze o příslušenství. „Příslušenstvím rozumí se to, co bývá s věcí trvale spojeno. Sem patří nejen přírůstek věci, pokud není od ní oddělen; nýbrž i vedlejší věci, bez nichž hlavní věci nelze upotřebiti nebo o kterých zákon nebo vlastník určil, aby se jich trvale k hlavní věci upotřebilo.“ Vládní návrh již v § 84 uváděl o části věci nemovité a v § 85 o příslušenství. Zákon č. 141/1950 Sb. rozlišoval součást věci a v § 27 její příslušenství. Ustanovení § 27 bylo totožné s ustanovením § 121 o.z. č. 40/1964 Sb., dle kterých příslušenství muselo též náležet vlastníkovu věci hlavní a muselo jím být určeno k tomu, aby bylo užíváno s věcí hlavní. Šlo tedy o subjektivní, individuální přístup, jako příslušenství musela věc být určena vlastníkem. Nová úprava toto subjektivní pojetí opustila a stanovila hledisko objektivní, jak bylo uvedeno výše, tedy příslušenstvím je věc vlastníka věci hlavní, jejímž účelem je, aby se jí užívalo trvale s věcí hlavní v rámci jejich hospodářského určení.

Rozlišování na věc hlavní, součást věci a její příslušenství může mít významný dopad. Byl řešen případ, kdy obchodník se sklem vlastnil sousedící pozemky, vystavěl si pro sebe exportní reprezentativní vilu a časem vedle ní, ve vzdálenosti asi 3 metry, postavil dům menší, kde byla provozována výroba. V roce 1929 se rozhodl postavit si garáž tak, že obvodové zdi obou jeho domů použil jako zdi pro garáž, tedy vlastně zastavěl proluku mezi domy. Vyzdil zadní zeď a v přední části osadil velká vrata a objekt zastřešil tak, že nosné prvky střechy ukotvil do obvodových zdí obou domů. Problémy nebyly, neboť vše bylo řádně povoleno, oba domy, parcely i garáž měly jednoho vlastníka, když garáž byla vybudována na parcele stejného majitele z jeho materiálu, stala se tak dle o.z.o. jeho vlastnictvím a součástí uvedené parcely. Problém nastal po znárodnění, kdy následně v roce 1956, tedy za účinnosti o.z. č. 141/1950 Sb., kdy byla opuštěna zásada *soperficiis solo cedit*, a garáž tak přestala být součástí pozemku, došlo k tomu, že každý z domů získal jiný vlastník, garáž užívali vlastníci toho většího domu a až v roce 2008, tedy za účinnosti o.z. č. 40/1964 Sb., si začali vlastnictví ke garáži nárokovat vlastníci menšího domu s tím, že stojí na jejich parcele. a oba si začali nárokovat vlastnické právo ke garáži. V kupních smlouvách nebylo jasné, zda vlastníci jednotlivých domů získali vlastnictví i ke garáži, výslovně toto uvedeno nebylo.

Po obsáhlém dokazování, výpovědích svědků, znaleckých posudcích, zprávy stavebního úřadu i z archivu bylo zjištěno, že zadní zeď garáže má základy hluboké nejméně 70 cm, v přední části jen asi 35 cm, neboť pod touto hloubkou byla již žulová skála a hlubších základů třeba nebylo. Obvodové zdi vlastně samostatné nebyly. Garáž dále byla pevně spojena s obvodovými zdmi obou domů, které zase byly spojeny pevným základem s pozemkem. K oddělení garáže od staveb domů dojít bez jejího znehodnocení nemohlo, ale jejím oddělením by nedošlo ke znehodnocení těchto staveb. Žádná z budov nepotřebovala ke svému provozu uvedenou garáž, po dobu sporu o vlastnictví trvajícím asi 10 let žádná ze stran garáž neužívala a na provozu domů se to neprojevalo. Funkčně ani esteticky nebyla garáž nijak s domy spojena.

Soudy (okresní i odvolací) dospěly k závěru, že se nejedná ani o příslušenství ani o součást věci hlavní, tedy některého z domů, není ani součástí pozemku, na kterém byla vybudována, ale jde o samostatnou nemovitou věc, pevně spojenou se zemí a bylo poukázáno na příklad řadových garáží, které také mají vždy dvě stěny společné a dvě samostatné, přesto patří různým vlastníkům. Jako věc samostatná mohla být uvedená garáž předmětem občanskoprávních vztahů a skutečností a mohla mít vlastní právní osud. Žalobci (majitelé

větší vily) tuto garáž vydrželi, neboť ji nerušeně užívali po dobu delší 10 let, v kupní smlouvě ji uvedenu neměli, ale byla součástí znaleckého posudku oceňujícího dům pro daňové účely v souvislosti s převodem domu, platili z ní daň z nemovitosti.

Podobná situace byla řešena NS ve věci 22 Cdo 4949/2008, kde však kotelna-uhlena byla funkčně spjata s jedním z domů.

Oproti předchozí úpravě občanský zákoník zaujímá široké pojetí věci, tedy předmětem občanskoprávních vztahů jsou nejen věci hmotné, ale i nehmotné. Myslím, že se bude jednat především o terminologický a vyjadřovací problém, neboť i o.z. č. 40/1964 Sb. se v § 118 zmiňoval nejen o věcech hmotných, ale i o právech a jiných majetkových hodnotách, což jsou právě věci nehmotné.

Pojetí součásti věci doznalo významné změny, kde jako součást věci v § 506 o.z. vrací do občanského práva po více jak 60 letech superficiální zásadu. V souvislosti s ní zavádí možnost pomocí tzv. výhrady vyloučit, aby se součástí nemovitosti stal stroj nebo jiné upevněné zařízení, což má velký význam pro možnost hospodářského styku, kdy nájemce nemovitosti může nakoupit stroje a zařízení či další vybavení a nainstalovat je do nemovitosti, aniž by k nim pozbyl vlastnictví, které by uvedeným upevněním přešlo na vlastníka nemovitosti.

Významným odstraněním výkladových nejasností a nejednotnosti výkladu ohledně příslušenství je výslovné určení, že příslušenství sdílí osud věci hlavní, v čemž nebyla judikatura zcela konstantní, jakož i to, že posuzování toho, zda je něco příslušenstvím věci hlavní či nikoliv, již stojí na objektivním principu a nikoliv na subjektivním, jak tomu doposud bylo. Všechny tyto změny lze vnímat pozitivně.

- 
- 1- Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 224
  - 2- Eliáš, K., Objekt vlastnického práva a návrh občanského zákoníku (také o abstrakci v juristickém myšlení), Právní rozhledy, 11/2011
  - 3- Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1727-1732
  - 4- Stuna, S., Švestka, J., K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku, Právní rozhledy, 10/2011
  - 5- Skřejpek, M., Bělovský, P., Šejdl, J., Falada, D., Římské právo v občanském zákoníku, Komentář a prameny. Věcná práva. Praha : Auditorium 2017, str. 21

- 6- Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první : Obecná část. Praha : Wolters Kluwer, 2013, str. 375
- 7- Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 1197
- 8- Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti

## **1.6 Způsoby nabývání vlastnického práva**

Vlastnické právo lze nabývat různými způsoby, které lze rozdělit podle několika kritérií. Lze dělit podle právního důvodu nabytí vlastnického práva, kde nejobvyklejší bude právní skutečnost závislá na lidské vůli a zde nejčastějším důvodem nabytí bude právní jednání, nejčastěji smlouva kupní, darovací, směnná, o dílo nebo některá další nepojmenovaná smlouva <sup>1</sup>. Skutečností závislé na právní vůli jsou i konstitutivní rozhodnutí soudu či jiného orgánu veřejné správy. Za další skutečnost závislou na lidské vůli lze považovat i vytvoření věci.

Zvláštním způsobem nabytí vlastnického práva je nabytí přímo na základě zákona, jako příklad lze uvést ustanovení § 872 o.z. č. 40/1964 Sb., dle kterého se právo osobního užívání pozemku, vzniklé podle předchozích předpisů, které trvalo ke dni nabytí účinnosti novely o.z. č. 509/1991 Sb., změnilo se dnem účinnosti zákona na vlastnictví fyzické osoby.

Způsoby nabývání vlastnického práva lze také dělit dle toho, zda existovalo vlastnické právo k věci již před nabytím nebo nikoliv. Takto se dělí nabývání vlastnického práva na absolutní, a to má další podmnožiny, sice zda věc jako předmět v právním smyslu existovala již dříve nebo nikoliv. Například plod plodonosné věci před oddělením není samostatnou věcí, tou se stává až oddělením od plodonosné rostliny. Věc také mohla existovat, ale nikomu nepatřila, například divoké zvíře, dokud není uloveno či chyceno.

Relativní nabytí vlastnického práva je pak k věcem, které již existovaly a měly svého vlastníka, který přestává být vlastníkem a jím se stává někdo jiný, nabyvatel.

Dalším způsobem dělení vlastnického práva je dělení na originární a derivativní nabytí. Originárním je takové, kde nabyvatel neodvozuje své vlastnické právo od předchozího vlastníka. Toto se opět může dělit na originární absolutní, což je přisvojení si věci bez pána a originární relativní, což jsou případy, kdy věc již existovala, ale nabyvatel (sukcesor) své

vlastnické právo nezískává od svého předchůdce (auctora) projevem jeho vůle, právního jednání, ale dojde k zániku vlastnického práva auctora a nabytí vlastnického práva sukcesorem, jde například o nález ztracené věci, nález ztraceného zvířete, zpracování a smísení věci včetně stavby, vydržení, nabytí od neoprávněného, nabytí rozhodnutím státního orgánu, ale i o dědictví na základě zákona.

Derivativním nabytím pak je situace, kdy nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od svého předchůdce, jedná se o přechod vlastnického práva, typickým způsobem jsou smlouvy.

V dalších kapitolách se budu věnovat nabývání vlastnického práva originárním a derivativním způsobem, rozhodnutí orgánu veřejné moci a na základě zákona.

Pokud jde o nabývání vlastnického práva děděním, jedná se o velmi rozsáhlou a složitou materii, která není předmětem této práce.

---

1 - Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí : Věcná práva. Praha : Wolters Kluwer, 2015, str. 48,49

## **2. Originární způsoby nabývání vlastnictví**

### **2.1. Přivlastnění**

Přivlastnění je jedním ze způsobů nabytí vlastnického práva k věci. Jedná se o způsob originární a asi i nejstarší, který byl upraven již normami římského práva, ale jistě sahá ještě dále do minulosti, kdy mocenský zábor byl zcela běžný, ať již šlo především o území, tak i následně o věci movité nebo i o příslušníky cizího rodu či kmene. Jednalo se vlastně o uplatnění práva silnějšího.

Doba však pokročila a zvýšila se právní kultura a povědomí, takže není možné tak jako dříve si věc přivlastnit bez dalšího, jen proto, že se někomu líbí, nebo že je silnější než dosavadní vlastník. V právně vyspělých a kulturních zemích, kam jistě Česká republika patří, je rozvinut systém ochrany vlastnického práva, ale i ochrany oprávněného držitele či detentora, jak bylo uvedeno výše. K tomu, aby došlo k nabytí vlastnického práva přivlastněním, musí tedy být splněny jisté podmínky. Musí se jednat buď o věc, která nikomu nepatří (res nullius), přivlastnit si lze také divoká zvířata<sup>1</sup> nebo věc opuštěnou. Vedle vlastního se zmocnění věci, ujmoutí se její držby, zde musí být i vůle věc nadále mít jako vlastník. Musí se jednat o právní jednání směřující k nabytí vlastnictví, každé sebrání opuštěné věci nevede samo o sobě ke vzniku vlastnického práva.

Lze uvést, že jak opuštění věci, tak zmocnění se věci (okupace) je volným, právním jednáním, musí tedy být splněny všechny předpoklady pro platné právní jednání.

Nelze si přivlastnit věc, která již má svého vlastníka, ani věc, která je v držbě jiného. U movité věci se jedná o opuštěnou věc tehdy, pokud ji vlastník opustil, protože ji nechce nadále vlastnit, má úmysl se vlastnictví zbavit, tento jeho úmysl by měl být zřejmý. Takovou věc si může přivlastnit každý, jedná se o tzv. okupační volnost, pokud tomu nebrání zákon nebo právo jiného na přivlastnění věci. To je rozdíl od věci ztracené, kterou vlastník neopustil, nebo alespoň neměl úmysl takovou věc opustit.

Dosavadní právní úprava v z.č. 40/1964 Sb. se blíže věci opuštěné, ztracené a skryté příliš nevěnovala, vše bylo upraveno v jednom ustanovení, a to v § 135 o.z.

Movité věci se považuje bez dalšího za opuštěnou tehdy (právní domněnka), pokud pro vlastníka měla nepatrnou hodnotu a byla zanechána na místě přístupném veřejnosti. Takto si lze představit, že dosavadní vlastník zanechá noviny, které si zřejmě již přečetl, na stolku v kavárně nebo na lavičce v parku a kdokoli se jich může zmocnit a tím se stát jejich vlastníkem. Této zásadě obsažené v § 1050 odst. 1 o.z. odpovídá další zásada obsažená v § 1051 o.z., která říká v podstatě totéž, tedy že každý si chce podržet své vlastnictví a že nalezená věc není opuštěná. Je samozřejmě možné věc opustit s úmyslem dále nevlastnit i u věci jiné, než nepatrné hodnoty, ale zde již neplatí právní domněnka, že se jedná bez dalšího o věc opuštěnou, tedy v případech pochybností by takový úmysl byl předmětem dokazování. I u věci nepatrné hodnoty se musí jednat o věc, která ale má hodnotu, jinak by se jednalo o odpad, na což se vztahuje právní úprava z.č. 185/2001 Sb. o odpadech. Jedná se o veřejnoprávní normu s podrobnou úpravou, kde § 3 vymezuje obsáhle pojem odpadu, jako obecné hledisko lze použít definici, že odpadem je každá věc, která ztratila svůj původní účel, své původní určení. Pokud by se jednalo o odpad, nastoupí režim občanského zákoníku, ale režim zákona o odpadech.

Mám za to, že pokud jde o úmysl dosavadního vlastníka se věci zbavit a nadále ji nevlastnit, jedná se o stav mysli původního vlastníka věc opustit a dále nevlastnit v době opuštění věci, pokud by svůj názor změnil, rozmyslel se dodatečně, již by toto nemohlo vést k obnovení původního vlastnictví, to opuštěním věci již zaniklo. Původní vlastník by se mohl znovu ujmout této, předtím jeho, věci a tím znovu nabýt vlastnictví. Pokud by se mezitím někdo jiný věci zmocnil, tím by si ji přisvojil, stal se jejím vlastníkem a původní vlastník by se již opět vlastníkem stát nemohl. Případná žaloba na vydání věci by nemohla být úspěšná. Musí se však jednat o dobrovolné jednání dosavadního vlastníka, tedy že věc dobrovolně opustit chtěl a nebyl k tomu nucen okolnostmi, například zanechání věci v domě, který opustil při nějaké živelní katastrofě či jiné právní události, a to i na poměrně dlouhou dobu. O derelikci nelze mluvit, když vlastník věci po delší čas jí neužívá.....nebo když věc opustil jen z donucení, na př. při povodni, požáru, ztroskotání věci, lodi atp. <sup>2</sup>

Velmi podrobně se nový zákon věnuje otázce nabytí vlastnictví přisvojením zvířete. Nejprve se věnuje divokému zvířeti. Za divoké zvíře je třeba považovat zvíře nedomestikované, tedy takové, u kterého není běžné soužití s člověkem. V našich zeměpisných šířkách se bude jednat zejména o spárkatou, drobnou a další zvěř dle zákona o myslivosti, ale i o ryby a vodní živočichy. Divoké zvíře je bez pána, dokud žije na svobodě.

Takové divoké zvíře nepatří nikomu, tedy ani vlastníkovu pozemku, na kterém se nachází, na kterém žije, ani tomu, kdo o takovou zvěř pečuje, například mysliveckému spolku. Z takové dikce právního předpisu se nabízí, že by si takové zvíře mohl přisvojit a stát se jeho vlastníkem kdokoliv, je třeba si však povšimnout druhé části věty ustanovení § 1045 odst. 1 o.z., tedy *...každý si může přivlastnit, nebrání-li tomu zákon...* Vlastníkem divoké zvěře se stává jejím ulovením ten myslivecký spolek (nikoliv úspěšný lovec, myslivec !, ten má u trofejové zvěře právo na trofej a tzv. myslivecké právo, což jsou zužitelné vnitřnosti jako srdce, játra, ledviny), který pečuje o honitbu, ve které k ulovení zvěře došlo. Je pak věcí spolku, jak bude se zvířetem či zvěřinou dále naloženo. Dr. Antonín Randa ve svém pojednání právo vlastnické dle rakouského práva v pořadí systematickém uvádí, že k nabytí vlastnictví ulovením zvěře dojde nikoliv jejím postřelením, ale až ulovením<sup>3</sup>. Složitější situace by tedy mohla nastat, pokud dojde k poranění zvěře v jedné honitbě a ta přejde do sousední honitby. Současný občanský zákoník toto neřeší, blíže se věcí zabývá zákon o myslivosti č. 449/2001 Sb. v § 43, dle kterého uživatel honitby je povinen zajistit sledování a dohledání zvěře postřelené nebo jiným způsobem poraněné, která přeběhne nebo přeletí do cizí honitby nebo na nehonební pozemky s tím, že musí vyzoomět uživatele takové sousední honitby a dohledaná zvěř patří uživateli té honitby, ze které přešla, tedy byla postřelena. Tomu odpovídá i myslivecká zásada, že lovcem zvěře je ten, kdo vystřelil první kuli (a trefil se).

Velmi podrobně se výkonu práva myslivosti věnuje JUDr. Bohuslav Petr ve své knize Nabývání vlastnictví originálním způsobem, kde se kloní k závěru, že výkon práva myslivosti není vázán na vlastnictví pozemku, charakterizuje ho jako věcné právo k věci cizí, působící na straně subjektu oprávnění in personam, kde osoba vykonávající právo myslivosti je vždy určitá a splňující požadavky norem veřejnoprávních pro výkon tohoto práva, avšak subjekt povinností je neurčitý okruh osob<sup>4</sup>.

Přesto mám za to, že výkon práva myslivosti se k vlastnictví půdy váže. Právo myslivosti může vykonávat sám vlastník honebních pozemků, pokud k tomu splní veřejnoprávní podmínky nebo honební společenstvo, což je spolek vlastníků honebních pozemků. Zákon o myslivosti č. 449/2001 Sb. vyjmenovává v ustanovení § 2 písm. e) nehonební pozemky, ostatní zde neuvedené jsou pozemky honební. Pokud právo myslivosti nevykonává vlastník honebních pozemků, tak je dává k výkonu práva myslivosti do pronájmu či spíše pachtu mysliveckým spolkům, které na honebních pozemcích tvořících honitbu právo myslivosti vykonávají. Kdyby pozemky tvořící uznanou honitbu nevlastnil, nemohl by právo

myslivosti vykonávat nebo dát honitbu do pachtu mysliveckému spolku za účelem výkonu práva myslivosti.

Myslivost tedy souvisí s vlastnictvím k půdě. Pokud však vlastník honebních pozemků dá tyto pozemky, které budou uznány jako honitba, do pachtu mysliveckému spolku, pak myslivec-člen takového spolku nebo myslivecký host, může právo myslivosti vykonávat, aniž by vlastnil půdu. Uvedené však nic nemění na tom, že divoká zvěř volně se pohybující v honitbě a běžně přecházející z jedné honitby do druhé, je věcí ničí, což se mění až jejím ulovením či odchytem. Do té doby nepatří nikomu, ani státu, jak si někteří myslivci myslí.

Jiná je situace, pokud se jedná o zvěř v uzavřené oboře. Nemyslí se tím přezimovací obůrka, kam se zvěř na zimu vnaďením láká, aby následně byla v obůrce uzavřena, přikrmována, aby lépe přečkala zimu a po zimě je o pět vypuštěna do volnosti. Pokud se jedná o celoroční chov v uzavřené oboře, odkud zvěř nemůže volně vybíhat, pak zde se vyskytující zvěř je ve vlastnictví majitele obory, který zvěř koupil a může ji tedy dále prodávat jako vlastník (22 Cdo 980/2005).

Oprávnění chytat ryby řeší zákon o rybářství č. 99/2004 Sb. Ani zde však si nemůže přisvojit ryby jejich ulovením (stejně jako u divoké zvěře) kdokoliv, ale jen ten, kdo splní řadu podmínek veřejnoprávní povahy (složené odborné zkoušky, lovecký či rybářský lístek, povolenka, dodržení doby lovu, plánu lovu a další). Zde, na rozdíl od myslivosti, se ale vlastníkem ryby stává lovec, rybář, nikoliv rybářský spolek. Pokud by se divokého zvířete či ryb zmocnila osoba k tomu neoprávněná, jednalo by se o pytláctví a zajisté by nedošlo k nabytí vlastnictví k takové zvěři pytlákem.

Pokud jde o možnost divoké zvíře nezískat ji jejím usmrcením, ale odchytem, opět toto řeší zákon o myslivosti č. 449/2001 Sb. a opět toto běžně neumožňuje. Bude se tedy jednat spíše o okrajovou záležitost.

Jedná se o tradiční, rozšířenou úpravu jak v evropských zemích (zákoník rakouský, německý, švýcarský, italský), tak například i na území Ruska či USA, kde má však své opodstatnění, kde se jedná o území rozlohou obrovská, nikým nekontrolovaná či jen s velkými obtížemi a zcela jistě rozlehlá území nikým neobhospodařovaná. Například získání vlastnictví k divokému zvířeti řeší § 225 odst. 2 občanského zákoníku Ruské federace. V podmínkách USA toto zmiňuje například Prof. Barlow Burke v práci *Personal Property*,

kde řešení je obdobné, jedná se o case law především z období 18. století, kdy docházelo k osidlování USA, kdy byl velký zájem na lovu a ochočení zvěře a kdy to bylo častým problémem. Vlastnictví k divoké zvěři se nabývalo nikoliv jejím lovením, ale až ulovením, přičemž nevadilo že zvěř lovila jiná osoba, i tak ji mohl ulovit někdo jiný a ten se stal vlastníkem. Pokud byla zvěř viditelně raněna, měl druhý lovec povinnost nechat dokončit původního lovce lov, neboť bylo zřejmé, že zvěř již někdo loví, snaží se ji si přivlastnit<sup>5</sup>. Lze říci, že každý mohl putovat, lovit a rybařit dle své vůle, pokud to vlastník pozemků nezakázal, tedy kdo se divokého zvířete zmocnil, stal se jeho vlastníkem. S příchodem environmental movement se situace i zde mění, zvěř začíná být více chráněna, zejména ohrožené druhy. Vláda USA sice není považována za vlastníka zvěře či životního prostředí, ale má oprávnění žalovat o náhradu případně způsobené škody na životním prostředí. V době osidlování USA se stejným způsobem přivlastňovala i půda, lze vzpomenout řady filmů - westernů, kde se osadníci zmocňovali pastvin nebo zlatokopové pozemků s nalezišti zlata, zřejmě nikdo nepovažoval původní obyvatele za vlastníky půdy, která byla okupována.

Divoká zvířata, která určitá osoba drží jako své vlastnictví, ať již k nim nabyla vlastnické právo jakkoli, se řadí do kategorie zajatých zvířat<sup>6</sup>. Pokud zajaté zvíře získá svobodu, například útekem z uzavřené ohrady, stane se zvířetem bez pána, pokud jej vlastník bez prodlení a soustavně nestíhá nebo nehledá ve snaze opět jej zajmout. Předpokládá se tedy intenzivní zájem vlastníka o chov takového zvířete, aby jeho útěk zjistil, když ne bezprostředně, tak v řádu hodin (bez prodlení) a jal se ho pronásledovat s úmyslem opět se jej zmocnit. Pokud tak neučiní, uprchlé zvíře se stane opět divokým zvířetem bez pána. Zákon nestanoví žádnou lhůtu, po kterou musí být zvíře na útěku, aby získalo svobodu. Bude se jednat zřejmě o soudní praxi, která takovou lhůtu určí. Zajisté se bude jednat o lhůtu krátkou, když dle zákona musí být zvíře pronásledováno bezodkladně, i s ohledem na to, že se jedná svojí podstatou o zvíře divoké, které bylo dočasně omezené na jeho svobodě. Též s přihlédnutím k lhůtě 6 týdnů u zvířete zkroceného (viz dále) zde bude lhůta kratší, bude se jednat řádově o dny.

Z jazykového výkladu pojmu „pronásledování“ zajatého zvířete je třeba si představit fyzické pronásledování, ale prostřednictvím judikatury je možný posun ve smyslu chápání i širší aktivity, než vlastní fyzické pronásledování a zařadit pronásledování vhodným oznámením o pronásledování zvěře, vypsání odměny, nálezného a podobně. Toto neplatí, pokud je zvíře označeno, například tetováním, kroužkem nebo čipem, pomocí čehož lze

vlastníka vysledovat. Opět mám za to, že se nebude jednat o frekventovaný institut občanského práva, byť nabytí vlastnictví k divokému zvířeti lze nejen jeho přivlastněním, ale i prostou kupní nebo darovací smlouvou. K získání svobody takovým divokým zvířetem může dojít útekem či vypuštěním zvířat i z farmových chovů či z cirkusu. Lze zopakovat, že divokým zvířetem není jen zajaté zvíře, ale každé nedomestikované zvíře, a to i v našich zeměpisných šířkách neobvyklé. Lze předeslat, že se toto výslovně netýká zvířat jinak žijících v zoologické zahradě, na které se tato úprava dle § 1049 o.z. výslovně nevztahuje.

Další kategorií je zkrocené zvíře. Zkroceným zvířetem je zvíře původně divoké, které je dlouhodobě zajaté tak, že již přivyklo novým podmínkám, ztratilo přirozený pud po svobodě, nemá zájem utéci a znovu získat svobodu, na rozdíl od zvířete zajatého. Tedy z původně divokého zvířete se může stát zvíře zajaté a postupem doby zvíře zkrocené. Pokud takové zkrocené zvíře přesto unikne, musí jej jeho vlastník stíhat s úmyslem se ho opět zmocnit. Pokud tak vlastník neučiní a ani se zvíře v přiměřené době samo nevrátí, stává se zvířetem bez pána a může si jej přivlastnit majitel pozemku, na kterém se nachází, pokud se jedná o veřejný pozemek, může si jej přivlastnit kdokoli. Jedná se o tradiční úpravu, která vychází z tradic římského práva, které ohledně těchto zvířat uznávalo „staré pravidlo, že ztratila-li pud k návratu, přestávají patřit také nám a stávají se vlastnictvím těch, kdo je okupují. Má se pak za to, že pud k návratu ztrácejí tehdy, když si odvyknou se vracet (Gai, II,68) <sup>6</sup>. V případě zkroceného zvířete je stanovena lhůta pro návrat k vlastníkovi na šest týdnů, jedná se o lhůtu přejatou z rakouského zákoníku (o.z.o.), přičemž nikdo nesmí zvířeti v návratu bránit. Pokud by tedy někdo takové zvíře zavřel do své ohrady dříve než po uplynutí šesti týdnů, vlastnictví by ke zvířeti nenabyl, a to ani za situace, že nevěděl, jak dlouho bylo zvíře na útěku. Jako u předchozích kategorií toto neplatí, je-li zvíře označeno takovým způsobem, že lze vysledovat jeho vlastníka.

Občanský zákon rozlišuje v souvislosti s možností nabytí vlastnického práva přivlastněním i domácí zvíře. Blíže neurčuje, co se myslí domácím zvířetem, ale bude se jednat o zvíře domestikované, tedy například o koně, krávu, kozu, prase domácí, slepice a podobně. Patří sem i zvířata ze zájmového chovu, tedy taková, kde není prvotním účelem chovu takového zvířete hospodářský prospěch, tedy je zde jiný účel než užitek, tj. chov spíše pro potěšení, popřípadě zvíře je bráno jako společník <sup>7</sup>, tedy například pes nebo kočka. Taková zvířata se považují za opuštěná, pokud je zřejmý úmysl vlastníka se takového zvířete zbavit. Jedná se o pohled soukromoprávní, který nemá vliv na veřejnoprávní předpisy a

případný postih takového vlastníka například na základě zákona o ochraně zvířat před týráním (z.č. 246/1992 Sb.). Úmysl vlastníka nemusí být projeven jen konáním, tedy že zvíře uváže v lese ke stromu, ale i nekonáním, tedy v lese ztracené zvíře nehledá, neprojeví zájem ho opět získat zpět do své držby.

Jak již bylo řečeno, uvedená ustanovení se nevztahují na zvířata chovaná v zoologické zahradě nebo ryby v rybníce, takové zvíře není bez pána. Zřejmě se jedná o úpravu převzatou z německého občanského zákoníku – BGB, který má v podstatě totožné ustanovení v § 960 odst. 1. Zoologická zahrada musí mít platnou licenci vystavenou Ministerstvem životního prostředí ČR. Dle výslovného znění § 1049 o.z. se nabízí, že by se úprava vztahovala na ty situace, kdy zvíře se nachází v zoologické zahradě v relativní volnosti, ve velkém výběhu či ohradě, které připomíná život ve volnosti, ale stále v obvodu zoologické zahrady. Je-li zvíře zavřeno v kleci, nemůže v nikom vzbudit představu, že se jedná o uprchlé zvíře.

Pokud by zvíře uniklo ze zoologické zahrady, není toto občanským zákonem výslovně řešeno. Je pravděpodobné, že taková zvířata jsou označena způsobem, který umožní jejich dohledání, respektive dohledání jejich majitele, zoologické zahrady. I kdyby takové zvíře nebylo označeno čipem či jinak, budou případy, že bude zřejmé, že se jedná o zvíře ze zoologické zahrady, tedy například slon nebo lev nebo jako například v době sněhové kalamity v Praze na jaře 2016, kdy uniklo asi 20 kusů Ibise skalního. I kdyby se však jednalo o zvíře, které by nebylo označeno a v naší přírodě se vyskytovalo, například rys ostrovid, neplatila by obecná ustanovení o možnosti okupovat věc, neboť jde stále o zvíře ze zoologické zahrady, která není věcí bez pána, ale patří majiteli zoologické zahrady nebo osobě, která zvíře do zoologické zahrady zapůjčila. Mohl by však nastat problém s dokazováním, že se jedná o zvíře ze zoologické zahrady.

Komplikovanější je situace s rybami, které jsou chovány v rybníce nebo v obdobném zařízení, je třeba rozlišovat, zda toto zařízení je či není veřejným statkem. Podle současné úpravy, která ctí zásadu superficies solo cedit je jasné, že vlastník pozemku je i vlastníkem rybníku, který se na něm nachází, neboť ten je tvořen břehy, které jsou součástí tohoto pozemku a hrází, která je trvalou stavbou a patří tedy také vlastníkovu pozemku<sup>1 str. 156</sup>. Pokud se jedná o vlastní vodu, která tvoří rybník, zasahuje zde do občanského práva veřejnoprávní norma, neboť dle § 3 odst. 1 vodního zákona č. 254/2001 Sb. povrchové vody (ani podzemní) nepatří vlastníkovu pozemku, na kterém se taková voda nachází. Ostatně ani dle prof. Randy voda byla věcí ničí. Podstatné jsou však ryby, které se v tomto rybníku nacházejí, takže pokud

se rybník nachází na pozemku ve vlastnictví fyzické či právnické osoby, nejsou tyto ryby a zajisté i vodní živočichové věci ničí, ale náležejí vlastníkovu rybníku, který je chová, ale též pachtýři, který si rybník propachtoval za rybochovným účelem<sup>1 str. 156</sup>. Ryby se tedy nemohou stát předmětem volné okupace. Totéž platí i pro obdobná zařízení, jako například sádky. Samozřejmě je možné, aby na takovém rybníku provozovala rybolov osoba odlišná od vlastníka, ale pouze s jeho souhlasem, ať již za úplatu či bezplatně, pak se však jedná o nabytí vlastnictví na základě kupní či darovací smlouvy, kde se vlastnictví odvozuje od majitele ryb, které patří podobně jako u chovu zvířete v oboře, tomu, kdo je do svého rybníka vysadil. Nejde tedy o nabytí vlastnictví originálním způsobem.

Ryby a vodní živočichové nacházející se v rybníku, který je veřejným statkem (dle § 490 o.z. se jedná o věc určenou k veřejnému užívání) nebo ryby nacházející se v přírodním jezeru, přehradě či řece jsou bez pána a mohou být předmětem okupace za splnění veřejnoprávních podmínek daných zákonem o rybářství č. 99/2004 Sb. Lze použít i rozsudek NS ČR ze dne 29.4.2004, sp.zn. 25 Cdo 540/2003, dle kterého ryby, které se nacházejí ve vodoteči jsou věci ničí.

V § 1050 občanský zákon stanoví domněnku opuštění věci, kde je třeba rozlišovat mezi věcí movitou a nemovitou. U hodnotnější movité věci ke vzniku takové domněnky postačuje, když vlastník vlastnické právo nevykonává po dobu tří let. Učinění takového závěru však bude obtížné, neboť vlastník věci má práva související s vlastnictvím věci, tedy věc držet, užívat a disponovat s ní, nemá však takové povinnosti, má právo věc neužívat. Například situace, kdy vlastník skladuje na svém pozemku dřevo na otop, kde vlastně schne a vlastník ho nijak neužívá, neznamená, že o něj nemá zájem. Zde by bylo možné ještě spatřovat výkon vlastnického práva v tom, že dřevo je skladováno na pozemku téhož vlastníka, ale je možná i situace, že bude skladováno, ať již úmyslně nebo omylem, na pozemku vlastníkovu dřeva již nepatřícímu, mám za to, že taková situace neodůvodňuje závěr, že se jedná o věc opuštěnou. Toto bude třeba vykládat v kontextu s dalšími okolnostmi a bude v případě sporů předmětem dokazování. Pokud někdo nemá věc u sebe, protože ji zapůjčil či pronajal, jedná se o výkon vlastnického práva (právo s věcí nakládat) a nemůže to být považováno za opuštění věci. Pokud se jedná o věc nepatrné hodnoty zanechané vlastníkem na veřejně přístupném místě, má se za to, že je to věc opuštěná a může být předmětem přivlastnění.

Možnost přisvojení lesních plodů či klestí řeší lesní zákon v § 19, kde uvádí, že každý je oprávněn sbírat lesní plody pro svoji potřebu a suchou na zemi ležící klest. Pojem „pro svoji potřebu“ lze vykládat širše, tedy i pro potřebu vlastní rodiny. Není však přípustné činit nájezdy sběračů borůvek či hub za účelem jejich sběru ve velkém a jejich prodeje, byť v sezóně je například u silnice vidět řada prodejců borůvek či hub, kde u prodeje hub jsou i veřejnoprávní omezení z důvodu ochrany zdraví kupujících. Pro svoji potřebu lze odebírat i vodu dle vodního zákona č. 254/2001 Sb. nebo i minerální vodu dle z.č. 164/2001 Sb. Zákon č. 164/2001 Sb., nebo-li lázeňský zákon v § 4 upravuje, že přírodní léčivý zdroj a zdroj přírodní minerální vody nejsou součástí ani příslušenstvím pozemků a nejsou předmětem vlastnictví. Výtěžek ze zdroje se stane předmětem vlastnictví, jakmile jej osoba, která má podle lázeňského zákona povolení k využívání zdroje, odejme minerální vodu ze zdroje.

Pokud jde o přisvojování si nerostů, řeší toto tzv. horní zákon č. 44/1988 Sb., kde v § 5 se uvádí, že nerostné bohatství tvoří ložiska vyhrazených nerostů (.....) nerostné bohatství na území České republiky je ve vlastnictví České republiky (nejedná se tedy o věc ničí). Výčet vyhrazených nerostů je obsažen v § 3 odst. 1, kde je však vyjmenována většina nerostů včetně ropy a zemního plynu. Mám tedy za to, že volná okupace zde není možná, k těžbě může dojít na základě povolení příslušného orgánu veřejné správy. V případě, že by se jednalo o nevyhrazené nerosty, stejně by byly ve vlastnictví majitele pozemku, na kterém se nacházejí, neboť vlastník pozemku nevlastní jen vlastní povrch, ale i to co je nad povrchem a pod povrchem, pokud je schopen toto ovládat. Obdobnou úpravu obsahoval i o.z.o., kde vyjmenované nerosty (v § 3 všeobecného zákoníku horního) byly vyňaty z dispozice vlastníka, právo dobývat tyto nerosty bylo prohlášeno za samostatné právo majetkové. Dobývati jich směl každý, kdo splnil zákonné podmínky a komu stát propůjčil právo „dělati hory“. Krčmář uzavírá, že pokud jsou nerosty spojeny s ostatní půdou, nejsou samostatnými věcmi, nýbrž částí ostatní půdy. Určitým osobám je propůjčeno separační právo a separací se tyto vyhrazené nerosty stávají vlastnictvím toho, komu bylo propůjčeno právo jich dobývatí <sup>2-</sup>  
str. 188

Nově občanský zákoník zavádí v § 1050 odst. 2 možnost opuštění nemovité věci. Opustit nemovitou věc bylo možné dle občanského zákoníku z r. 1811, následně i dle občanského zákoníku z r. 1950, ale předchozí občanský zákoník č. 40/1964 Sb. toto neumožňoval, tato možnost byla obnovena až od 1.4.1983 v § 453a v době do účinnosti novely č. 509/1991 Sb., která tento paragraf opět zrušila a byl přijímán výklad, že nemovitá

věc nemůže být opuštěna, zvláště pokud se zapisuje do katastru nemovitostí ze kterého je zřejmé, komu patří. Ustanovení § 453a však nebylo šťastné, dle § 453a odst. 1 věta první dopustil-li se vlastník věci takového protiprávního jednání, jímž se trvale zbavil možnosti věc obvyklým způsobem užívat, připadá věc do vlastnictví státu, pokud je v rozporu se zájmem společnosti, aby vlastník s věcí dále nakládal. Jednalo se o úpravu, která dopadala na emigranty, kteří nedovoleně opustili tehdejší republiku a na jejím území zanechali majetek. Pokud se jednalo o dovolené vystěhování, museli se vlastníci majetku vzdát tzv. renunciačním prohlášením. Oba uvedené způsoby pozbytí vlastnictví k nemovité věci byly důvodem pro restituci majetku dle z.č. 87/1991 Sb. o mimosoudních rehabilitacích (§ 6 odst. 1 písm. a) a b), jak uvádí i Bohuslav Petr <sup>4-str. 28</sup> s odkazem na rozhodnutí NS ČR ze dne 27.7.2005, sp.zn. 22 Cdo 1206/2005.

Dle nového občanského zákoníku tedy je možné nemovitou věc opustit, lze si představit, že se nebude jednat o zcela ojedinělé záležitosti, zejména pokud jde o nějaké menší pozemky, kde původní vlastník zemřel a nástupci už ani nevědí, že někde měl jejich předek či jiný příbuzný pozemek. Zajisté je možné opuštění i stavby, pokud z okolností vyplývá, že se vlastník o věc starat nechce, protože nechce vykonávat vlastnické právo. Opuštěním nemovité věci však není, že vlastník ji užívat nemůže, například proto, že nemá prostředky na opravu nemovitosti tak, aby byla způsobilá k užívání ať už vlastníkem nebo nájemcem. Může se jednat o problematiku věci, které opět budou předmětem dokazování, zvláště když je nutné zopakovat, že vlastník má práva odpovídající obsahu vlastnického práva, nemá však povinnost je vykonávat, až na některá omezení, jako například zákaz imisí nebo veřejnoprávní povinnosti jako placení daní. Problematickým bude také určení, od kdy vlastník nemovitosti nevykonává své vlastnické právo, tedy kdy jej vykonal naposledy. Jak bylo řečeno výše, právní praxe i teorie se klonily k tomu, že není možné považovat nemovitou věc zapsanou v katastru nemovitostí za opuštěnou, tento závěr je nutné v souladu s přijetím nového občanského zákoníku považovat za překonaný, neboť tím by se z větší části vyloučila možnost považovat nemovitou věc za opuštěnou, neboť většina nemovitostí se do katastru nemovitostí zapisuje dle § 3 odst. 1 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., dříve dle § 2 odst. z.č. 344/1992 Sb. U nemovité věci musí uplynout desetiletá lhůta, po jejím uplynutí nabývá vlastnické právo stát <sup>8</sup>.

Dle přechodných ustanovení občanského zákoníku, konkrétně § 3067 počne běžet u nemovité věci 10 letá lhůta nutná k tomu, aby věc mohla být považována za opuštěnou, až od

nabytí účinnosti občanského zákoníku, tedy od 1.1.2014. Není možné žádné započtení doby předcházející, ať by byla jakkoliv dlouhá. S prvními případy opuštěné nemovité věci se tak bude možné setkat až po 1.1.2024.

Pokud se jedná skutečně o nemovitou opuštěnou věc, stává se jejím vlastníkem stát, nikoliv obec. Jedná se o vhodné ustanovení, neboť lze předpokládat, že se nebude jednat o lukrativní cenné nemovitosti, ale spíše o nemovitosti velmi zanedbané, jejichž vlastnictví by obec jen zatěžovalo.

## **2.2. N á l e z**

Nález je jedním ze způsobů nabytí vlastnického práva. Jedná se o nabytí originárním způsobem, kterému nepředchází žádný úmysl předchozího vlastníka se svého dosavadního vlastnického práva vzdát, na rozdíl od opuštění věci. Při hlubším zamyšlení však nález věci není originárním, bezprostředním nabytím vlastnictví, ledaže by šlo o věc nepatrné hodnoty. Nejedná-li se o věc nepatrné hodnoty, předchází nabytí vlastnictví určitá procedura, jako oznámení příslušnému úřadu a uplynutí jisté doby (jak bude dále uvedeno), jak uvádí prof. Sedláček, předchází nabytí vlastnictví určité správní řízení<sup>1</sup>. Nedojde tedy k přechodu vlastnictví bez dalšího, bezprostředně již samým nálezem. Ztráta věci není právním jednáním, vlastník věci neprojevuje svoji vůli (na rozdíl od opuštění věci), ale jedná se o právní událost<sup>2</sup>. Věc může ztratit nejen její vlastník, ale i držitel nebo dokonce i jen detentor, jedná se totiž právě o ztrátu detence. Jestliže detentor již nemůže na věc působit, ledaže věc náhodou najde, jde o ztrátu<sup>1</sup>.

---

1 - Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí : Věcná práva. Praha : Wolters Kluwer, 2015, str. 50

2 - Krčmář, J., Právo občanské II. Práva věcná. Praha : Wolters Kluwer, 2014, str. 186

3 - Randa, A., Právo vlastnické dle Rakouského práva v pořádku systematickém, Praha, Wolters Kluwer, 2008, str. 102

4 - Petr, B., nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2011, str. 24

5 - Burke, B., Personal Property, West Nutshell Series, 2. vydání, St. Paul : West Publishing, 1993, str. 8-17

6 - Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 458

7 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 154

8 - Janků, M. a kol. Nové občanské právo v kostce. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, str. 63

Nabytí vlastnictví nálezem je možné pouze k věci ztracené. U ztráty se jedná o právní skutečnost nezávislou na právní vůli vlastníka, kde tento fakticky přijde o právo věc držet. Vlastník ztrátou věci pozbývá jen její držbu, ale nikoliv vlastnické právo k ní. Proto musí být jeho vlastnické právo šetřeno a zákon musí vlastníku poskytnout možnost, aby se své věci opět ujal<sup>3</sup>. Dále je možné nalézt věc skrytou, které předchází úmyslné jednání vlastníka, ale není zde jeho vůle se věci zbavit, opustit ji. Jde o to, že na přechodnou dobu, byť i značně dlouhou, se úmyslně zbavuje pouze jednoho z atributů vlastnického práva, a to práva věc držet. Obvykle se jedná o úschovu věci z obavy, aby mu nebyla odcizena nebo zabavena. Zde se projeví elasticita a perzistence vlastnictví, tedy po vrácení ztracené věci či nálezů se plně obnovuje vlastnictví k dané věci. Pokud by se jednalo o věc opuštěnou, kde opuštění věci je volním právním jednáním dosavadního vlastníka, mohlo by dojít ke změně vlastnictví nabytím věci jejím přivlastněním, tedy okupací (viz výše). Občanský zákoník v § 1051 uvádí vyvratitelnou právní domněnku, že každý si chce podržet své vlastnictví a že nalezená věc není opuštěná.

K nalezené věci je tedy nutné přistupovat jako k věci ztracené či skryté, dokud není prokázáno, že se předchozí vlastník chtěl této věci zbavit, že ji opustil. Toto by neplatilo jen v případě zákonné domněnky dle § 1050 odst. 1 věta druhá o.z., tedy že by věc pro vlastníka měla jen nepatrnou hodnotu a zanechal ji na veřejnosti přístupném místě. V tom případě by se mělo za to, že ji vlastník opustil bez dalšího. Rozhodujícím momentem je tedy to, zda věc má nepatrnou hodnotu či nikoliv, co je nepatrná hodnota však občanský zákoník, na rozdíl od úpravy v o.z.o., neupřesňuje. Hodnota věci se má vztahovat k vlastníkovi, mám však za to, že se zde bude uplatňovat objektivní měřítko, alespoň při prvním posouzení. Jako vodítko nelze použít výkladové ustanovení trestního zákona, a to § 138 odst. 1 tr.z., kde škodou nikoli nepatrnou se rozumí škoda dosahující částky nejméně 5.000 Kč, tedy že by věc nepatrné hodnoty měla cenu nižší než 5.000,- Kč. Aby věc v hodnotě tedy například 4.500,- Kč byla považována za věc nepatrné hodnoty je nepřipadné, jedná se asi o třetinu minimální mzdy.

Není možné zkoumat, zda například věc v hodnotě 500,- Kč má ve vztahu ke konkrétnímu vlastníkovi nepatrnou hodnotu nebo nikoliv, zkoumat majetkové poměry každého vlastníka. Situace ještě složitější bude u věci zvláštní oblíby, kde objektivně se může jednat o věc bezcennou, pro konkrétní osobu však velmi cennou, například někdo na houbách ztratí starý nožík, objektivně bezcenný, ale třeba předávaný v rodině po mužské linii apod. Osoba, která věc najde, nemůže vědět, zda se jedná o věc opuštěnou, protože je objektivně

nepatrné hodnoty nebo o věc nalezenou, protože má pro dosavadního vlastníka velkou cenu jako památka na osobu blízkou. Bude věcí judikatury určit alespoň orientačně, co představuje nepatrnou hodnotu.

Předcházející právní úprava obsažená v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. byla stručná, celou problematiku nálezů řešila toliko v § 135 a to až od 1.1.1992, tedy od účinnosti velké novely č. 509/1991 Sb., do té doby tuto problematiku občanský zákoník neřešil. Po této novele v případě nálezů měl nálezce povinnost věc odevzdat obecnímu úřadu a vlastník věci se mohl o svůj předmět vlastnictví přihlásit do šesti měsíců, nálezce měl právo na náhradu nutných výdajů (jde o náklady potřebné k opatrování věci, k úschově, k přepravě vlastníkově atd.) a na náleznou, které tvořilo 10 % ceny nálezů<sup>4</sup>. Nepřihlásil-li se dosavadní vlastník, jeho vlastnictví zaniklo a vlastníkem věci se stala obec. Komentář uvádí, že právo na náleznou musí být uplatněno proti vlastníkově věci<sup>4</sup>, zajisté tomu vlastníkově, kterého věc byla, nikoliv například proti detentorovi, který věc ztratil. Lze mít za to, že když se vlastníkem po uplynutí stanovené doby stala obec, měla povinnost vyplatit nálezci náleznou ve výši 10% ona.

V podstatě je náleznou ve stále stejné výši jako už od doby o.z.o. Úprava předcházející, tedy úprava zákona č. 141/1950 Sb. problematiku řešila v § 120 tak, že nejednalo-li se o věc nepatrné ceny a nebyl-li znám vlastník, měla být věc odevzdána místnímu národnímu výboru, který nález vyhlásil a nepřihlásil-li se vlastník do jednoho roku, nabyl vlastnictví k věci stát, který nálezci měl vyplatit náklady s nálezem spojené a náleznou, obvykle ve výši 10 %. Mohla tehdy stejně jako dle dnešní úpravy vznikat pochybnost o tom, co je věc nepatrné hodnoty. Tento problém neměl o.z.o., který jako hraniční hodnotu uváděl jeden zlatý, jinak byla úprava v podstatě stejná jako dnes. Pokud měla věc nalezená hodnotu menší než 12 zlatých, musel nálezce nález oznámit obvyklým způsobem sám, pokud měla věc hodnotu vyšší, musel toto oznámit místní vrchnosti, tedy příslušnému služebnímu místu.<sup>5</sup> Občanský zákoník Ruské federace v § 226 řeší hodnotu nálezů věci tak, že se jedná o cenu evidentně nižší než pětinasobek minimální mzdy.

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. řeší problematiku nálezů obsáhle spolu s institutem přivlastnění.

Pokud tedy nálezce nalezne ztracenou věc, má samozřejmě možnost takovou věc minout bez povšimnutí. Pokud se rozhodne věc sebrat, vzít ji do své faktické moci, má povinnosti postupovat dle zákona, tedy ji vrátit tomu, kdo ji ztratil, nebo vlastníkově. Z dané

díkce je zřejmé, že věc může ztratit nejen vlastník, ale i jiná osoba, která jí měla v době ztráty v držbě či v detenci a je nerozhodné, zda se jedná o držbu (detenci) poctivou, v dobré víře (bona fides) nebo nikoliv. Nálezce ostatně není schopen v době nálezů ani určit, zda v případě toho, kdo věc ztratil, se jednalo o vlastníka či držitele nebo detentora, tím méně, zda tato osoba jednala či věc držela v dobré víře. Vracením věci tomu, kdo ji ztratil, se tak vlastně obnovuje poslední pokojný stav předcházející ztrátě věci, bez ohledu na skutečné vlastnické poměry.

Nelze-li poznat, komu má být věc vrácena, je nálezce povinen nález oznámit, případně odevzdat, bez zbytečného odkladu obci, na jejímž území byla nalezena. Je zde stanovena pořádková lhůta tří dnů. Změnou oproti stávající úpravě je ustanovení, že pokud dojde k nálezů ztracené věci ve veřejné budově nebo ve veřejném dopravním prostředku, odevzdá věc nálezce provozovateli těchto zařízení. Jde zřejmě o snahu vyjít vstříc vlastníkovi, který věc ztratil, neboť je pravděpodobné, že si vzpomene, že naposledy tu věc (např. deštník) měl ještě na úřadě nebo na soudu (veřejná budova) nebo že ji zapomněl v tramvaji a je jednodušší se obrátit na provozovatele dopravních prostředků, než zjišťovat případný nález věci na příslušných obvodních úřadech, na které mohl věc nálezce odevzdat a je jednodušší i pro nálezce věc odevzdat vedoucímu úřadu než hledat příslušný obecní úřad. Jedná se o obdobné řešení, jaké má německý BGB.

Vedle tohoto zákonem určeného postupu jsou zvláštní případy, které upravují speciální zákony, jedná se obvykle o veřejnoprávní předpisy, takto například § 68 odst. 2 zákona č. 119/2002 Sb. o zbraních a střelivu ukládá každému, kdo najde zbraň nebo munici, toto neprodleně oznámit (nikoliv tedy přímo odevzdat, může se jednat i o nebezpečné, život ohrožující věci) nejbližšímu příslušníkovi policie nebo útvaru policie, anebo orgánu místní samosprávy, který toto oznámení předá nejbližšímu útvaru policie.

Obec, které byl nález ohlášen nebo odevzdán, tento nález oznámí obvyklým způsobem. Nepřihlásí-li se v přiměřené době ten, kdo věc ztratil a má-li věc značnou hodnotu, učiní obec vhodné opatření, aby nález vešel v širší známost. V první fázi tedy obec nález oznámí obvyklým způsobem, tedy například oznámením na úřední desce nebo e-mailem občanům dané obce. Po oznámení nálezů má obec vyčkat přiměřenou dobu, která však není nikde stanovena zřejmě bude záviset i na druhu nalezené věci, bude věcí soudní judikatury, aby tato přiměřená doba byla stanovena. Myslím, že se bude řádově jednat o týdny.

Pokud se nikdo v přiměřené lhůtě neozve a (kumulativně) se jedná o věc větší hodnoty, pak se vyžaduje, aby snaha zjistit vlastníka věci byla při neúčinnosti prvního oznámení intenzivnější<sup>3 (str. 461)</sup>, obec tedy učiní vhodné opatření, aby nález vešel ve známost, tedy například toto oznámí v místním či celostátním tisku, v regionální nebo i celostátní televizi. Pokud obec sama zjistí vlastníka, ať již tím, že věc je označena nebo je obci vlastník znám (bude se jednat o menší obce, kde se například ví, že zlatou tabatěrku vlastní Josef Novák), oznámí mu nález a vyzve jej, aby si věc převzal.

Do doby, než se vlastník přihlásí, je nutné se o věc starat. Toto přísluší obci, které byl nález oznámen. Obec se může o věc starat sama, což zřejmě bude pravidlem. Obec také může rozhodnout, že věc svěří nálezci nebo třetí osobě, tyto s tím však musí souhlasit, nelze jim věc předat proti jejich vůli. Obec může též věc předat do soudní úschovy, pokud se jedná o peníze, cenné papíry či hodnotnější movité věci hodící se k úschově - § 300 z.ř.s. Pokud by se jednalo o věc, kterou lze uschovat jen se značnými náklady nebo by hrozilo nebezpečí škody, obec je oprávněna věc prodat a s utrženými penězi, po odečtu nákladů s dosavadní úschovou věci, naložit jako s nálezem peněz. Pokud by věc byla neprodejná a nešlo by o věc výjimečnou a hodnotnou (§ 1054 odst. 2 věta druhá o.z.), může s ní obec naložit dle vlastního uvážení.

Pokud se vlastník věci nalezne a požádá o vydání věci do jednoho roku od vyhlášení nálezu, bude mu věc vydána včetně plodů a užitků poté, co obec odečte náklady s úschovou věci spojené, například tedy náklady oznámení nálezu (inzerce v novinách) a nálezného. Nálezné činí 10% hodnoty věci, pokud by se jednalo o věc, která má hodnotu jen pro vlastníka věci, jinak tedy věc bezcennou (např. rodinná fotografie, pohlednice zaslaná osobou blízkou), určí se nálezné dle slušného uvážení. Zákon blíže neurčuje, jak tuto výši určit, bude se tedy obvykle jednat o dohodu mezi nálezcem a vlastníkem věci. V případě nedohody by byla možnost nálezce obrátit se na soud se žádostí o určení nálezného.

Pokud by se nálezce neozval v době do jednoho roku, může ten, kdo má věc u sebe (nálezce, obec nebo jiná osoba, které byla věc svěřena), zacházet s věcí jako poctivý držitel<sup>6</sup>, tedy v době mezi jedním a třemi roky od vyhlášení nálezu, může z ní brát i plody a užitky a stát se jejich vlastníkem, aniž by měl povinnost tyto vydat vlastníkovi, který by se objevil v rozmezí jednoho až tří let od oznámení nálezu. Toto neplatí, pokud předmětem nálezu jsou peníze nebo výtěžek z prodeje věci (tedy opět peníze), tyto mohou uvedené osoby jen užívat, tedy v podstatě by se jednalo o období bezúročných zápůjček.

Přihlásí-li se vlastník v rozmezí doby od jednoho roku od oznámení nálezů do doby před uplynutím tří let, vydá se mu věc nebo výtěžek za ni stržený po zaplacení nákladů a nálezného. Po uplynutí tří let od vyhlášení nálezů nabude obec, nálezce nebo schovatel vlastnické právo k věci nebo k výtěžku za věc strženému <sup>6</sup>.

Lze tedy mít za výhodné, když se o nalezenou věc stará nálezce, neboť jí může užívat po celou dobu tří let, v období od jednoho roku do tří let pak aniž by musel vydat případně objevivšímu se vlastníkovu plody a užitky takové věci a po uplynutí tří let se dokonce stane vlastníkem takové věci, jedná se tedy o jistou dobu vydržení movité věci. Nálezce se však vlastníkem věci stát nemusí, pokud prohlásí obci, že se vlastníkem stát nechce, pak vlastnické právo přejde na obec, která nálezci vyplatí nálezného. Pokud by věc zůstala v opatrování obci od počátku, stala by se vlastníkem nalezené věci obec rovnou (§ 1060 o.z.). Zákon neřeší, kdo by vyplatil v takovém případě nálezci nálezného, ale jeví se logickým, že by tak učinila tato obec, která se stala vlastníkem věci a má z toho majetkový prospěch a jedná se i o analogii § 1060 o.z. Totéž platí, pokud by věc uschovala jiná osoba než nálezce nebo obec, nálezného by tedy vyplatila tato osoba.

Poněkud jiná situace je u nálezů zvířete. Musí se jednat o zvíře, kde je zjevné, že mělo vlastníka, v jiných případech by se postupovalo dle ustanovení o přivlastnění věci (viz výše). V USA se dovozuje, že domácí zvíře, byť na útěku, musí mít předcházejícího vlastníka <sup>7</sup>, zřejmě pro to, že domácí zvíře volně v přírodě nežije, muselo se tedy do přírody dostat z nějakého chovu. Na druhou stranu má původní majitel po celou dobu absolutní odpovědnost za škodu způsobenou tímto zvířetem <sup>7</sup>.

Pokud je zřejmé, komu zvíře patří, odevzdá jej nálezce této osobě, jinak nález oznámí obci a o nalezené zvíře pečuje jako řádný hospodář. Ustanovení § 1059 o.z. řeší situaci, kdy dojde k nálezů zvířete zjevně určeného k zájmovému chovu. Občanský zákoník neřeší definici zájmového chovu, tato definice je v § 3 zákona na ochranu zvířat (z.č. 246/1992 Sb.), dle kterého je zvířetem v zájmovém chovu zvíře, u kterého hospodářský efekt není hlavním účelem chovu, a to buď chované v prostorách k tomu určených nebo v domácnosti, jehož chov slouží především zájmové činnosti člověka, nebo zvíře sloužící člověku jako jeho společník. Lze sem tedy podřadit například psa nebo kočku či koně určeného k ježdění, nikoliv například pracovního koně k tahání dříví v lese, pak by nešlo o zájmový chov. K takovému to zvířeti přechází vlastnictví po uplynutí dvou měsíců od vyhlášení nálezů. Prohlásí-li však nálezce, že zvíře nabýt do vlastnictví nechce a svěří-li obec zvíře útulku,

může takový útulek se zvířetem volně nakládat po uplynutí čtyř měsíců od vyhlášení nálezu či od svěřeni zvířete takovému útulku, podle toho, která skutečnost nastane později, mohlo by tedy uplynout až šest měsíců od nálezu.

Pokud se jedná o zvíře, u něhož je zřejmé, že mělo vlastníka, ale které není ze zájmového chovu, není v zákoně žádná speciální úprava týkající se lhůt. Použití obecné úpravy o nálezu věci se jeví nepraktickým. Například běžná slepice není zájmovým chovem, neboť u ní je hospodářský efekt hlavním účelem chovu. Pak by nálezce musel vydat nález vlastníkovi, který pokud by se přihlásil do jednoho roku, by měl nárok i na přírůstky věci, tedy na vejce, které by musel nálezce rok skladovat nebo je prodávat a ukládat peníze za toto utržené. Je evidentní, že speciální úprava nabývání vlastnictví u nalezených zvířat má sledovat právě tu skutečnost, že se nejedná o věci, ale o živé tvory, kde je zájem, aby se v přiměřené době našel nový majitel, který se bude o zvíře starat. Úpravu § 1059 o.z. lze tedy vztáhnout na veškerá zvířata, která měla předchozího vlastníka a nejedná se o zvíře opuštěné.

Ostatně není z praktických důvodů vhodné, mimo jiné i vzhledem k narůstajícím nákladům, aby se obec, popřípadě nálezce, starali o zvíře až po dobu tří let. Proto se po vzoru nedávné novely švýcarského ZGB (čl. 722) účinné od r. 2003 navrhuje zjednodušit a zkrátit lhůty obecně stanovené pro neživé nálezy tak, že nálezce může nabýt vlastnické právo k zvířeti již po uplynutí dvou měsíců od vyhlášení nálezu, popřípadě že - nemá-li nálezce zájem zvíře nabýt a bude-li zvíře svěřeno zvířecímu útulku - bude zvířecí útulek oprávněn po uplynutí čtyřměsíční lhůty se zvířetem volně naložit, tj. zejména mu nalézt nového pána<sup>3 str. 462</sup>. Lhůta dvou měsíců se může jevit nepřiměřeně krátká, kdy vazby mezi původním vlastníkem a zvířetem nebudou ještě přetřhány, a nová vazba na nového vlastníka (nálezce) nebude silnější než ta předchozí, například pokud se jedná o psa, kočku či koně. Na druhou stranu lze poznamenat, že tzv. čistokrevné zvíře ale i domácí miláček, budou mít označení (čip, tetování, adresu v obojku), které umožní zjistit, komu má být vráceno (§ 1058 odst. 1 o.z.).

Zajímavé ustanovení obsahuje občanský zákoník Ruské federace v § 231 odst. 2, dle kterého i v případě, že přešlo vlastnictví k domácímu zvířeti poté, co uplynulo 6 měsíců od doby, kdy zvíře ztratilo původního vlastníka, může nastat situace, že předchozí vlastník domácí zvíře objeví po uplynutí této lhůty. Pokud jsou okolnosti, které svědčí o tom, že zvíře si zachovalo vztah k tomuto svému předchozímu vlastníkovi (myslím, že toto bude běžné u psa), nebo pokud bude zjištěno, že se k nim nový vlastník chová hrubě nebo jinak nevhodně,

může se původní vlastník dožadovat jejich navrácení, a to po dohodě s novým vlastníkem, nedojde-li k dohodě, může se obrátit na soud.

Dosavadní právní úprava občanského zákoníku z.č. 40/1964 Sb. měla lhůtu pouze jednu, a to šestiměsíční, ve které se nálezce musel o svoji ztracenou věc přihlásit, pak již došlo ke změně vlastnického práva. Zákon také nerozlišoval, zda se jedná o věc nebo živé zvíře, ostatně tehdejší zákon považoval i živé zvíře za věc.

Nálezce věci tedy má několik možností, jak se zachovat. Po učinění nálezu musí věc odevzdat vlastníkově resp. tomu, kdo ji ztratil, pokud je nálezci znám. Pokud není znám, má nálezce povinnost nález oznámit do tří dnů obci a dohodnout se s ní, jestli si v opatrování věc ponechá obec, třetí osoba nebo nálezce. Pokud si věc ponechá nálezce, stane se po uplynutí tří let jejím vlastníkem, pokud neprohlásí dle § 1060 o.z., že se vlastníkem stát nechce. Pak se vlastníkem stane obec, která nálezci vyplatí nálezné.

Zákon neřeší, v jaké lhůtě musí nálezce oznámit, že nalezenou věc do vlastnictví nabýt nechce. Po uplynutí tří let od vyhlášení nálezu se nálezce stane vlastníkem věci ze zákona dle § 1057 odst. 3 o.z. Musel by tedy takové prohlášení učinit ještě před uplynutím tříleté lhůty. Nejlepším řešením by bylo, kdyby obec, která zajisté vede seznam nalezených věcí a data vyhlášení nálezu, se krátce před uplynutím tří let od vyhlášení dotázala nálezce, zda chce či nechce vlastnictví k věci nalézt s tím, že pokud ve lhůtě do uplynutí tří let takové prohlášení neučiní, stane se vlastníkem dle § 1057 odst. 3 o.z.

U nálezce je možné i takové chování, že nález neoznámí, utají ho. Takovému nepoctivému nálezci nenáleží nálezné, ani úhrada nákladů vynaložených na opatrování věci a nemůže k takové věci nabýt vlastnické právo ani podle ustanovení o nálezce ztracené věci ani podle ustanovení o vydržení, neboť by se nejednalo o poctivého držitele. Takovému nálezci by hrozilo i stíhání za přestupek, případně trestný čin, a to dle hodnoty věci.

---

1 - Sedláček, J., Vlastnické právo, Komentář k §§ 353-446 O.Z. se zřetelem ku právu na Slovensku a Podkarpatské Rusi platnému, V Praze 1935, Reprint, Wolters Kluwer, Praha, 2012, str. 221-222

2 - Knapová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné, 1. díl, Praha : ASPI Publishing, 3. vydání, 2002, str. 306

3 - Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 461

4 - Jehlička, O., Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 3. vydání. Praha, C.H.Beck 1996, str. 211

5 - Petr, B., nabytí vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2011, str. 26

6 - Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí : Věcná práva. Praha : Wolters Kluwer, 2015, str. 53

7 - Burke, B., Personal Property, West Nutshell Series, 2. vydání, St. Paul : West Publishing, 1993, str. 17-20

### **2.3. Nález skryté věci**

Poněkud jiná je situace, když se nejedná o věc ztracenou tak, jak bylo pojednáno výše, ale o věc skrytou, tedy slovy zákona zakopanou, zazděnou nebo jinak skrytou, dříve se toto označovalo jako poklad (o tomto pojednává § 1063 o.z. a následující). Při hlubším zamyšlení a jazykovým výkladem slova poklad lze dospět k závěru, že za poklad se považuje věc specifická, hodnotná, obvykle jde o peníze, mince, zlato, drahokamy tak, jak je toto chápáno a uváděno v běžném životě, již v období pohádek pro děti. V tom případě se ale bude jednat o archeologický nález. Fakticky je tak soukromoprávní institut „pokladu“ vzhledem k veřejnoprávní úpravě archeologického nálezu v podstatě obsolentní<sup>2</sup>. Ostatně i o.z.o. mluvil jako o pokladu tehdy, *záleží-li odhalené věci v peněžích, šperku, nebo jiných drahocennostech, které tak dlouho v úkrytu ležely, že jejich dřívějšího vlastníka nelze se dovědět, pak služí poklad. Nález pokladu budiž vrchností oznámen zemské správě - § 398*. Oznámení vrchnosti pak nemělo jen ten význam, aby bylo posouzeno, zda se nejedná o archeologický nález, ale i za příčinou fiskálního podílu v pokladu nalezeném<sup>3</sup>. Dle § 399 totiž 1/3 hodnoty nálezu náležela státu, což nebylo do naší platné úpravy převzato.

U nálezů věci skryté nenastala tedy ta právní skutečnost, že vlastník věci či její oprávněný držitel by se jí zbavil s úmyslem ji dále již nevlastnit, ani ji mimovolně neztratil, ale jedná se o volní jednání vlastníka, který věc úmyslně skryl, například proto, že se o věc obával, že mu bude odcizena nebo zabavena nebo bylo soudobými předpisy zakázané ji vlastnit, přechovávat. Taková věc skrytá bude obvykle zakopána, zazděna, ale může být skryta i v movité věci, například v nějaké tajné zásuvce či přihrádce. Dříve však probíhaly diskuze o tom, zda pokladem, tedy věcí skrytou, je i věc ukrytá v jiné movité věci, nikoliv tedy v nemovitosti. O tomto pojednává Antonín Randa ve svém díle Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, byť ustanovení § 395 o.z.o. je velmi blízké § 1063 o.z. (byť tento nehovoří o peněžích, špercích či jiných drahocennostech). V komentáři

k ustanovením zákona o pokladu však dospívá k závěru, že se ustanovení o pokladu vztahují i na věci nalezené ve věcech movitých.

Skrytá věc není součástí věci, v níž byla objevena, ani jejím příslušenstvím. Pokud ukryjeme nějaký předmět, ať již do věci nemovité či movité, můžeme na něj sice z faktického hlediska nahlížet jako na součást takové „skryše“, z právního hlediska však stále zůstává samostatnou věcí.<sup>2</sup>

Skrytá věc tedy není součástí věci hlavní, tedy v případě jejího uschování v nemovité věci, není vlastnictvím majitele nemovitosti, ale je toto přesto na vlastnictví nemovitosti vázáno, neboť přísluší majiteli pozemku podíl  $\frac{1}{2}$  hodnoty nalezené věci a v případě, že se majitel a nálezce nedohodnou, případně věc majiteli pozemku a on vyplatí  $\frac{1}{2}$  hodnoty nálezci. Zákon v ustanoveních o nálezku skryté věci neřeší, jak postupovat ohledně nálezného v případě, kdy je skrytá věc nalezena ve věci movité, tedy zda má právo na  $\frac{1}{2}$  hodnoty věci majitel movitosti, ve které byla věc skrytá objevena. Mám za to, že nikoliv, zákon zmiňuje nález věci toliko v nemovitosti, u věcí movitých tak bude platit obecná úprava, nálezný tak bude 10%.

Zajímavou se jeví otázka vlastnictví k věcem, které byly dány zemřelému člověku do hrobu, ať již dříve v podobě nejen šperků, ale i zbraní či dalších atributů, později například v podobě zlatého křížku či prstenu. A. Randa zmiňuje, že mrtvoly a věci s těmito do hrobu dané stojí pod ochranou práva veřejného, zejména trestního. Věci ty jsou sice res nullius, ale nikdo nesmí jich sobě přivlastnit. Nicméně se zmiňuje, že výjimku lze připustit tehdy, když se určitého místa již od dávných časů za pohřebiště neuvžívá, na př. tak zvané „židovské zahrady“ v Praze. Ohledně věcí v takových místech nalezených užívá zásad o pokladu daných<sup>3</sup> str. 110.

Jedná se tedy o věc opuštěnou, ztracenou nebo skrytou? Jedná se o věc, která velmi pravděpodobně dříve patřila právě zemřelému a byla mu ponechána (do hrobu dána), ačkoliv správně z hlediska práva měla být vypořádána jako pozůstalost. Nemusí se jednat pouze o oblíbený šperk, ale i o zlaté zuby, titanové šrouby a podobně. Za účinnosti o.z. č. 40/1964 Sb. byla taková věc považována za opuštěnou, neboť osoby, které se o zemřelého staraly, ponechávají zemřelému některé jeho cennosti při uložení do hrobu ..... děje se tak se souhlasem všech dědiců, jedná se tedy o věci opuštěné.....dědicové dávají svým chováním najevo, že vlastníkem těchto věcí se nechtějí stát a činí tak výslovně nebo mlčky...vlastníkem

takových věcí se stává stát<sup>4</sup>. Stejně závěry pak činí ohledně náhradních součástí, které mají zemřelí ve svém těle (zlaté zuby, hřeby atd.). Po uplynutí doby, na kterou bylo hrobové místo pronajato, se věc stává opuštěnou a vlastnictví přechází na stát, doprojednání dědictví vylučuje.

Poté, co se odhlédne od úcty k zemřelému a od piety, je třeba si uvědomit, že zemřelý člověk ztrácí právní osobnost, nemůže tedy být subjektem práv a povinností, tedy ani práva vlastnického. Pokud je tedy šperk pozůstalými určen k tomu, aby se zesnulým zůstal i nadále, jedná se ze strany pozůstalých o derelikci této věci, o její opuštění, a tato se pak může stát předmětem okupace a nemůže tedy být ani následně předmětem dodatečného dědického řízení. Nelze však zapomenout na ustanovení veřejného práva, tedy přečinu Hanobení lidských ostatků dle § 359 trestního zákona, případně § 26 zákona č. 256/2001 Sb. o pohřebnictví. Zde je vhodné nahlédnout blíže do ustanovení veřejnoprávního předpisu, a to zákona č. 256/2001 Sb. o pohřebnictví a změně některých zákonů, kde dle § 20 je provozovatel pohřebiště povinen mimo jiné dle písm. f) v případě rušení pohřebiště a je-li provozovatelem veřejného pohřebiště obec, informovat vlastníka hrobky, náhrobku a ostatního hrobového zařízení, pokud mu je znám, že s nimi bude naloženo jako s věcmi opuštěnými. V ustanovení § 24 odst. 5 z.č. 256/2001 Sb. je uvedeno v podstatě totéž. Věc bych uzavřel tak, že se jedná ze strany pozůstalých o derelikci šperků, o jejich opuštění, ale úmysl pozůstalých nebyl věc opustit, ale z piety, z úcty k zemřelému, s ohledem k jeho přáním tyto věci ponechat zemřelému či u zemřelého a to nejméně po dobu piety. Tuto dobu by šlo ztotožnit či poměřit s dobou, na kterou pozůstalí pronajali hrobové místo. Pokud jejich vztah přetrvává i po uplynutí této doby, pronajmou si místo na další období, pokud nikoliv, zřejmě už jejich zájem na pietě odezněl, což následně vede i ke zrušení hrobového místa. Ani pak se věc nestane předmětem volné okupace, ale měla by být provozovatelem pohřebiště předána obci nebo dosavadnímu nájemci hrobového místa.

Pokud by k nálezu věcí daných zemřelému došlo po značně dlouhé době, v místě, které ani není pohřebištěm nebo již není pohřebištěm, například hrob někde na louce či v lese s ostatky vojáka z napoleonských válek, kde k objevu takových věcí došlo například v důsledku eroze půdy nebo stavebních prací, mělo by toto být posuzováno jako nález tak, jako u ostatních nalezených věcí, nejedná-li se o archeologický nález (viz níže).

Dříve za účinnosti o.z.o. se nabývalo vlastnictví již samým nálezem, neboť poklad byl považován za věc ničí a vlastnictví se nabývalo okupací <sup>3 str. 111</sup>. Nyní při nálezu takové věci platí totéž, co o nálezu věci ztracené, platí tedy i zde lhůty jednoho a tří let a ustanovení o vyhlášení nálezů, avšak jsou zde i některé výjimky. Takto nenáleží náleznému nálezci, pokud vlastník o úkrytu věci věděl. Zda vlastník o věci věděl či nikoliv a zejména kde byla ukryta, bude v případě nejasností věcí dokazování, takové dokazování může být značně obtížné. Zákon totiž mluví o vlastníkovi, ale zajisté se bude jednat nejen o vlastníka věci, který věc ukryl, ale i o jeho dědice (pokud původní vlastník, který věc ukryl již zemřel), pokud lze takou nástupnickou řadu po letech vysledovat a pokud bude dědici tvrzeno, že věc byla skryta předky a byla předávána informace o této skryté věci. Takový dědic by musel vědět např. nejen, že dědeček měl cenné věci, které ukryl, ale i kde je ukryl, a že se jedná o totožnou věc. Nálezce má povinnost nález věci oznámit nejen obci, ale i vlastníkovi pozemku, na kterém byla věc nalezena. Toto je nová úprava, dle dřívějšího občanského zákoníku (40/1964 Sb.) takovou povinnost nálezce neměl, tedy oznámení nálezů i vlastníkovi pozemku a vlastník pozemku na takovém nálezce nijak neparticipoval. Nálezce si ujedná s vlastníkem pozemku, kdo z nich si věc ponechá a vyplatí druhému polovinu ceny věci. Jedná se tedy o výrazně vyšší náleznou než v případě prostého nálezce ztracené věci a zisk z nálezce má nejen nálezce, ale i vlastník pozemku, a to každý jednou polovinou. Obdobná úprava je například v § 233 občanského zákoníku Ruské federace. Na náleznou nemá nárok osoba, která je k nalezení věci zjednaná, takové věci náleží jen předem smluvená odměna za hledání, která by náležela i v případě, že by k žádnému nálezce nedošlo. Pokud však osoba byla sjednána například k vykopání základů domu a při té příležitosti by při provádění výkopu objevila věc skrytou, má pak práva jako nálezce, neboť nebyla sjednána k hledání pokladu, ale k provedení výkopu. Jestliže dělníci najdou náhodou poklad, náleží jim polovina jako každému nálezci <sup>1</sup>.

Zvláštní postup nastává, pokud se jedná o archeologický nález, toto řeší zákon o státní památkové péči č. 20/1987 Sb. v § 23 odst. 1 - archeologickým nálezem je věc (soubor věcí), která je dokladem nebo pozůstatkem života člověka a jeho činnosti od počátku jeho vývoje do novověku a zachovala se zpravidla pod zemí. Takový nález musí být oznámen archeologickému ústavu či muzeu, stačí i prostřednictvím obecního úřadu. Nálezce se tedy této povinnosti zproští, i když nález oznámí obecnímu úřadu. Nálezce má právo na odměnu (náleznou) ve výši hodnoty materiálu, je-li nález zhotoven z cenných kovů. Tedy pokud se bude jednat o nález zlatých mincí, má nálezce nárok na náleznou ve výši ceny zlata ve váze, kterou nalezené mince mají. Jedná se tedy o ještě výhodnější náleznou než při nálezce jiné

skryté věci, která není archeologickým nálezem, kde by dostal jen 1/2. Nejedná-li se o věc zhotovenou z drahých kovů, má nálezce nárok na nálezné ve výši 10 % hodnoty nálezu, což bude určeno například znaleckým posudkem (např. nález zazděného či jinak ukrytého obrazu). Náhradu v obou případech poskytuje krajský úřad. Problém je v tom, že v případě archeologického nálezu nenáleží žádná odměna či nálezné majiteli nemovitosti oproti tomu, když by se jednalo o nález, který není archeologickým nálezem, kdy náleží majiteli pozemku polovina hodnoty takové věci. Jedná se o nerovné postavení vlastníka nemovitosti ve dvou různých předpisech, což může být předmětem sporů, věc by měla být napravena. „Úprava v zákonu o státní památkové péči navíc bohužel silně odráží ideové přístupy minulé éry, zejména v otázce výše nálezného a „přezíravém“ přístupu k vlastníkům“<sup>2</sup>.

V případě prostého nálezu ztracené věci, jakož i v případě nálezu pokladu více osobami platí, že tyto jsou oprávněny i zavázány společně a nerozdílně. Spolunálezcem je i ten, kdo věc spatřil a snažil se ji dosíci, třebaže se jí dříve chopil někdo jiný. Taková situace může nastat například tehdy, když někdo spatří ztracené zvíře, snaží se ho chytit, předtím než tak učiní, ho však chytí další osoba. Pak jsou tyto osoby zavázány a oprávněny společně a nerozdílně jako v případě, kdy by zvíře našly a zmocnily se jej společně.

Může nastat situace, kdy někdo hledá poklady o svém volném čase za pomoci přístrojů, například tzv. minohledáček (detektoru kovů) a prohledává pozemky bez vědomí jejich vlastníka či přímo proti jeho vůli nebo přes přímý zákaz orgánů veřejné správy. Rakouský občanský zákoník na toto pamatoval v § 400 tak, že takový nálezce nemá právo na věc ani na nálezné<sup>5</sup>, obdobně současný občanský zákoník toto neřeší, tím méně zákon č. 40/1964 Sb. Pokud by se jednalo o neznalost hledače, o jeho nedbalost, při posouzení všech objektivních hledisek, byl bych pro to, aby se postupovala dle ustanovení o nálezu věci skryté. Pokud však by hledač věděl, že se pohybuje na cizím pozemku bez souhlasu jeho vlastníka nebo dokonce proti jeho vůli, byla by situace jiná. Mám za to, že takové jednání hledače pokladů může být obtěžující a i působící škodu například kopáním děr na pozemku za účelem hledání věcí skrytých, soud by mohl i rozsudkem či i předběžným opatřením takové jednání zakázat. Pokud by přesto k nálezu došlo, tak při aplikaci zásad o.z. - § 6 odst. 2 bude namíste odměnu za nález nepřiznat.

---

1 - Krčmář, J., Právo občanské II. Práva věcná. Praha : Wolters Kluwer, 2014, str. 194

2 - Horák, O., Ještě k nálezu věci skrytých, Právní rozhledy, 3/2017, str. 99

3 - Randa, A., Právo vlastnické dle Rakouského práva v pořádku systematickém, Praha, Wolters Kluwer, 2008, str. 110

4 - Dojčárová, M., Vlastnictví k věcem, které byly dány zemřelým do hrobu, anebo k cennostem, které jsou součástí jejich těla, Socialistická zákonnost, 9/1983, str. 523

5 - Sedláček, J., Vlastnické právo, Komentář k §§ 353-446 O.Z. se zřetelem ku právu na Slovensku a Podkarpatské Rusi platnému, V Praze 1935, Reprint, Wolters Kluwer, Praha, 2012, str. 242

## **2.4. Přirozený přírůstek**

### **2.4.1. Přírůstek nemovité věci**

Další způsob nabývání vlastnického práva, který upravuje nový občanský zákoník, je v pododdílu 2 a je označen jako Přirozený přírůstek, následuje úprava přírůstku umělého a přírůstku smíšeného. Jedná se o úpravu obsahem obdobnou úpravě o.z.o. Přirozený přírůstek znamená zvětšení vlastnictví bez přičinění vlastníka, ze samé přírodní podstaty věci, plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván (§ 1066 odst. 1 o.z.), obdobně § 405 o.z.o., který obsahoval i demonstrativní výčet takových přírůstků, jako byliny a houby. Mám za to, že však nemá vliv na označení přírůstku jako přírůstku přirozeného péče vlastníka pozemku o porosty, například sekáním louky, prořezem větví, přihnojením atd. Jedná se o nabytí bez vůle nabyvatele – přirozený přírůstek<sup>1</sup>. Jedná se například o plody stromů, obilí, mláďata, houby, ale i přírůstek dřevní hmoty na stromě. Dosavadní úprava o.z. č. 40/1964 Sb. se nabýváním vlastnictví přírůstkem (bez rozlišování na přírůstek přirozený a umělý) zabývala v ustanovení § 135a, kde stručně uváděla, že „vlastníku věci náležejí i přírůstky věci, i když byly odděleny od věci hlavní“, i tento paragraf byl vložen do občanského zákoníku až velkou novelou č. 509/1991 Sb. Nový občanský zákoník se této problematice věnuje velmi podrobně, až kazuisticky a pamatuje i na instituty, jejichž aplikace bude velmi řídká. Jedná se o další ze způsobů nabytí vlastnictví originárním způsobem.

Zákon se nejprve věnuje přírůstkům nemovité věci, kde obsahuje obecnou definici, dle které plody, které pozemek vydává sám od sebe, patří vlastníku pozemku, totéž obdobně platí o přirozených plodech jiných nemovitých věcí. Definici plodů pak obsahuje zákon v § 491 o.z. jako to, co věc poskytuje pravidelně, ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým účelovým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho. Užitek je pak to, co věc poskytuje ze své právní povahy. Pojem „přírůstek“ pak zřejmě zahrnuje jak plody, tak užitky. Opět se zde důsledně projevuje zásada superficies solo cedit,

přírůstky rozšiřují, zvětšují dosavadní majetek vlastníka pozemku. Plody stromů či keřů se však samostatnou věcí stanou až jejich oddělením od plodonosného stromu, do té doby jsou jeho součástí, nejsou samostatnou věcí, rozšiřují majetkovou podstatu vlastníka. Ač nejsou samostatnou věcí, mohou být samostatným předmětem kupní smlouvy o koupi věci budoucí, budoucí věc může být dána i do zástavy<sup>1-str. 191</sup>. Po oddělení plodů se jejich vlastníkem v naprosté většině případů stává také vlastník pozemku, na kterém strom roste. Je však třeba podotknout, na rozdíl od předchozí úpravy, že pokud plody ze stromů či keřů spadnou na sousední pozemek, stávají se vlastnictvím vlastníka tohoto sousedního pozemku, pokud se nejedná o veřejný statek.

Definici veřejného statku obsahuje § 490 o.z., jako věc určenou k obecnému užívání. Navrhuje se vymezit (veřejný statek) jako věc, která slouží k obecnému užívání. Kritériem není, kdo je vlastníkem určité věci (zda se jedná o věc ve veřejném či soukromém vlastnictví), ale v tom, jakému účelu má sloužit nebo slouží<sup>2</sup>. Občanský zákoník, jakož typická norma soukromého práva, je nezávislý na ustanoveních práva veřejného, což je zdůrazněno hned v § 1 odst. 1 zákona, dle kterého je uplatňování soukromého práva nezávislé na uplatňování práva veřejného. V tomto případě však nezbyvá než si vypomoci veřejným právem, jak je uvedeno i v komentáři k novému občanskému zákoníku<sup>3</sup>. Věci určené k veřejnému užívání mohou být i ve vlastnictví soukromníků. Toto uvádí i článek Mgr. Karla Huneše a spol. v Právních rozhledech 10/2017, zde odkazují na ustanovení § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, kde veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Ústavní soud v nálezu sp.zn. Pl.ÚS 21/02 ze dne 22.3.2005 uvádí též, pro označení pozemku jako veřejného prostranství nemůže být rozhodující vlastnický vztah, ale jedině jeho povaha umožňující faktický přístup na pozemek každému z důvodů absence omezujících zásahů ze strany vlastníka.

Veřejné prostranství se v intravilánu obce vyznačuje v rámci územního plánu obce, který přijímá zastupitelstvo obce. Je však nepřijatelné, aby si obce sama o své vůli určila, které plochy či části obce označí jako veřejné prostranství bez ohledu na vlastnické poměry. takto by mohlo docházet k nepřijatelnému zásahu do vlastnického práva občanů, nelze přijmout, že například v zájmu obce bude přes soukromý pozemek vyznačena cesta pro veřejnost nebo část neoplocené zahrady či louky bude označena jako veřejná zeleň k volnému užití. K tomu, aby pozemek soukromého vlastníka byl zařazen do územního plánu jako

veřejné prostranství je tak třeba souhlasu tohoto vlastníka nebo se musí jednat o dlouhodobý stav, od nepaměti, kde lze toto vykládat jako konkludentní souhlas vlastníka či spíše jeho právních předchůdců. Pro obec by bylo vhodnější, takové pozemky od jiných vlastníků odkoupit, aby se předešlo sporům do budoucna <sup>4</sup>.

Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 pak definici veřejného statku obsahoval v § 98, kde uváděl, že věci, které jsou určeny k obecnému užívání, jsou veřejným statkem.

Abychom se vrátili k soukromoprávní problematice, tak vlastníkem plodů spadlých ze stromů či keřů, které spadnou na veřejné prostranství - veřejný statek, by se stal každý, kdo by byl oprávněn se na takovém veřejném statku pohybovat, tedy v podstatě kdokoliv. Jak bylo uvedeno výše, tak vlastnický pozemek nemusí patřit obci, ale komukoliv. Kdyby patřil vždy obci, mohlo by se usuzovat, že plody patří obci, ale když vlastníkem může být kdokoliv, muselo by se zkoumat, komu vlastnický patří pozemek, který je využíván jako veřejný statek. Situace by to byla těžkopádná, obtížně řešitelná a vlastně by se nejednalo o výjimku z obecné úpravy § 1016 odst. 1 věta první. Pokud je tedy uvedena i věta druhá, dle které věta první neplatí, jde-li o veřejný statek, musí platit závěr o tom, že vlastnictví nabude kdokoliv, kdo si věc-plod přivlastní bez ohledu na to, kdo je vlastníkem pozemku.

Poctivý držitel pozemku se stává vlastníkem oddělených plodů. Toto má význam za situace, kdy může probíhat spor o určení vlastnictví k pozemku, spor skončí rozhodnutím soudu o tom, že dosavadní domnělý vlastník není vlastníkem pozemku, ze kterého plody vzešly, ale byl v době oddělení plodů v dobré víře, že je vlastníkem pozemku, a tudíž mu i po pro něj nepříznivém rozhodnutí soudu zůstává vlastnictví k odděleným plodům zachováno.

Je také možné, aby se majitelem oddělených plodů stala jiná osoba na základě smlouvy, kterou kupuje budoucí výnosy, budoucí úrodu, stejně tak se vlastníkem plodů stává na základě smlouvy pachtýř, jedná se tedy o osobu obligačně oprávněnou. V těchto případech se však nejedná o originární způsob nabytí vlastnictví, ale pachtýř nabývá vlastnictví k plodům derivativně, a to tak, že se ujme jejich držby se souhlasem vlastníka <sup>1 – str. 191</sup>.

Zákon výslovně stanoví, že majitelem stromu je vlastník pozemku, ze kterého strom vyrůstá. Pokud jde o hraniční stromy, kde strom je na hranicích pozemků dvou různých vlastníků, patří oběma těmto vlastníkům, je společný, rozhodující skutečností není dosah

zakořenění stromu ani dosah jeho větví, ale jeho kmen<sup>1- str. 192</sup> Společné pak tedy budou i plody z takového stromu. Jedná se o změnu dosavadní úpravy, dle které se považoval za vlastníka plodů ten, komu strom (či jiný porost) patřil, takový vlastník mohl být odlišný od vlastníka pozemku. Před společenskými změnami, které se udály v roce 1989, bylo to, že vlastník pozemku není vlastníkem porostů, a tudíž ani plodů z těchto porostů vzešlých, zakotveno i zákonem, a to v § 37 odst. 4 zákona č. 122/1975 Sb. o zemědělském družstevnictví, dle kterého „veškeré porosty na sdružených pozemcích jsou ve vlastnictví družstva“. Toto bylo dáno společenskými poměry, kdy družstva hospodařila na sdružených pozemcích, které však nevlastnila, bylo tedy třeba právně ošetřit stav tak, aby plody vzešlé z „cizí“ půdy se staly vlastnictvím družstva, jednalo se vlastně o celou úrodu. Nyní naopak výslovně občanský zákoník v § 507 stanoví, že součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé, tedy nejen stromy, ale i ostatní další porosty či rostliny bez ohledu na to, zda se jedná o porosty trvalé nebo nikoliv. Dřívější judikatura na základě dřívějších předpisů dospěla k závěru, že součástí pozemku nejsou sazenice stromů v lesní školce, protože v ní jsou umístěny pouze dočasně a nemají povahu trvalých porostů (viz rozhodnutí zveřejněné pod č. 87/2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek)<sup>5</sup>.

#### **2.4.2. Naplavenina a strž**

Přirozené přírůstky nemovité věci však nemusí být jen organické povahy, ale i anorganické. Zákon zde výslovně řeší málo obvyklé situace, a to naplaveninu a strž. Naplaveninou je zemina, která přibývá na břeh pomalu, poznenáhla, postupem dlouhého časového období. Bude se tak stávat na dolní části toku nebo v ohbí vodního toku.

---

1 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 190

2 - Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 225

3 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 1160

4 - Huneš, K., Randusová, E., Mácha, A. Veřejné prostranství a jeho platný vznik, Právní rozhledy 10/2017, str. 366

5 - Kindl, M., Rozehnal, A. Nový občanský zákoník. Problémy a úskalí. Plzeň : Aleš Čeněk 2014, str. 136

Přírodní zákonitostí je, že pokud někde zemina přibývá, musí někde ubývat, tedy obvykle na horní části toku. Aby ke splavování zeminy nedocházelo, či alespoň v minimálním rozsahu, jsou stanovena pravidla chování či působení na koryta řek ve veřejnoprávní normě, tedy ve vodním zákonu (z.č. 254/2001 Sb.), dle kterého je v podstatě zakázáno jakkoliv zasahovat do koryta řeky či do jeho toku, včetně skladování materiálu na březích tak, že by mohl být vodou stržen. Je zřejmé, že takový pozvolný přírůstek pozemku patří majiteli pozemku, na který takto zemina přibyla. Stejným způsobem může pozemek přirůstat nejen působením vody, ale i působením větru či jiných přírodních sil, tedy například sesuvy zeminy, ale opět pozvolné, v kratším časovém období neseznatelné. Ve stejném rozsahu pak vlastník pozemku, ze kterého zemina pochází, o její vlastnictví přichází, aniž by vznikla nabyvateli jakákoliv restituční povinnost<sup>1- str. 194</sup>.

Uvedená úprava však se může jevit složitou a problematickou, pokud je majitelů pobřežních pozemků v dolní části toku více, zejména pokud vodní tok neplyne rovně, ale různě se klikatí, jak pak určit, kterému z protilehlých vlastníků pobřežních pozemků přibylo vlastnictví k připravené zemině. Šlo by „protáhnout“ hranici pozemku do vodního toku a to až do jeho poloviny a takto zjistit, jak komu zemina přibyla. Větší problém je, pokud se jedná o samostatné říční koryto, o samostatný pozemek evidovaný jako vodní plocha, která má vlastníka odlišného od vlastníka pobřežního pozemku. Pokud přibývá naplavenina převážně horizontálně a vertikálně minimálně, bude docházet ke zmenšení hloubky vodního koryta, k jeho zanášení, pokud nabude i vertikálně, viditelně, tak že se zmenší šířka toku, znamenalo by to, že se zmenší vlastnictví vlastníka vodního koryta, pokud bude vykládán § 1068 zákon doslovně, majitelem naplavené zeminy se stává vlastník pobřežního pozemku, naplavená zemina se stává vlastnictvím vlastníka pobřežního pozemku, což odpovídá i systematickému uspořádání občanského zákoníku, kde tato problematika je řešena pod rubrikou „přirozený přírůstek“, tedy by mělo dojít k přírůstku původního, pobřežního pozemku, ke kterému se zemina naplavila, měl by se tedy tento zvětšit a dojít ke změně hranic a výměr pozemků, nevzniká nový pozemek, nového parcelního čísla.

Obdobné ustanovení bylo v § 411 o.z.o., kde prof. Sedláček věc vykládá tak, že pokud naplavenina při středním stavu vody nepřesahuje hladinu vody, přibývá vlastníkově koryta, přesahuje-li ji, přibývá vlastníkově pobřežního pozemku. Pokud by vlivem působení proudu vody došlo k tomu, že by vznikl poloostrov směrem dolů po toku řeky a s břehem byl spojen

jen v jednom místě, byl by vlastníkem poloostrova vlastník pobřežního pozemku, se kterým je poloostrov spojen s břehem<sup>2</sup>.

Pokud by došlo k tomu, že by k pozemku přibylo velké a rozeznatelné množství zeminy jejím stržením, vlastně tedy by přibyla část jiného pozemku, jak se typicky stává při povodních či sesuvech půdy, stane se vlastníkem takto přibylé části pozemku vlastník pozemku, ke kterému zemina přibyla, dle § 1069 o.z. se takto přibylá zemina stává přímo součástí pobřežního pozemku, pokud však původní vlastník zeminy, tedy části pozemku, který strhla voda, neuplatní své vlastnické právo do jednoho roku. Jedná se v podstatě o totožnou úpravu, jaká byla v § 412 o.z.o. V souladu s § 12 o.z. se vlastnické právo původního vlastníka musí uplatnit ve lhůtě jednoho roku u soudu, i když lze předpokládat předchozí uplatnění práva u vlastníka pozemku, ke kterému taková strž přibyla. V případě uplatnění práva u soudu a prokázání skutečnosti, že se jedná o strž (asi bude problém prokázat rozsah, objem takové strže, takto strženého pozemku), se tato strž nestane součástí pobřežního pozemku, nedojde ke změně vlastnictví, k přirozenému přírůstku. Vlastníkem takovéto zeminy (ale i písku, šterku apod.) zůstane původní vlastník. Zřejmě to bude mít za následek, že tento původní vlastník si bude moci zeminu vzít zpět, tedy odtěžit, nedojde k tomu, že by se mu jeho původní pozemek rozdělil a jeho část se jaksí posunula po proudu dolů, nebo že by mu vznikl nový pozemek. Prakticky si odtěžení takové strže lze těžko představit, aby při odtěžování nebyla vytěžena i část stávajícího, původního pobřežního pozemku nebo aby takový pozemek nebyl poškozen průjezdem těžké techniky, kde by za takovou škodu původní vlastník zeminy odpovídal. Opět je zde problém s případným odlišným vlastníkem vodního koryta, zapsaným jako vodní plocha a daným výměrou této vodní plochy, neboť uvedeným postupem se mu jeho výměra pozemku, jeho vlastnictví zmenší tím, jak se strž stane součástí pobřežního pozemku. Vlastník říčního koryta na rozdíl od vlastníka stržené zeminy nemá dle § 1069 o.z. aktivní legitimaci k podání žaloby, což lze považovat za velký nedostatek, který by měl být napraven novelou o.z.

Aktivní legitimaci má pouze vlastník pozemku, ze kterého byla zemina odplavena, nikoliv vlastník pobřežního pozemku, ke kterému taková zemina přibyla, i kdyby takovou zeminu nechtěl, nemá možnost, jak zabránit tomu, aby se stal jejím vlastníkem. Zřejmě by se mohl domáhat žalobou případně vzniklé škody, zvláště pokud by šlo vysledovat porušení povinností dle vodního zákona původním vlastníkem.

Vodní tok může od dosavadního pozemku i část pozemku oddělit, vytvořit vlastně ostrov. Vlastníkem tohoto ostrovu se stane, respektive zůstává, vlastník původního pozemku. Ostrov však může vzniknout i jinak než působením síly vodního toku, například v důsledku poklesu hladiny vody se může v původním korytu objevit ostrov, jeho vlastníkem je pak vlastník vodního koryta. Ostrov by mohl vzniknout i naplavením zeminy či jiných sedimentů doprostřed koryta, vlastníkem takového ostrova by byl majitel vodního koryta. Ostrov by mohl vzniknout i vulkanickou činností, což se jeví v našich podmínkách vysoce nepravděpodobným.

Obecný zákoník občanský rozeznával, zda ostrov vznikne ve splavné řece, nesplavné řece nebo v řece soukromé. Ostrovy vzniklé v nesplavných řekách veřejných, připadly vlastníkům pobřežních pozemků, a to podle pravidla, že středem řeky, hledíc k normálnímu stavu vody, je vésti čáru a na tuto čáru kolmice od hranic pobřežních pozemků, plochy dané těmito čarami připadají protějším pobřežníkům<sup>3</sup>.

Pokud vlivem strže nebo v důsledku vzniku ostrova vznikne vodní koryto, respektive se změní jeho tvar, místo, kudy vede, stává se vlastníkem takového vodního koryta vlastník původního pozemku. Jedná se opět o dodržení zásady *superficies solo cedit*, vlastně se nic nemění, vlastníkem pozemku zůstává stále stejná osoba s tím, že se mění kvalita pozemku, když původnímu vlastníkovi na pozemku vzniklo vodní koryto. Je zde přesah do veřejnoprávní normy, a to vodního zákona, který řeší problematiku vzniku nového tvaru vodního koryta v důsledku povodní, k žádosti dotčených majitelů pozemků nebo správce toku lze koryto vrátit do původního tvaru.

Vidím jako nedostatek nové úpravy tu skutečnost, že vlastník pozemku, na který takto přibyla zemina či jiný materiál odjinud, nemá aktivní legitimaci k podání žaloby na odstranění této zeminy původním vlastníkem. Žaloba na určení vlastnického práva k takové zemině nebude možná, protože zákon stanoví, že tak může učinit pouze dosavadní vlastník zeminy a neučiní-li tak, stává se vlastníkem vlastník pozemku, na který zemina přibyla bez dalšího, ze zákona.

---

1 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 194

2 - Sedláček, J., Vlastnické právo, Komentář k §§ 353-446 O.Z. se zřetelem ku právu na Slovensku a Podkarpatské Rusi platnému, V Praze 1935, Reprint, Wolters Kluwer, Praha, 2012, str. 261

3 - Krčmář, J., Právo občanské II. Práva věcná. Praha : Wolters Kluwer, 2014, str. 197

### **2.4.3. Přírůstek movité věci**

Přirozený přírůstek movité věci patří vlastníkovu této věci, pokud jde o plody, vznikají obvykle a převážně bez přispění člověka, ze samé podstaty věci, jedná se o plodonosnou věc. Neoddělené plody jsou součástí věci hlavní, samostatnou věcí se stávají až jejím oddělením.

Pokud jako plody jsou někdy uváděny úroky z peněz, nejedná se o správné zařazení, peníze neposkytují plody ze své samé podstaty, musí být smluveny, nejedná se tedy o plody na základě věcně právním, ale obligačním. Obecná zásada obsažená v § 1072 o.z. je dále výslovně rozvedena, pokud jde o zvířata v § 1073 o.z., nejedná se však o snahu nového občanského zákoníku vydělit zvířata z kategorie věcí, neboť obdobnou úpravu měl již o.z.o. v ustanovení § 406, opět se tedy jedná o úpravu, jejímž zdrojem byl o.z.o. Logicky pak vlastníkem plodu, které zvíře vydá, je vlastník tohoto zvířete. Jedná se nejen o mláďata, ale například i o med, vlnu, vejce a podobně. Za oplodnění zvířete lze žádat odměnu jen tehdy, byla-li sjednána. Pokud se bude jednat o čistokrevný, plemenný chov, bude sjednání takové odměny pravidlem, jedná se o nemalé částky, kdy i na samce jsou kladené velké nároky (výstavy, zkoušky, zdravotní stav), aby mláďata mohla být zapsána do plemenné knihy, čímž jejich hodnota podstatně, násobně vzrůstá, zvláště když se jedná o potomky nějakého slavného zvířete, například opakovaného vítěze dostihových koňských závodů. Náležitosti nutné pro to, aby mládě bylo zapsáno do plemenné knihy jsou upraveny normami veřejného práva.

Zajímavou může být situace, kdy jde o pěstování například jabloně a o právní osud jejich plodů. Pokud je jabloň zasazena do země, je s ní trvale spojena, stává se součástí tohoto pozemku a její plody patří majiteli pozemku, pokud nedojde při jejich oddělení k tomu, že se dostanou na pozemek jiného vlastníka. Pokud je však jabloň pěstována jen v přenosném květináči, pak vlastníkem plodů se stává jejich oddělením vlastník této jabloně, nikoliv vlastník pozemku, na kterém květináč stojí (byť bude obvyklé, že se jedná o tutéž osobu), pokud však nedojde k tomu, že plody se oddělí samovolně a spadnou vedle květináče, na zem, pak se jejich vlastníkem stane vlastník pozemku, na který jablka spadla.

## **2.5. Umělý přírůstek**

Dalším způsobem nabytí vlastnického práva je umělý přírůstek. Na rozdíl od přirozeného přírůstku, jde o rozšíření vlastnického práva u umělého přírůstku aktivní lidskou činností. Patří sem zpracování, smísení, stavba a přestavek.

### **2.5.1. Zpracování**

Do kategorie umělých přírůstků patří zpracování věci. Předchozí právní úprava zákona č. 40/1964 Sb. obsahovala problematiku zpracování věci v ustanovení § 135b, kde odstavec první řešil zpracování věci různých vlastníků za jejich souhlasu, vlastníkem nové věci se stával ten, jehož podíl byl větší, jedná se tedy o podobnou úpravu jako nyní. Pokud nebyl zpracovatel v dobré víře, mohl vlastník věci žádat o její vydání a navrácení do předešlého stavu. Mám za to, že pokud by šlo uvést věc do předešlého stavu, tedy před zpracováním, nejednalo by se o zpracování. Až když uvedení v předešlý stav nebylo možné, určil soud podle všech okolností, kdo je vlastníkem a jak se vypořádá s druhým vlastníkem či s ostatními vlastníky nebo se zpracovatelem. Řešení bylo tedy odlišné od nové úpravy.

Zpracováním movitých věcí několika různých vlastníků vzniká věc nová, obvykle hodnotnější, například někdo dodá zlato, další drahý kámen a třetí práci zlatníka a vznikne prsten, nová věc vzniká k okamžiku dokončení jejího zpracování. Zásadní podmínkou je, že musí vzniknout nová věc v právním smyslu a na kvalitativně vyšší úrovni, například opracování kamene v sochu, nejednalo by se o zpracování, pokud by došlo například k rozsekání dřevěné židle na palivo<sup>1</sup>. Musí jít o takové zpracování věci, které neumožňuje uvedení věci do původního stavu nebo takové uvedení do původního stavu je sice možné, ale neúčelné, příliš nákladné nebo může vést ke zničení či poškození původních věcí. Není možné nově vzniklou věc ani smysluplně rozdělit, pak by se jednalo o smísení věci. Vlastníkem takto nově vzniklé věci se nestává bez dalšího ten, kdo zpracování provedl, stává se jím ten, kdo nejvíce přispěl materiálem nebo prací k hodnotě výsledku, nejvíce se zapříčinil o vznik nové věci. Toto pojetí však nebylo vždy takové, například v římském právu prodělalo vývoj, „původní a zjednodušující stanovisko sabiniánů, kteří v souladu se stoickou filozofií dávali přednost vlastníkovu hmoty, bylo překonáno Justiniánskou kodifikací“<sup>2</sup>. Obecný zákoník občanský pak uváděl, že pokud věci nelze zpět oddělit nebo alespoň tak, aniž by se významně jejich cena snížila, stanou se věci nové nebo spojené všem původním vlastníkům dle poměru

jejich ceny a práce spoluvlastníky<sup>3</sup>. Úprava v německém zákoníku uvádí, že se vlastníkem věci stává zpracovatel, pokud hodnota takového zpracování není podstatně nižší než hodnota použitých substancí (§ 950 BGB).

Jedná se o originární způsob nabytí vlastnického práva, neboť vzniká věc nová, která dosud nebyla. Mám za to, že v případě zpracování není nutné, aby osoba toto činící byla svéprávná, i malá dítě může namalovat obraz či obrázek, který má větší hodnotu než použitý papír nebo pastelka. Jsou dokonce známy případy, kdy například opice namaluje tahy štětce nějaký obraz, který se dokonce prodává za nemalé částky. Opice nejen, že nemá svéprávnost, ale nemá ani právní osobnost. Nemůže se stát tedy vlastníkem takového díla, vlastníkem by se tedy stal vlastník dané opice.

Vlastník nově vzniklé věci zaplatí těm, kteří pozbyli vlastnictví k původním věcem, z nichž nová věc vznikla, hodnotu takto zpracovaných věcí, případně tomu, kdo se podílel na vzniku věci prací, zaplatí odměnu za odvedenou práci, nevzniká zde spoluvlastnictví vlastníků původních věcí k věci nové, jak bylo v o.z.o. Původní vlastnická práva ke zpracovaným věcem zanikají, protože vlastně zanikají i tyto původní věci, což může mít dopad na právní osud dalších institutů, ani by nebylo možné vyhovět žalobě na vydání původní, zpracované věci (NS ČR, sp.zn. 22 Cdo 1105/2003).

Pokud jde však o právo zástavní, věc výslovně řeší ustanovení § 1350 o.z., přemění-li se zástava v novou věc, zatíží zástavní právo i věc novou. Spojí-li se zástava s jinou věcí a nelze-li obnovit předešlý stav, zatíží zástavní právo věc nově vzniklou, avšak jen do hodnoty v době zástavy.

Myslím, že budou vznikat spory ohledně toho, kdo přispěl materiálem nejvíce, budou spory o to, zda posuzovat kvantitu tohoto materiálu nebo jeho hodnotu, nebo nějakou ingredienci, příměs, které bylo potřeba malé množství, ale bez níž by nová věc nevznikla a taková příměs je těžko sehnatelná. Dalším okruhem sporů bude to, co je důležitější, zda množství či kvalita dodaného materiálu na straně jedné nebo práce na straně druhé. U známého umělce, který bude zpracovávat materiál na nové umělecké dílo je věc jasná, složitější to bude již například u umělce neznámého nebo začínajícího. V případě soudních sporů se soud těžko vyhne vypracování znaleckého posudku ohledně určení hodnoty jednotlivých věcí<sup>4</sup> a hodnoty práce vynaložené na zpracování věci.

Až když by se nepodařilo takto vlastníka nové věci určit, tedy toho, jehož podíl na vytvoření nové věci je nejvyšší (což je málo pravděpodobné), stane se takto nově vzniklá věc spoluvlastnictvím vlastníků zpracovaných věcí, přičemž dle zákona (§ 1076 odst. 1) se spoluvlastnické podíly stanoví podle hodnoty zpracovaných věcí, nelze-li je takto určit, jsou podíly stejné, spoluvlastníci pak zaplatí solidárně odměnu za zpracování věci<sup>5</sup>. Podíly by však měly být stejné vždy, neboť pokud by některá hodnota zpracovávané věci byla vyšší, muselo by nastoupit řešení obsažené v § 1074 o.z. a vlastník věci nejvyšší hodnoty by se stal výlučným vlastníkem celé nové věci. Je zde správně uplatněno hledisko hodnoty, nikoliv množství, kvantita zpracovaných věcí, tedy nastupuje hledisko peněz, jakožto všeobecného hodnotového ekvivalentu. V případě nedohody o tom, kdo se stává vlastníkem nové věci, není významný podíl práce na určení spoluvlastnictví, zákon hovoří jen o vlastnících zpracovávané věci. Zpracovatel má právo na odměnu, kterou mu zaplatí společníci společně a nerozdílně, tedy nikoliv dle jejich podílů. Velikost podílů pak může mít vliv na jejich následné vzájemné vypořádání vyplacené odměny. Přesto mám za to, že i v případě, že se nepodařilo určit vlastníka dle § 1074 o.z., měl by se zpracovatel také stát spoluvlastníkem nově vzniklé věci, když hledisko hodnoty provedené práce má význam u určení vlastníka dle § 1074, proč ho nemá u postupu dle § 1076.

Výše uvedené platí zajiště v případě, kdy z dodaných surovin zhotovitel vytvoří novou věc, například uváděný prsten. Složitější situace nastane v případě zpracování věci již hotové, která dříve již sloužila svému účelu, tedy například dojde k přebroušení kamene již zasazeného ve stávajícím prstenu, který již sloužil svému účelu. Pokud vznikne objektivně věc hodnotnější, jedná se o věc novou, „pokud však dojde k znehodnocení původní věci, není namístě uvažovat o vzniku vlastnického práva zpracováním, ale o náhradě způsobené škody.“<sup>2 – str. 206</sup>

Použije-li se cizí věc jen na opravu jiné věci, případně vlastníkově opravované věci, který její hodnotu vyplatí vlastníkově použité věci.

Pokud by zpracovatel zpracoval cizí věc nikoliv v dobré víře (zde lze podotknout, že se dobrá víra dle 7 o.z. předpokládá), ponechává se na vůli vlastníka původní věci, zda si novou věc přisvojí a nahradí druhému to, co pozbyl nebo zda mu zpracovanou věc za náhradu ponechá. Neuplatní se zde tedy pravidlo, že vlastníkem se stane ten, kdo k hodnotě věci nejvíce přispěl. Toto musí platit i v případě, že bude zpracován materiál více vlastníků a byť jen u jednoho se nebude jednat o zpracování jeho materiálu v dobré víře, byť by podíl tohoto

materiálu nebyl ani významný. Právo volby má vlastník původní věci, materiálu, a to po dobu jednoho měsíce od doby, kdy se o zpracování věci dozvěděl. Jedná se o subjektivní lhůtu. Pokud by svého práva nevyužil, nastoupí režim § 1074, případně § 1076 o.z.

### 2.5.2. S m í s e n í

Podobným institutem je smísení, kdy se jedná o smísení věcí více vlastníků takovým způsobem, že není již možné tuto směs zpět oddělit na jednotlivé materiály, ale je možné nově vzniklou, smísenou věc rozdělit bez porušení podstaty na díly, například smísenou mouku a cukr za účelem přípravy těsta. Vedle smísení sypkých látek je toto možné i u slitin látek tekutých, ale i kovů. Vzniklá směs či slitek by (stejně jako u zpracování věci) měly být hodnotnější, než by byl součet hodnot smíchávaných věcí. Tímto původní věc též zaniká a zaniká i vlastnické právo vlastníků jednotlivých věcí, které byly smíseny (slity). „Smísení několika movitých věcí se nepovažuje za pracovní výkon hodný honorování a tak otázka jeho náhrady či promítnutí do případného spoluvlastnictví tudíž nepadá v úvahu.“<sup>1</sup> Zákon nechává na vůli každého, jehož věc byla zpracována, zda si oddělí poměrnou část toho, co vzniklo, a tím mu vznikne vlastnické právo k části této nové věci, nebo zda bude požadovat náhradu toho, co bylo zpracováno. Lze dovést, že poměrná část, kterou si může vlastník původní věci oddělit, nebude odpovídat kvantitě ani kvalitě dodané a smísené látky, ale její hodnotě, neboť látky, které byly smíseny, mohou mít finančně vyjádřeno velmi rozdílnou hodnotu.

---

1- Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 56

2 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 205

3 - Randa, A., Právo vlastnické dle Rakouského práva v pořádku systematickém, Praha, Wolters Kluwer, 2008, str. 119

4 - Novotný, P., Kedroňová, K., Štrosová, I., Štýsová, M., Nový občanský zákoník, Vlastnictví a věcná práva, Grada Publishing, a.s., 2014, str. 49

5 - Králík, M., Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti). 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha:Leges, 2014, str. 162

Zákon neřeší případ, kdy by si ani jeden z původních vlastníků smísením celou nově vzniklou věc nechtěl ponechat a chtěl by náhradu. S použitím analogie ustanovení § 1074 odst. 1 o.z., by se vlastníkem stal ten, kdo přispěl k vytvoření nové věci nejhodnotnějším dílem s tím, že by musel ostatní vyplatit. Jestli by takové osoby nebylo, vzniklo by ke směsce spoluvlastnictví s tím, že kterýkoliv ze spoluvlastníků by mohl žádat vypořádání, tedy oddělení poměrné části nebo vyplacení její hodnoty. Pokud ten, kdo věci smísil, nebyl v dobré víře, může mu vlastník takto smísené věci ponechat svůj podíl za náhradu. Právo volby má také (stejně jako u zpracování věci) ve lhůtě 1 měsíce od doby, kdy se o smísení věci dozvěděl.

Může nastat i případ, kdy dojde ke smísení movitých věci téhož druhu, například písku nebo uhlí, může se to stát i při úschově movitých věcí, vlastně i peněz. V tom případě se § 1078 o.z. nepoužije, tedy nebude na vůli vlastníků původních nesmísených věcí, zda si vezmou odpovídající díl nebo zda ho ponechají ostatním za příslušnou náhradu, ale přejde na ně vlastnictví poměrné části smísených věcí, zajisté v tom poměru, v jakém je poměr jimi „dodané“ věci k poměru ostatních dodaných věcí ostatních vlastníků. Neřeší se to, koho byla ta která část původní věci. Ostatně smísením zaniká vlastnické právo k původním věcem, které se staly předmětem smísení, a vzniká věc nová. Nešlo by použít tedy ani vlastnickou žalobu na vydání věci, když věc nelze identifikovat. <sup>1 – str. 216</sup>

Pokud by ke smísení věcí došlo nikoliv v dobré víře, musel by ten, kdo tak učinil, nahradit ostatním vlastníků ušlý zisk. Pokud jde o skutečnou škodu, hradí se v rozsahu, v jakém vlastníci nedosáhli její náhrady podle předchozích ustanovení, tedy tak, že původní vlastníci si mohou na ně odpovídající podíl vzít zpět, byť už se nejedná o stejné věci.

Je pravděpodobné, že jen jeden vlastník původní věci bude mít smísením nově vzniklou věc u sebe, má pak povinnost vydat ostatním na ně připadající podíly jen tehdy, až mu vyplatí náhradu či jiné plnění, pokud jim na to vznikl nárok. Jedná se vlastně o zadržovací (retenční) právo <sup>2</sup>. V obou případech, tedy u zpracování i smísení, platí to, že výše náhrady nesmí činit více, než by účastníkům náleželo dle pravidel o vydání bezdůvodného obohacení.

U zpracování i smísení se jedná o dispozitivní ustanovení, řešení může být jednotlivými stranami dohodnuto jiné. Od těchto případů nabytí vlastnictví je třeba odlišovat případy, kdy se strany o nabytí vlastnictví věci zhotovených at' už výlučně z cizího materiálu

nebo částečně z cizího a částečně z vlastního materiálu dohodly<sup>3</sup>. Pak by nastoupila obligační úprava smlouvy o dílo.

### **2.5.3. Stavba**

Dalším případem umělého přírůstku je stavba. Nová úprava vychází důsledně ze superficiální zásady, tedy povrch ustupuje půdě, která sjednocuje vlastnický režim pozemku a stavby, kde vlastník pozemku se stává i vlastníkem stavby a vlastník zpracovaného materiálu vlastnictví pozbývá, jakákoliv věc se spojí s pozemkem, přestává existovat jako věc v právním smyslu, stává se jeho součástí.<sup>1</sup> Obvyklou situací bude ta, že vlastník pozemku po vydání stavebního povolení započne se stavbou z vlastního materiálu, zde k žádným změnám vlastnictví nedochází, nejedná se o věc, která by si zasloužila bližší úpravu v zákoně nebo úvahy nad danou situací.

Otázkou stavby se zabýval i dosavadní občanský zákoník č. 40/1964 Sb., úprava však prošla trojí proměnou, původně dle § 221 o.z. pořídil-li na pozemku stavbu občan, který k tomu nebyl oprávněn, rozhodl o vlastnictví ke stavbě soud, stavebníkovi mohl vlastnictví ke stavbě přiznat, jen pokud byly pro to důvody zvláštního zřetele hodné, soud též mohl rozhodnout, že stavebník je povinen stavbu na svůj náklad odstranit. Po novele provedené z.č. 131/1982 Sb., soud na návrh národního výboru nebo na návrh organizace, která pozemek spravovala nebo vlastnila nebo na návrh občana, který měl k pozemku právo osobního užívání, mohl soud jako vlastníka stavby určit navrhovatele, případně mohl rozhodnout, že stavebník je povinen stavbu odstranit. V případech zvláštního zřetele, zejména když stavebník byl v dobré víře, že stavbu provádí oprávněně, mohl soud na návrh stavebníka upravit poměry k pozemku, zejména zrušit právo osobního užívání nebo zřídit věcné břemeno. Velkou

---

1- Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 215

2 - Králík, M., Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti). 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha : Leges, 2014, str. 162

3 - Knapová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné, 1. díl, Praha : ASPI Publishing, 3. vydání, 2002, str. 303

novelou č. 509/1991 Sb. byl s účinností od 1.1.1992 do občanského zákoníku vtělen § 135c<sup>2</sup>, který se věnoval problematice neoprávněné stavby poměrně stručně. Byla však posílena práva vlastníka pozemku s tím, že vlastník pozemku se mohl domáhat odstranění stavby, pokud by odstranění nebylo účelné, mohl ji soud přikázat za náhradu do vlastnictví vlastníkovi pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasil, až jako třetí možnost soud mohl uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které bylo nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Otázka účelnosti nebyla řešena zákonem, ale byla předmětem judikatury, posuzovala se objektivně a zohledňovala se řada zásad, například k jakému účelu byla stavba zřízena, zda stavba byla zbudována za účelem bydlení či nikoliv, rozsah zastavěného pozemku, hospodářská ztráta způsobená odstraněním stavby, za jakých okolností byla stavba zřízena, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku, k důvodům, proč vlastník pozemku nezasáhl včas proti stavebníkovi, pokud vlastník pozemku musel vědět o prováděné stavbě a stavebník naopak byl v dobré víře, že staví na vlastním, bylo by pak možné návrh vlastníka pozemku na odstranění stavby považovat za šikanózní<sup>3</sup>.

Tzv. střední občanský zákoník (z.č. 141/1950 Sb.) ve svém paragrafu 155 opustil superficiální zásadu, která do té doby dle o.z.o. v našem právu platila. S ohledem na nové zřízení po roce 1948 bylo protěžováno socialistické vlastnictví, proto v § 158 bylo uvedeno, že socialistická právnická osoba může si zřídit a mít vlastní stavbu na pozemku, který jí byl odevzdán do trvalého užívání. Pro ostatní případy bylo umožněno zřídit stavbu na cizím pozemku jen na základě práva stavby. Speciální ustanovení, jak postupovat v případě neoprávněné stavby, zákoník neobsahoval.

Úprava v §§ 417 až 419 o.z.o. byla velmi podobná úpravě nového občanského zákoníku.

Nová úprava v o.z. je obsáhlejší a podrobnější, než úprava bezprostředně předcházející, staví na zásadě, že stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovi pozemku, zákon se věnuje dvěma možným případům.

První je ten, že kdo na svoji stavbu (na svém pozemku) použije cizí věc, materiál, tak vlastníkem takové věci přestává být její dosavadní vlastník a vlastníkem se stává vlastník pozemku, což odpovídá právě tomu, že stavba je součástí pozemku. Vlastník pozemku se stává vlastníkem zpracovaného materiálu jednou pro vždy, i kdyby došlo k demolici objektu,

vlastnické právo k věci původního vlastníka se již neobnoví.<sup>4</sup> V římském právu byla zásada poněkud jiná, došlo-li ke zrušení spojení, původní vlastnictví se obnovovalo, ledy by vlastník materiálu se již dříve žalobou domohl vyplacení dvojnásobku hodnoty použitého materiálu<sup>4,5</sup>. Je nerozhodné, zda stavbu provádí osobně, svépomocí vlastník pozemku nebo zda na pokyn vlastníka stavbu provádí stavební firma. Vlastník pozemku má samozřejmě povinnost nahradit hodnotu použité (cizí) věci jejímu původnímu vlastníkovi. Kdo použil takovou cizí věc a nebyl v dobré víře, tedy věděl, že věc není jeho, musí jejímu vlastníkovi nahradit nejen hodnotu zpracovaného materiálu, ale i škodu v tom rozsahu, v jakém vlastník věci nedosáhl náhrady a k tomu i ušlý zisk.

Jedná se o obdobnou úpravu, jakou měl o.z.o., „Vlastník pozemku stane se tudíž vlastníkem stavení na něm zřízeného, nechť on staví nebo někdo jiný, se stavivem vlastním nebo cizím. Rozumí se, že pravidlo to netýká se budov přenosných.“<sup>5</sup> Zákon v případě použití cizí věci v dobré víře ukládal stavebníkovi uhradit obecnou cenu takové věci, v případě jednání nikoliv v dobré víře pak musel nahradit materiál dle nejvyšší ceny (kde nebylo zcela jasné, co se rozumí touto nejvyšší cenou, zřejmě šlo o nejvyšší cenu v době od zcizení materiálu do doby rozhodnutí o povinnosti k náhradě za odcizený materiál<sup>6</sup>) a k tomu nahradit veškerou škodu.

Hodnota použitého stavebního materiálu však podléhá, stejně jako ostatní zboží, cenovým posunům, někdy v závislosti na společenské a ekonomické situaci i značným. Je tedy otázkou významnou, ke kterému okamžiku má být hodnota cizího materiálu ohodnocena. K zániku vlastnictví dochází užitím této cizí věci na stavbě, není však zřejmé, zda okamžikem zpracování nebo až dokončením stavby či až její kolaudací, podléhá-li kolaudačnímu řízení. Mám za to, že se bude jednat o okamžik zpracování věci na stavbě (stejně uvádí JUDr. Thöndel v komentáři k novému o.z.), byť může být otázkou složitější dokazování kdy, ve který okamžik k tomu došlo, kdy byla zabudována právě ta cihla, které nepatřila stavebníkovi.

Druhým a vážnějším případem je situace, kdy někdo postaví neoprávněně stavbu na cizím pozemku. Jedná se o takzvanou neoprávněnou stavbu, ale ve smyslu norem soukromého práva, nikoliv veřejného, kde se používá pojem černé stavby a je chápán ve smyslu příslušnými úřady stavby nepovolené. V praxi nastane obvykle obojí situace, neboť stavební úřad by nemohl (neměl) vydat stavební povolení na stavbu na cizím pozemku, pokud by takový stav nebyl právně ošetřen, například právem stavby. Obecně lze říci, že

problematika staveb na cizích pozemcích není frekventovaná, u nových staveb je právní úprava stavebního řízení tak rigidní, že tyto spory v podstatě nevznikají<sup>7</sup>.

Obecná zásada je ta, že vlastníkem takové stavby se stává vlastník pozemku, i tady platí, že materiál přestává být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku (superficies solo cedit- povrch ustupuje půdě). Tedy bez dalšího jednání se vlastník pozemku stává vlastníkem stavby, přímo ze zákona, netřeba tedy konstitutivního rozhodnutí soudu, teoreticky by osvědčení toho, že se jedná o stavbu na cizím pozemku, mělo být dostatečným důvodem pro zápis vlastnického práva ke stavbě vlastníkovu pozemku. Vlastník pozemku a nyní i stavby, nahradí osobě, která stavbu zřídila, za situace, že došlo ke zhodnocení pozemku a stavebník byl v dobré víře<sup>1-str.58</sup> (že staví na vlastním), účelně vynaložené náklady. Bude věcí praxe, aby výši oprávněných nákladů určila, zda se tedy jedná vedle ceny materiálu i o hodnotu provedených prací. Zajisté ano, ale pokud jde o hodnotu tohoto materiálu a těchto prací, je rozdíl, zda stavba bude provedena svépomocí nebo renomovanou a tudíž drahou firmou, zda materiál byl nakoupen v nějaké akci a podobně. Nemělo by se jednat o obvyklou cenu toho, oč byl zhodnocen pozemek, tedy o rozdíl ceny pozemku v době před stavbou a v době po ukončení stavby, respektive v době, kdy stavebník přestal zhotovovat stavbu na cizím pozemku, jak je obvyklé u bezdůvodného obohacení, ale mělo by se jednat o náklady, které stavebník vynaložil, neboť tak zní zákon, který zmiňuje „účelně vynaložené náklady“, bude věcí znalce z oboru rozpočty staveb hodnotu těchto prací určit. Znalci obvykle vychází z ceníků ÚRS, které „slouží jako zdroj informací o cenách stavebních prací, materiálů, výrobků“ ([www.cs-urs.cz](http://www.cs-urs.cz)).

Pokud stavbu zřídila osoba, která nebyla v dobré víře, má práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel, konkrétně dle § 3009 o.z., není smyslem tohoto ustanovení, aby se nepoctivému stavebníkovi dostalo stejně nebo více než stavebníkovi poctivému, ale naopak<sup>8</sup>. Pokud by zřízení stavby bylo převážně k užítku majitele pozemku, měl by ten, kdo stavbu zřídil, právo na účelně vynaložené náklady, kde užitečnost je třeba poměřovat vzhledem k zájmům vlastníka pozemku, nikoliv objektivním měřítkem. Není-li užitek převážný, nemá taková osoba právo na náhradu nákladů. Naopak by se vlastník pozemku mohl domáhat po stavebníkovi, aby vše uvedl do původního stavu nebo aby nahradil případně vzniklou škodu.

Podobnou situací je ta, kdy bude pozemek ve spoluvlastnictví dvou (či více) osob a jedna z nich postaví na pozemku stavbu, aniž by měla souhlas druhé osoby. V tom případě by vzniklo spoluvlastnictví k uvedené stavbě oběma osobám podle § 1115 (Vážný 7049/27)<sup>4-str.</sup>

<sup>225</sup>. Ostatně stejný výsledek by měla situace, kdy by stavěl jeden ze spoluvlastníků stavbu s vědomím druhého spoluvlastníka pozemku, stavba se stane součástí pozemku a tudíž též nastane režim podílového spoluvlastnictví. To samozřejmě za situace, kdy si spoluvlastníci smluvně nesjednávají jinak.

Může nastat situace, kdy vlastník pozemku nechce, aby stavba připadla do jeho vlastnictví nebo sice by nic proti tomu neměl, ale není ochoten či schopen za stavbu zaplatit stavebníkovi náhradu. Zákon připouští v § 1085 výslovně možnost, že vlastník pozemku se může domáhat, aby soud rozhodl, že ten, kdo stavbu zřídil, je povinen ji na svůj náklad odstranit a pozemek uvést do původního stavu. Soud přitom přihlédnou, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře. Z dikce uvedeného § 1085 o.z. je zřejmé, že soud může, ale tedy nemusí, rozhodnout o odstranění stavby, přičemž soud má povinnost přihlédnout k hledisku dobré víry, ale zajisté může přihlédnout i k dalším hlediskům. Tato další hlediska jsou tatáž, jak o nich bylo uváděno výše (Králík, M., Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku, též Spáčil, J. Občanský zákoník III., C.H.Beck), jedná se o recentní judikaturu Nejvyššího soudu, tedy možnost přihlédnout „k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoliv, jaký je rozsah zastavěného pozemku, jakož i k tomu, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku. Soud musí porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla, se zájmem na dalším využití stavby. Je třeba přihlédnout i k důvodům, pro které vlastník pozemku řádně nezakročil proti neoprávněné stavbě v době její realizace, a pokud vlastník pozemku o neoprávněné stavbě věděl, též k době, která od zřízení stavby uplynula“ – 22 Cdo 432/2002, toto rozhodnutí je tedy možno použít i za účinnosti nového občanského zákoníku, podobně 22 Cdo 4667/2010. Předchozí občanský zákoník měl úpravu podobnou, avšak v § 135c odst. 2 o.z. umožňoval, v případě neúčelnosti odstranění stavby, stavbu přikázat do vlastnictví tomu, kdo ji zřídil a uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a stavby tak, aby vlastník stavby mohl vykonávat své vlastnické právo. Je třeba podotknout, že pokud jde o dobrou víru stavebníka, je samozřejmé, že se musí jednat o jeho dobrou víru vzhledem k vlastnictví pozemku, oprávněnosti na takovém pozemku stavět, nikoliv o jeho úvaze v tom směru, že vlastník pozemku proti takové stavbě nemůže nic namítat, že by s ní souhlasil apod. (Vážný 3632/24).

Zákon tedy výslovně neupravuje, jak postupovat, když se majitel pozemku domáhá odstranění stavby dle § 1085 o.z. a soud shledá, že její odstranění není účelné. Soud může

rozhodnout o odstranění stavby, ale také tak rozhodnout nemusí, (viz znění zákona „soud může“) pak není zřejmý další osud stavby. Její odstranění soud nepřikáže, avšak nejsou splněny podmínky pro přikázání stavby do vlastnictví stavebníka. Uvedené ustanovení § 1085 o.z. také nemá žádnou úpravu (na rozdíl od předchozího zákoníku) o tom, že soud může upravit nově poměry mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, což svědčí tomu, že zákon nepočítá s tím, že by soud mohl stavbu přikázat stavebníkovi, pokud nejsou splněny vedle dobré víry i další podmínky dle § 1086 o.z.

Řešení ukáže až judikatura, případně doktrinální výklad. Bylo by možno věc vyřešit například tak, že vlastník pozemku se stane i vlastníkem uvedené stavby i proti své vůli, nastane tedy režim § 1084 o.z., ačkoliv se vlastník pozemku domáhal odstranění stavby. Proti tomuto řešení však stojí ta skutečnost, že nelze nikomu vlastnictví vnutit, také by došlo k nerovnováze v tom, že by stavebník neměl nic, a majitel pozemku by měl stavbu. Byla by to situace horší, než kdyby se jednalo o případ uvedený v § 1084 odstavec 1, ale i odstavec 2, tedy kdy stavebník není v dobré víře a má práva nepřikázaného jednatele. Nejlepším řešením se jeví novela daného ustanovení, pokud nebude problém překlenut soudní praxí.

Problematika se však týká jen staveb, které se stanou součástí pozemku, kdyby se jednalo o stavby, které jsou věcí movitou, ta pak zůstává ve vlastnictví stavebníka, stejně jako stavba nemovitá, o které zákon stanoví, že není součástí pozemku. Takové stavby nelze vypořádat podle § 1084 a násl. ObčZ, neboť tato ustanovení se hodí jen na stavby, které jsou součástí pozemku; vlastníkem staveb, které součástí nejsou, je stavebník, proti kterému má vlastník pozemku žalobu na vyklizení <sup>9</sup>.

Nový občanský zákoník v § 1086 o.z. umožňuje stavebníkovi, který v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, právo, aby se domáhal po vlastníkově pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Musí tedy být splněny kumulativně tři podmínky, tedy že (1) stavebník jednal v dobré víře, (2) majitel pozemku o prováděné stavbě věděl a (3) nezasáhl proti provádění stavby. Pokud jde o otázku dobré víry stavebníka, ačkoliv se dobrá víra předpokládá, bude se muset vycházet z objektivních skutečností, nebude stačit pouhé ničím nepodložené tvrzení, že byl v dobré víře, že si myslel, že tam stavět může, že pozemek je jeho a podobně. Zvláště pak, když půjde o stavbu, na kterou se vztahuje stavební povolení. V rámci stavebního řízení se prověřuje otázka oprávněnosti stavby na pozemku, vyžaduje se buď vlastnictví pozemku nebo nově právo stavby. V úvahu může připadat i dlouhodobý pronájem pozemku. V průběhu

stavebního řízení je účastníkem stavebního řízení i majitel pozemku, na kterém má být stavba prováděna. Muselo by se tedy jednat o dobrou víru stavebníka, že mu takové právo svědčí, například právo stavby, byť by se časem ukázalo, že tomu tak není.

Dále se však může jednat i o stavbu na pouhé ohlášení stavebnímu úřadu, kdy povinnost je splněna zasláním oznámení příslušnému stavebnímu úřadu, který se vůbec nemusí danou věcí zabývat, může se jednat i o stavbu, která nepodléhá ani stavebnímu povolení ani ohlášení stavby, ostatně občanský zákoník musí řešit i problematiku vlastnictví stavby, která byla zřízena v rozporu s normami veřejného práva (stavebního zákona), tedy tzv. černá stavba. Může se stát, že stavebník mylně vyhodnotí charakter stavby, bude mít dojem, že stavba nepodléhá stavebnímu povolení, ačkoliv mu podléhá.

Dalšími podmínkami pak je to, že majitel pozemku o prováděné stavbě věděl a nezasáhl proti provádění stavby. Z dikce zákona vyplývá, že o stavbě věděl, ale bude na místě širší výklad spočívající v tom, že o stavbě by se musel dozvědět, pokud by postupoval s péčí řádného hospodáře, tedy že své pozemky kontroluje, zajímá se o ně, občas je projde nebo si někoho takového za tím účelem zjedná. Pokud by tomu tak nebylo, bylo by splnění takové podmínky (povědomí o stavbě) obtížné, vlastníkovu pozemku by stačilo popřít, že měl povědomost o stavbě a bylo by na stavebníkovi prokázat, že o tom vlastník pozemku věděl. Pokud vlastník pozemku o prováděné stavbě věděl, je další podmínkou to, že proti ní nezasáhl, což již bude snadněji prokazatelné, zásah by se v případě stavby zajisté neomezil jen na slovní konstatování, ale jednalo by se o dopis či výzvu majitele pozemku stavebníkovi nebo příslušnému úřadu ke zjednání nápravy.

Obdobně situaci řešil již o.z.o. v § 418, kde problematiku spojoval se stavbou stavebníka z vlastního materiálu, ale na cizím pozemku, „věděl-li vlastník půdy o stavbě a staviteli poctivému ji hned nezakázal, může žádati za půdu jen obecnou cenu.“ Z toho plynulo, že v tomto případě pozemek připadal do vlastnictví stavebníkovi<sup>6-str. 204</sup>.

Mám za nepochybné, že i pokud by stavebník nebyl v dobré víře a nebyly splněny ani další podmínky, nic nebrání stavebníkovi a vlastníkovu pozemku se dohodnout na tom, že na něj vlastník pozemku tento pozemek či jeho část převede. Dané ustanovení tedy spíše cílí na tu situaci, kdy se stavebník s vlastníkem pozemku nedohodnou a obrátí se na soud. Pokud by byly splněny uvedené tři podmínky, soud by musel žalobě stavebníka na převod pozemku vyhovět. Zákon neřeší, zda by musel soud vyslovit, že se za obvyklou cenu převádí celý

pozemek, na kterém se nachází stavba nebo jen jeho nezbytná část, tedy část pozemku pod stavbou, případně část pozemku v bezprostředním okolí stavby a příjezdová cesta. S ohledem na zásadu nedotknutelnosti vlastnictví a vůdčí zásady superficies solo cedit se kloním k tomu, že by se jednalo o převod pozemku v co nejmenším, nezbytném rozsahu. Soud by však musel přihlídnout i k tomu, zda takto zmenšený pozemek, který by zůstal jeho původnímu majiteli, neztratil svoji hodnotu a k tomu, zda tento původní vlastník má vůbec zájem na tom, aby mu takto zmenšený pozemek zůstal ve vlastnictví a nebylo tedy pro něj výhodnější převedení pozemku celého či větší ucelené části za obvyklou cenu.

Taktéž vlastník pozemku má dle § 1086 odst. 2 o.z. právo požadovat, aby zřizovatel stavby pozemek koupil za obvyklou cenu. Jedná se o situaci, kdy nastane opačná situace, tedy stavebník splnil podmínky odstavce jedna komentovaného ustanovení, ale je nečinný, pokud jde o převod pozemku do jeho vlastnictví. Pak tedy může vlastník pozemku žádat, aby tak stavebník učinil a pozemek odkoupil za obvyklou cenu. Pokud nedojde k dohodě, rozhodne dle uvedených pravidel konstitutivním rozsudkem soud.

Dle JUDr. Jiřího Spáčila se objevují na Nejvyšším soudu ČR názory, že odstavec druhý paragrafu 1086 o.z. se může vztahovat i na jiné případy, než uvedené v odstavci prvním. Argumentem pro to je ta skutečnost, že ve druhém odstavci se opakuje v podstatě totéž, co je uvedeno v odstavci prvním a zároveň odstavec první hovoří o obvyklé ceně za pozemek, odstavec druhý pak o náhradě za pozemek. Dalším důvodem je to, že nelze dohlédnout všech situacích, které mohou v reálném životě nastat <sup>9</sup> (viz úvaha shora k ustanovení § 1085 o.z., kdy soud shledá odstranění stavby neúčelným).

Stejně jako v úpravě předchozího občanského zákoníku, tak ani v nové úpravě není obsažena definice stavby, přičemž je problematické vycházet z pojetí stavebního zákona, když občanský zákoník výslovně hned v § 1 odst. 1 uvádí, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. Lze použít recentní, ale ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu, kde například v rozhodnutí sp.zn. 22 Cdo 1221/2002 se uvádí, že v občanskoprávních vztazích „nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů, které chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností směřujících k uskutečnění díla(někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Naopak pro účel občanského práva je pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.....Je vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným

předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci, zejména k tomu, zda podle zvyklostí v právním stykuje účelné, aby stavba jako samostatná věc byla předmětem právních vztahů (například koupě a prodej, nájem apod.) a také k jejím u stavebnímu provedení. Významným hlediskem je, zda lze vymezit, kde končí pozemek a kde začíná stavba, pokud takové vymezení možné není, půjde zpravidla o součást pozemku.“ V soukromoprávním pojetí je možno vycházet z judikatury, dle které „vznik stavby jako věci ve smyslu práva nelze spojovat jen s její stavební dokončeností. Postačí, jestliže je stavba vybudována minimálně do takového stadia, v němž je již nezaměnitelně individualizována. Nejde-li o některou ze speciálních staveb (např. stavbu podzemní), je možno vznik stavby klást do roviny s okamžikem, kdy je jednoznačně patrné řešení prvního nadzemního podlaží“ (rozsudek Vrchního soudu v Praze 3 Cz 57/92). Zde se jedná však spíše o definici určující, kdy realizovaná, probíhající stavba se již stává samostatnou věcí, která může být předmětem občanskoprávních vztahů.

Občanský zákoník zde používá pojem stavba jako legislativní zkratku, kterou používá místo obsáhlejší definice, spojené nejlépe s demonstrativním výčtem takových věcí. Ze smyslu zákona, z ustanovení o nabývání vlastnictví vlastníkem pozemku k neoprávněné stavbě nebo výjimečně nabytí vlastnického práva stavebníka k pro něj cizímu pozemku, se nemůže jednat o jakoukoliv stavbu v širokém pojetí, neboť toto má dopad na změny vlastnictví. Bude zde tedy požadavek na určitou kvalitu takové stavby, její velikost, nákladnost, hodnotu, předmět využití, poměření takové stavby s pozemkem. Není možné, aby takové změny vlastnictví zakládala například nějaká kůlna nebo včelín nebo i plot, byť by byly nepřenositelné, pevně spojené s pozemkem.

Je na místě podotknout, že stavba, její vznik a její trvání jsou dlouhodobou záležitostí, počítanou v řádu desítek až stovek let. Odhaduje se, že počet staveb, které mají vlastníka rozdílného od vlastníka pozemku je asi 300.000 (!), proces slučování bude trvat přes 100 let<sup>9-str. 218</sup>. Nebude tedy ojedinělá situace, kdy bude třeba vypořádat vlastnické vztahy mezi vlastníkem stavby a pozemku dle předchozích právních úprav. Nejčastější to bude úprava občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ale i ten za dobu své účinnosti se měnil několikrát. Oprávněnost stavby je třeba posoudit podle právní úpravy, která tu byla v době jejího vzniku, zatímco vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, probíhá podle právní úpravy (v témže zákoníku) účinné v době rozhodování soudu o neoprávněné stavbě<sup>9-str. 219</sup>.

Postupem doby by mělo docházet ke sjednocování režimu vlastnictví pozemku a stavby už z toho důvodu, že je v § 3056 o.z. zakotveno vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku vůči vlastníkovi stavby a naopak (stejně bylo v § 157 tzv. středního občanského zákoníku), v § 3058 je pak výslovně stanoveno, že v okamžiku, kdy dojde k tomu, že vlastníkem pozemku i stavby se stane tatáž osoba, dojde k zániku stavby jako samostatné věci a ta se stane součástí pozemku.

#### **2.5.4. Přestavek**

Dalším způsobem originárního nabytí vlastnictví je přestavek. Jde o nový institut, který neznal předcházející občanský zákoník č. 40/1964 Sb., zde si soudy musely vystačit s ustanovení § 135c), tedy obecné ustanovení o stavbě na cizím pozemku. Přestavek neznal ani z.č. 141/1950 Sb. Jedná se o situaci odlišnou od neoprávněné stavby, jak uváděl i J. Krčmář v komentáři k o.z.o. – „ustanovení §§ 417 až 419 se nehodí na případy tzv. přestavků“<sup>1</sup>. Jde o situaci, kdy vlastník pozemku staví trvalou stavbu na vlastním pozemku a nedopatřením, omylem či nepřesností výstavby se stane, že malá část stavby přesahuje na cizí pozemek. Pak se tato malá dotčená část stane součástí stavebníkova pozemku.

---

1 - Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolter Kluwer, 2015, str. 57

2 - Švestka, J., Dvořák, J., a kolektiv, Občanské právo hmotné, páté, jubilejní aktualizované vydání, Wolters Kluwer, Praha 2009, str. 375

3 - Králík, M., Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti). 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha:Leges, 2014, str. 249, 250

4 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 221

5 - Randa, A., Právo vlastnické dle Rakouského práva v pořádku systematickém, Praha, Wolters Kluwer, 2008, str. 121

6 - Krčmář, J., Právo občanské II. Práva věcná. Praha : Wolters Kluwer, 2014, str. 203

7 - Petr, B., nabytí vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2011, str. 42

8 - Spáčil, J., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, C.H.Beck, 2013, s. 303

9 - Spáčil, J., Stavba na cizím pozemku-nová judikatura a nové problémy, Soudní rozhledy, 7-8/2017, str. 221

Dochází zde k prolomení superficiální zásady, neboť vlastníkem pozemku se stává stavebník, nikoliv vlastníkem stavby majitel pozemku<sup>2</sup>. K tomu však musí být splněny čtyři podmínky, a to, že stavebník jednal v dobré víře, že staví na vlastním (1) dále, že se jedná o trvalou stavbu (2), bude možno vycházet například ze stavebního povolení, přičemž občanský zákoník pojem trvalé či dočasné stavby neřeší, neřešil ho ani zákon předcházející (č. 40/1964 Sb.), vycházelo se z výkladů a judikatury, kde obvykle za stavbu dočasnou byla považována stavba vědomě, dovoleně vystavěná na cizím pozemku. Další podmínkou je, že se jedná jen o malou část, kterou stavba zasahuje na cizí pozemek (3). Zákon nedefinuje, co je malá část, bude to věcí judikatury, ale lze předpokládat, že se bude jednat skutečně jen o malou část, obvykle ne více než jednu desetinu<sup>3</sup>, což souvisí i s dobrou vírou, jen u malého přesahu může stavebník jednat v dobré víře, v dojmů, že staví na vlastním nebo na základě omylu ve vytyčení stavby. Je nutno podotknout, že se jedná o malý přesah na úrovni povrchu pozemku, nikoliv například přesah střechy nad pozemkem, pak by se nejednalo o přestavek, ale o imisi přímou<sup>4</sup>.

Čtvrtou podmínkou je, že stavebník hlavní část stavby postaví na vlastním pozemku (4), musí tedy být vlastníkem takového pozemku, pokud by tedy stavěl oprávněně na cizím pozemku, například na základě práva stavby, tak by se vlastníkem přestavěného pozemku nestal. Bylo by možno uvažovat nad konstrukcí, dle které by se stal vlastníkem takového přestavěného pozemku (v důsledku chování stavebníka) vlastníkem pozemku, na kterém je stavba oprávněně budována, na kterém je zřízeno právo stavby. Obdobná byla konstrukce dle § 135a, § 199 a §200 o.z. č. 40/1964 Sb. ve znění do 31.12.1990, již tehdy se jednalo o konstrukci složitou a kritizovanou. Současný zákon však nezmiňuje, že by se vlastníkem přestavěného pozemku stal místo osoby, která staví na základě práva stavby, vlastníkem pozemku, jednalo by se o rozšiřující výklad, který lze považovat v otázkách vlastnictví za nepatřičný.

Při splnění těchto podmínek se stavebník stane vlastníkem zastavěné části sousedícího pozemku s povinností vlastníkovi takového pozemku zaplatit obvyklou cenu za zastavěnou část pozemku. Je otázkou, kdy se stavitel stane vlastníkem takové části pozemku, zřejmě již okamžikem naplněním všech čtyř podmínek, tedy na základě kumulovaných právních mimoknihovních skutečností<sup>4</sup>. Pokud by měl být stavebník zapsán jako nový vlastník přestavěné části pozemku, muselo by však dojít k oddělení takové části pozemku od zbývajících částí pozemku, a to geometrickým plánem a ke vzniku nové parcely, včetně jejího nového

parcelního čísla. Mám za to, že přechod vlastnického práva by tak byl završen až vkladem takto nově vzniklé parcely, na které se přestavek nachází, do katastru nemovitostí.

Kdyby stavebník nejednal v dobré víře nebo se jednalo o větší přesah nebo o stavbu nikoliv na vlastním pozemku, nedošlo by k tomu, že by se stavebník stal vlastníkem takto nepatrně zastavěného pozemku, ale naopak dle § 1084 odst. 1 o.z. by se vlastník té části pozemku, která byla neoprávněně zastavěna, stal vlastníkem té části stavby, která na pozemek přesahuje. Bude se jednat o nežádoucí a komplikovaný stav, vlastně tak vznikne spoluvlastnictví k dané stavbě s celým právním režimem spoluvlastnictví. Tento stav by mohl být zrušen dle ustanovení o spoluvlastnictví. Je však též možné takové řešení, že by se vlastník pozemku domáhal odstranění části stavby, která takto neoprávněně zasahuje na jeho pozemek (rozsudek NS sp.zn. 22 Cdo 1120/2006 ze dne 28.1.2009). Samozřejmě vlastníkovi stavby a vlastníkovi neoprávněně zastavěné části pozemku nic nebrání v tom, se dohodnout i jinak.

Ke všem výše uvedeným způsobům nabytí vlastnického práva originárním způsobem lze uvést, že se nebude jednat o frekventovaná ustanovení, za celou moji poměrně dlouhou praxi jsem se nikdy s žádným z uvedených případů nesetkal, nevím o tom, že by nějaký takový případ řešil některý z kolegů. Tomu odpovídá i zmínka JUDr. Thöndla, který na straně 207 komentáře (Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolter Kluwer) odkazuje na JUDr. Spáčila s tím, že v posledních 50 letech se ani judikatura ani odborná literatura v širší míře tímto nezabývala. Výjimkou je problematika stavby, která se v soudní praxi vyskytuje. Celkově se jedná o úpravu podrobnou, přesto se mohou vyskytnout problémy s určením vlastnického práva, jak jsem již uváděl výše, například u úpravy dle 1085 o.z., kdy soud žalobě vlastníka pozemku na odstranění stavby nevyhoví a stavebník nesplní podmínky § 1086 odst. 1 o.z. pro přiznání pozemku stavebníkovi. není jasné, jak dále postupovat, zda použít § 1086 odst. 2 o.z., jak zmiňuje i JUDr. Spáčil. Přesto se jedná o úpravu tradiční a v kontinentálním systému práva běžnou, je tedy v pořádku, že je upravena i v novém občanském zákoníku.

---

1 - Krčmář, J., Právo občanské II. Práva věcná. Praha : Wolters Kluwer, 2014, str. 205

2 - Novotný, P., Kedroňová, K., Štrosová, I., Štýsová, M., Nový občanský zákoník, Vlastnictví a věcná práva, Grada Publishing, a.s., 2014, str. 51

3 - Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolter Kluwer, 2015, str. 58

## **2.6. Smíšený přírůstek**

Dalším způsobem nabytí vlastnictví je smíšený přírůstek. Jedná se o situaci, kdy je pozemek oset cizím semenem nebo osázen cizími rostlinami. Musí zde nastat situace, kdy je rozdílný vlastník pozemku a semen či rostlin, které jsou na pozemek zasety či osázeny. Kdyby vlastník pozemku osel tento pozemek vlastním semenem, jednalo by se o přirozený přírůstek<sup>1</sup> a nebylo by pochyb o tom, že se stal vlastníkem rostlin z toho vzešlých. Další nezbytnou podmínkou je činnost, tedy vlastní osetí či osázení. Zákon neřeší, zda se jedná o osetí jednoletou kulturou nebo víceletou, například vinnou révou, chmelem či stromy. Musí se však jednat o úmysl dlouhodobý nebo například u obilí až do doby sklizně. Pokud by se jednalo o osázení krátkodobé, například v zahradnictví nebo v lesní školce, nejednalo by se o tento případ<sup>2</sup>, věc by byla řešena nejspíše smlouvou mezi stranami<sup>3</sup>. Vlastníkem těchto rostlin, vzešlých z cizího osiva, se stává vlastník pozemku, u rostlin až poté, co zapustí kořeny. Jedná se opět o uplatnění zásady superficies solo cedit. Současný občanský zákoník v podstatě doslovně přebírá úpravu obecného zákoníku občanského (§ 420 odst. 1). Pokud by došlo k osetí zeminy v květináči, jednalo by se o problematiku řešenou institutem zpracování<sup>1</sup>.

Předchozí občanský zákoník takovou úpravu neměl, naopak zejména v době před rokem 1989 existovala zákonná úprava týkající se zemědělských družstev, které hospodařily na pozemcích soukromých vlastníků, odevzdaných do užívání družstva, dle které porosty vzešlé na takových pozemcích nebyly ve vlastnictví vlastníka pozemku, ale družstva, které osetí provedlo (§ 37 odst. 4 zákona č. 122/1975 Sb. o zemědělském družstevnictví).

Vypořádání ohledně hodnoty osiva či rostlin se provede obdobně dle ustanovení § 1083 a § 1084, tedy ustanovení týkající se cizí stavby na pozemku. Jedná se o stejnou konstrukci, jaká byla v o.z.o., kde na ustanovení o stavbě z cizích stavebních hmot odkazuje i Krčmář<sup>2</sup>. Pro náhradu je tedy rozhodující dobrá víra (či naopak její absence). Tedy pokud cizí osivo použije vlastník pozemku v dobré víře, nahradí vlastníkově osiva či rostlin jejich hodnotu. Pokud by vlastník pozemku nebyl v dobré víře, byl by povinen nahradit vlastníkově semen vedle jejich hodnoty i případný ušlý zisk.

Pokud by vlastník osiva v dobré víře osel cizí pozemek, pak mu vlastník pozemku nahradí účelně vynaložené náklady. Takovými náklady bude nejen cena osiva či sazenic, ale také náklady spojené se setím či osázením. Může se jednat o poměrně vysoké náklady a navíc se může stát, že vlastník pozemku nemá zájem na osetí či osázení tohoto pozemku, zvláště pak ne kulturou, kterou zvolila osoba jednající sice v dobré víře, ale na cizím pozemku. Zákon takovou situaci neřeší. Zřejmě by bylo možné použít obecná ustanovení o náhradě škody.

Pokud by, ten kdo osetí či osázení provedl, v dobré víře nebyl, měl by též práva a povinnosti jako nezmocněný jednatel, tedy pokud by osetí či osázení bylo převážně k užítku majitele pozemku, měl by ten, kdo osetí provedl, právo na účelně vynaložené náklady, kde užitečnost je třeba poměřovat vzhledem k zájmům vlastníka pozemku, nikoliv objektivním měřítkem. Není-li užitek převážný, nemá taková osoba právo na náhradu nákladů, pokud by došlo ke vzniku škody na pozemku, musel by ten, kdo pozemek osel, nahradit vlastníkově pozemku škodu.

Jedná se o dispozitivní úpravu, vlastník pozemku a vlastník osiva se mohou dohodnout jinak.

Výše uvedené se vztahuje na situace, kdy buď vlastník pozemku nebo vlastník osiva jedná v omylu, ať již v tom směru, že se domnívá, že osivo je jeho (majitel pozemku), nebo že je jeho pozemek (majitel osiva). Samozřejmě je možné, že mezi vlastníky existuje dohoda či smlouva o využití cizího pozemku k jeho osetí či osázení, nejčastěji smlouva o pachtu.

## **2.7. Vydržení**

Dalším způsobem nabytí vlastnického práva v systematice nového občanského zákoníku je vydržení, jedná se o originární způsob nabytí vlastnického práva. Institut vydržení znalo již římské právo, a to již ve svém nejstarším předpisu – Zákonu dvanácti desek (Lex duodecim tabularum). Již tehdy se vycházelo z požadavku na srovnání stavu faktického se stavem právním, určitou dobu trvající faktický stav je třeba považovat za stav právní, faktický stav se mění na stav právní.<sup>1</sup>

---

1 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 237

2 - Krčmář, J., Právo občanské II. Práva věcná. Praha : Wolters Kluwer, 2014, str. 205

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. upravoval vydržení poměrně stručně v §§ 115 až 118, nebylo možno nabýt nezcizitelné věci v socialistickém vlastnictví. Promlčecí lhůty pak byly standardní, u movitých věcí 3 roky a u nemovitých 10 let, kde po tuto dobu musela osoba držet oprávněně, tedy se zřetelem ke všem okolnostem musela být osoba v dobré víře, že jí věc nebo právo náleží, dobrá víra se předpokládala (§ 145 o.z.).

Předchozí právní úprava v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. v původním znění institut vydržení ani držby vůbec neobsahovala, vydržení bylo považováno za příliš tvrdý institut vůči vlastníkovi. Institut vydržení však znal zákoník mezinárodního obchodu, který musel respektovat zvyklosti a pravidla zahraničního obchodu <sup>1-str. 53</sup>, a tedy i obvyklých zahraničních úprav, které vydržení znaly. Institut vydržení byl do občanského zákoníku vložen až novelou č. 131/1982 Sb. s účinností od 1.4.1983 Sb., mluvilo se o vydržení věci, nikoliv vlastnického práva, šlo vydržet právo odpovídající věcnému břemeni a byla přijata těžkopádná konstrukce vydržení pozemků. Tehdejší státní zřízení mělo zájem na tom, aby půda byla ve vlastnictví státu, proto pokud byly splněny podmínky běžné pro vydržení, nabývala vlastnictví k pozemku nikoliv osoba oprávněně držící pozemek, ale stát. Vlastníkem pozemku se tak stal stát prostřednictvím svého občana, kterému vzniklo právo na zřízení práva osobního užívání právě toho pozemku, který pro stát vydržel. Aby věc byla ještě složitější, nevydržel však právo osobního užívání k celému pozemku tak, jak byl vydržen, ale jen k části, která byla dle občanského zákoníku „předepsaná“ pro ten který účel užívání v § 200 o.z., tedy pro stavbu domu maximálně 800 m<sup>2</sup>, pro rekreační chatu a zahrádku 400 m<sup>2</sup> a pro garáž ve výměře k tomu účelu nezbytné. Další podmínkou bylo to, že se muselo jednat o pozemek určený územním plánem právě pro výstavbu rodinného domku, garáže nebo zahrádky. Nemohlo jít ani o pozemek ve vlastnictví státu nebo ve správě socialistické organizace <sup>2</sup>.

Po změně politického zřízení byla velkou novelou č. 509/1991 Sb. s účinností od 1.1.1992 přijata nová úprava, byla velmi strohá, obsažená toliko v jednom paragrafu (§ 134) a jednalo se v podstatě o znění převzaté ze zákona č. 141/1950 Sb. Při posuzování či rozhodování o vydržení, si praxe musela vypoříkat doktrinárním i soudním výkladem. Vydržení již nebylo omezeno výměrou pozemku a pozemky, ale i stavby, mohla vydržet přímo osoba, ať již fyzická nebo právnická. Nešlo vydržet vlastnictví k věcem, které nemohly

být předmětem vlastnictví, nebo k věcem, které mohly být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob. Dlouhou dobu byla judikatura nejednotná v tom, zda lze vydržet pouze celý pozemek, nebo zda lze vydržet i jen jeho část, rozsudkem NS ČR sp.zn. 22 Cdo 873/98 bylo přijato stanovisko, že lze vydržet i jen část pozemku<sup>3</sup>.

V novém občanském zákoníku je vydržení upraveno podrobně a dosavadní judikatura bude jen částečně použitelná na tuto novou úpravu. Zákoník zavádí zcela nový institut mimořádného vydržení, kde dosud není judikatura k dispozici, byť obecný zákoník občanský pojem mimořádného vydržení znal. Ostatně úprava nového občanského zákoníku se inspirovala tímto obecným zákoníkem občanským, resp. vládním návrhem nového o.z. z roku 1937.

Vydržení, jak již bylo řečeno, je starobylým institutem již z doby Římského práva, již tehdy došlo k teoretickému vymezení podmínek pro vydržení, které nakonec převzali i středověcí právníci, tedy : věc způsobilá - res habilis, titul - iustus titulus, držba - possessio, dobrá víra - bona fides a čas – tempus<sup>4,1</sup>. Úprava vydržení v novém občanském zákoníku je v podstatě převzata z návrhu občanského zákoníku z roku 1937, který obsahoval úpravu vydržení v § 1321 a následujících spolu s promlčením. Vydržení souvisí s během doby, proto bylo předmětem úpravy spolu s promlčením, jakož „reverz stejného faktického stavu, který trval určitou dobu“<sup>1-str. 47</sup>.

Aby došlo k nabytí vlastnického práva vydržením, je třeba splnit kumulativně několik podmínek. V případě jejich splnění dochází k přechodu vlastnického práva na držitele již bez dalšího, není třeba žádného dalšího rozhodnutí. Soud bude zkoumat otázku případného vydržení jen k návrhu účastníka, kdy se může jednat o reivindikační žalobu, ale i o žalobu negatorní.

Vydržet může nejen osoba fyzická, ale i osoba právnická, či stát nebo obec. Za účinnosti o.z. č. 40/1964 Sb. ve znění od 1.4.1983 do 31.12.1991 mohla vydržet jen fyzická osoba, organizace nebo stát nikoliv<sup>2-str. 427</sup>.

K podmínkám vydržení náleží to, že držitel musí být řádný, poctivý a pravý (tzv. kvalifikovaná držba). O držbě již bylo pojednáno výše, lze však zopakovat, že řádná držba je upravena v § 991 o.z. tak, že držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu.

Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem.

Občanský zákoník v § 1090 odst. 1 toto obecné ustanovení § 991 modifikuje tak, že se držba zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou. Tato „dvojakost“ byla již v o.z.o., „která znala držbu pořádnou ve smyslu § 316 a 317 o.z.o., nicméně pro účel vydržení byla konstrukce držby jiná - užší a byla upravena v § 1461“<sup>4-str. 246</sup>. V ustanovení § 1090 odst. 1 o.z. není použito označení řádná držba, zákonodárce zřejmě má úmysl definovat podmínky kvalifikované držby odlišně, než u řádné držby, ale na druhou stranu se může jednat o důsledek převzetí původní úpravy v o.z.o. Dle § 991 o.z. se držba musí zakládat na platném právním důvodu s tím, že držitel se ujme držby z vůle svého právního předchůdce, nabízí se tedy platná smlouva, aby nedošlo k převodu vlastnického práva, muselo by nastat to, že převodce byl neoprávněný k převodu. Dle ustanovení §1461 o.z.o., „Každé držení jest pořádné a k vydržení postačující, zakládá-li se na takovém právním důvodu, který by postačil k převzetí vlastnictví, kdyby bylo náleželo převodci. Takové jsou např. odkaz, darování, zápůjčka, koupě a prodej, směna, placení atd.“ nebo návrh nového občanského zákoníku z roku 1937 v § 1323 uváděl, že držba je řádná z hlediska vydržení, když se zakládá na důvodu, který by postačil ke vzniku práva, kdyby náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno osobou oprávněnou. Ustanovení bylo vykládáno tak, že „pořádným držitelem je jen ten, kdo vešel v držbu smlouvou o převodu vlastnictví, která nezpůsobila přechodu vlastnictví jen proto, že převodce nebyl vlastníkem“<sup>5</sup>.

Jak již řečeno, množina případů, která bude splňovat podmínky řádné držby pro účely vydržení dle § 1090 o.z. a podmínky řádné držby dle § 994 o.z. bude velmi podobná, ne-li stejná, ostatně JUDr. Spáčil vykládá věc tak, že se jedná o stejné případy, a že zákonodárce nemá důvodu dát těmto pojmům různý obsah<sup>6</sup>.

Zavedením této tzv. titulární držby došlo k zásadnímu rozdílu oproti úpravě předcházející v zákoníku č. 40/1964 Sb., kde se zmiňoval pouze oprávněný držitel, věc se vykládala se zaměřením spíše na poctivost držitele, na poctivou držbu. Tato se posuzovala objektivně, vzhledem ke všem okolnostem, tedy i k nabývacímu titulu, zda tento titul by například vedl ke vzniku vlastnického práva, pokud by měl všechny náležitosti – například náležitosti formy, tedy písemná smlouva u převodu nemovitosti, avšak účastníci si sjednali kupní smlouvu formou jen ústní, nebo byl nutný vklad písemné smlouvy do katastru

nemovitostí, který však účastníci neprovedli. Toto bylo však následně soudním výkladem překonáno, například nálezem Ústavního soudu III. ÚS 50/04 – „pokud se někdo uchopí držby nemovitosti na základě kupní smlouvy neplatné z důvodu, že její předmět není dostatečně určitý, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci, a to ani v případě, že je přesvědčen, že taková smlouva k nabytí vlastnictví k nemovitosti postačuje. Držba nemovitosti, která se o takovou smlouvu opírá, nemůže vést k vydržení“, obdobně rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdo 568/96 nebo sp.zn. 22 Cdo 61/2001.

Je možné, že se jednalo u nejvyšších soudních instancích o vliv prvorepublikové, ne-li starší judikatury, neboť strikto sensu takové znění o.z. č. 40/1964 Sb. nebylo, to vyžadovalo dobrou víru se zřetelem ke všem okolnostem. Pan Bohuslav Petr v knize Vydržení v Českém právu poukazuje na to, že nelze vyloučit v konkrétním případě, kdy bez ohledu na formu kupní smlouvy, její podpis či jinou podstatnou náležitost, může dojít k oprávněné držbě nemovitosti, poukazuje na rozsudek NS ze dne 24.2.2000 sp.zn. 22 Cdo 417/98, a to právě s přihlédnutím k rozdílnému znění o.z.o. a z.č. 40/1964 Sb., dále odkazuje na „Zprávu o rozhodování soudů ve věcech vlastnického práva k nemovitostem“, která byla zařazena i do federálního sborníku<sup>7</sup>.

Předchozí právní úprava tedy pod pojmem držby oprávněné mínila nejen případy držby poctivé a titulární, ale i situace, kdy titul byl jen domnělý, putativní,<sup>4-str. 246</sup>, toto již nadále dle nového o.z. nelze považovat za řádnou držbu vedoucí k vydržení.

V nové (staronové) úpravě je nutné, aby držba byla (po)řádná a to v tom směru, že se musí jednat o bezvadný titul se všemi náležitostmi tak, že by titul byl dostatečným důvodem pro převod vlastnického práva, kdyby náleželo převodci, nebo kdyby právo bylo zřízeno oprávněnou osobou. Obecný zákoník občanský obsahoval demonstrativní výčet těchto práv, „např. odkaz, darování, zápůjčka, koupě a prodej, směna, placení atd.“ Jedná se tedy skutečně o zúžení případů, kdy bude moci dojít k vydržení, kdy bude naplněna podmínka § 1090 o.z.

Uvedené se týká jak vydržení věcí nemovitých, tak i věcí movitých. Zásadní rozdíl je však v tom, že pokud jde o věc, která se zapisuje do veřejného seznamu, je k převodu vlastnického práva nutná písemná smlouva a její vložení do příslušné evidence (katastr nemovitostí, rejstřík plavidel či letadel), zde by mělo dojít ke zjištění, že vlastnické právo převádí osoba neoprávněná. U ostatních převodů písemná smlouva nutná není, postačuje ústní, kde bude těžší dokazovat existenci právního důvodu, který by postačil ke vzniku

vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.

Pokud jde o zbývající podstaty řádné držby, tak pokud dojde k ujmoutí se držby bezprostředně, aniž by došlo k rušení cizí držby, tedy originárním způsobem, jak bylo pojednáno výše (tedy zejména přisvojením nebo nálezem), tak k přechodu vlastnického práva, dojde k nabytí vlastnického práva dle ustanovení o institutu přisvojení či nálezu a nikoliv dle institutu vydržení.

Pokud dojde k ujmoutí se držby na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, konkrétně soudního rozhodnutí, jedná se o titul, který přímo zakládá právo, i kdyby se jednalo o rozhodnutí nesprávné. Kdyby došlo k nesprávnému právnímu posouzení věci či k dalším chybám v průběhu soudního řízení, může toto být napraveno řádnými nebo i mimořádnými opravnými prostředky. Pokud nabyde rozhodnutí právní moci a uplynou i lhůty pro podání žaloby pro zmatečnost, pro obnovu řízení či pro dovolání nebo ústavní stížnost, stává se rozhodnutí titulem dostatečně způsobilým založit vlastnické právo. Aby tomu tak nebylo, muselo by se jednat o nicotné rozhodnutí, pojmem správního práva o paakt, tedy pokud by rozhodnutí vydal orgán k tomu nepravomocný, například kdyby obecní úřad zrušil a vypořádal podílové spoluvlastnictví, ačkoliv k tomu je pravomocný pouze soud.

Další podmínkou je poctivost držby, tedy subjektivní přesvědčení držitele o tom, že nabyl vlastnické právo a jako takové je vykonává. Toto přesvědčení držitele, jeho dobrá víra musí být dána nejen v okamžiku ujmoutí se držby, ale po celou vydržecí dobu a vzhledem ke všem podmínkám nutným pro vydržení. Tento subjektivní názor však musí být posuzován objektivně, tak jak by danou situaci posuzovali i jiní držitelé, při dodržení zásad opatrnosti, předvídatelnosti, péči řádného hospodáře (§ 4 a § 992 odst. 1 o.z.). Vliv na trvání dobré víry v poctivost držby má však již relevantní upozornění držitele na neoprávněnost takové držby vlastníkem nebo doručením žaloby soudem<sup>8</sup>.

Není možné, aby někdo vydržel část sousední nemovitosti s tím, že se jedná o louku, kterou řadu let užívá, stará se o ní, seká trávu, suší seno, hraje si na ní děti a nikdo ho v jeho domnělém výkonu vlastnického práva neomezuje a neomezoval, tedy ho neupozornil, že užívá část nemovitosti, která mu nepatří, a že tomu tak je odjakživa, už za dob jeho právních předchůdců. Toto subjektivní přesvědčení je nedostatečné, pokud držitel nemá objektivní důvod se domnívat, že tomu tak skutečně je. K tomu, aby mohlo dojít k vydržení, by musel

existovat objektivní právní důvod, například kupní smlouva, která byla řádně vložena do katastru nemovitostí, ačkoliv tam vložena být neměla (převodce neměl vlastnické právo), tedy chybou katastrálního úřadu. K takovým chybám však v podstatě docházet nebude, zvláště při úpravě materiální publicity (§ 980 o.z.), kdy je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.

Byla by akceptovatelná kupní smlouva jako objektivní skutečnost zakládající řádnou a poctivou držbu, kterou se převádí například pozemky o výměře 2.000 m<sup>2</sup>, držitel však užívá o 10-20 m<sup>2</sup> více, na což však nemůže bez geometra přijít, zvláště když je předchozím vlastníkem seznámen s průběhem vlastnických hranic, tvar a průběh hranic přibližně odpovídá i snímku z pozemkové mapy a i soused, kterému daná část pozemku patří, ho neupozornil na to, že užívá část pozemku neoprávněně a až například při stavbě nového plotu nebo při obnově katastrálního operátu se přijde na to, že plot ve skutečnosti je v celé délce o několik desítek centimetrů posunut (viz rozsudek NS 22 Cdo 1398/2000, 22 Cdo 3031/2017). V takovém případě by se jednalo o skutkový omyl v předmětu vydržení<sup>1-str. 71</sup>.

Občanský zákoník pak sám uvádí případy, kdy se o poctivého držitele nejedná, dle § 2073 o.z. nevděk činí obdarovaného co do jeho osoby nepoctivým držitelem, dle § 595 odst. 2 o.z. kdo je zavázán plnit, považuje se za nepoctivého držitele, jeho dědic nebo jiný všeobecný právní nástupce však jen tehdy, jestliže mu musely být známy okolnosti, pro něž by se věřitel mohl dovolat neúčinnosti právního jednání.

Další podmínkou je, že se jedná o pravou držbu, tedy držitel se do držby nesměl vetřít svémocně, nebo se do ní vloudit potajmu či lstí nebo právo získané jen výprosou usiluje proměnit na právo trvalé. Pojem pravé držby zde úzce souvisí s poctivou držbou, pokud by držitel byl nepravý, nemůže být ani poctivý.

Držitel, aby mohlo dojít k přechodu vlastnického práva, musí věc držet jako vlastník, s přesvědčením, že je vlastníkem a s oprávněním jako vlastník jednat, tedy věc užívat, vydržení tak vylučuje držba věci z důvodů uvedených ve čtvrté části občanského zákoníku (Relativní majetková práva), například z důvodu výprosy, výpůjčky, zápůjčky, nájmu či pachtu.

Pokud jsou splněny všechny tři podmínky, tedy jedná se o držbu řádnou (dle § 1090 o.z.), poctivou a pravou (kvalifikovanou držbu), může po uplynutí vydržecí lhůty dojít

k vydržení vlastnického práva a k přechodu držby na vlastnictví. Ustanovení § 994 o.z. předpokládá kvalifikovanou držbu. Tímto však dochází k obrácení důkazního břemene. Dosud držitel, tvrdící, že věc vydržel a stal se vlastníkem, musel prokazovat, že se jedná o oprávněného držitele (dle § 134 o.z. č. 40/1964 Sb.), nyní však skutečný vlastník bude muset vyvracet domněnku založenou § 994 o.z. o tom, že držba osoby domáhající se vydržení není kvalifikovaná. Jedná se o zdůraznění pojetí vydržení jako nikoliv nabývacího titulu, ale jako pojistky vlastnického práva získaného právě vydržením, jak bylo pojmáno prvorepublikovými civilisty, např. Roučkem a Sedláčkem<sup>4-str. 240</sup>. Prezumpce poctivosti držby byla již v § 328 o.z.o.

Vydržecí doba je u věcí movitých tříletá a u nemovitých pak desetiletá. Do běhu vydržecí doby lze započít i dobu řádné a poctivé držby předchůdce vydržitela. Novinkou je ustanovení § 1093 o.z., dle kterého dochází k přerušení držby, pokud ji držitel nevykonává po dobu delší než jeden rok (kratší doba by neměla na běh promlčecí doby vliv). V tom případě dochází k přerušení držby, civilista J. Krčmář toto vykládal jako přetržení vydržení s tím, že vydržecí doba počíná běžet znovu od počátku, nejedná se tedy o stavění běhu lhůty, která by počala běžet opět poté, co došlo znovu k vykonávání držby, tedy že by navazoval nově běh lhůty tam, kde předtím skončil. Stejný výklad bude na místě i nyní, zákon totiž mluví o přerušení držby, která se vykládá tak, že dosavadní běh lhůty končí a po odpadnutí překážky začíná běžet lhůta nová. Pokud by zákonodárce měl na mysli, že lhůta bude pokračovat tam, kde přestala, použil by výraz stavení lhůty<sup>9</sup>.

Jedná se o situaci, kdy poctivý držitel přestane držbu vykonávat, kdyby však přestal být poctivým držitelem, vedlo by to ke ztrátě možnosti vydržet vlastnické právo k věci. Do vydržecí doby je možné započít i dobu řádné a poctivé držby předchůdce vydržitela.

Dle ustanovení § 1089 odst. 2 o.z. nepoctivost předchůdce nebrání poctivému nástupci, aby počal vydržení dnem, kdy nabyl držby, toto může nastat jen za situace, kdy nástupce nevěděl, že jeho předchůdce byl nepoctivým držitelem.

Pokud by se jednalo o nepravou držbu, získanou například násilím nebo lstí, řekněme například v důsledku krádeže či loupeže, nemohl by vlastnické právo vydržet ani dědic nepravého držitele, i kdyby držel poctivě, tedy v subjektivním přesvědčení o tom, že nabyl vlastnické právo (stejný byl i výklad o.z.o., je-li nepořádným držitelem zůstavitel, je

nepořádným držitelem i dědic<sup>5-str. 169)</sup>) a jako takové je řádně vykonává, stejné platí i o všeobecném nástupci právnické osoby (§ 1090 odst. 2 o.z.).

Zákon nově pojednává i o možnosti vydržení vlastnického práva osobou (jakož i od osoby), která nemá plnou svéprávnost. Jedná se o osoby nezletilé (pokud nenabýly svéprávnosti jinak než dosažením věku 18 let) a o osoby, jejichž svéprávnost byla omezena rozhodnutím soudu, ale jsou možné i případy, kdy právnická osoba nemá statutární orgán či osobu oprávněnou za ní jednat. Taková osoba musí mít zákonného zástupce nebo opatrovníka.

V těchto případech, kdy má být vydrženo proti osobě nesvéprávné, počne vydržecí doba běžet až poté, co je takové osobě ustanoven opatrovník nebo až získá zákonného zástupce, který nahradí nedostatečné rozumové a volní schopnosti fyzické osoby nebo nedostatek zastoupení právnické osoby na venek. Pokud již vydržecí doba počala běžet a ke ztrátě svéprávnosti či zastoupení došlo až během plynutí vydržecí doby, nemůže tato doba doběhnout dříve než po uplynutí jednoho roku od ustanovení opatrovníka či zástupce. Na okraj lze uvést, že uplatněním práva u soudu dojde ke ztrátě dobré víry držitele, respektive doručením žaloby takové osobě.

Opačně, tedy kde by osoba nesvéprávná vystupovala jako oprávněná, bude na místě zkoumat, zda by taková osoba mohla získat k věci vlastnické právo, tedy věc poměřovat dle ustanovení § 31 a § 55 o.z., tedy přiměřeně rozumové a volní vyspělosti nezletilého nebo přiměřeně rozsahu omezené svéprávnosti<sup>4-str. 242</sup>.

Občanský zákoník v § 1097 o.z. uvádí zákaz vydržení, kde je zcela logicky uvedeno, že nemůže dojít k vydržení mezi zákonným zástupcem a zastoupeným, tedy nemůže dojít k vydržení mezi rodiči (rodičem) dítěte a dítětem, ale ani mezi manželi, neboť dle § 694, § 696 či § 713 o.z. se manželé zastupují a právní jednání jednoho z manželů obvykle zavazuje i druhého manžela, jedná se tedy o zákonné zastoupení. Lze si představit situaci, kdy mezi teprve budoucími manželi, kteří ještě nesdílejí společnou domácnost, běží vydržecí doba a v jejím průběhu dojde k uzavření manželství. Tím dojde k zastavení běhu vydržecí doby dle § 1098 o.z. a nastane i zákaz vydržení dle § 1097 o.z., po zániku manželství může pak dojít k obnovení běhu vydržecí lhůty a následně i k vydržení.

Nadto § 1098 o.z. uvádí, že k zastavení běhu promlčecí doby dojde i mezi manželi (mezi nimi vydržecí doba ani běžet nepočne) dokud manželství trvá, obdobně platí i mezi osobami žijícími ve společné domácnosti, kde se jedná o rozšiřující ustanovení, které dopadá i na nesezdané osoby, ať už opačného či i stejného pohlaví, ale i například na rodiče a s nimi žijící již zletilé děti <sup>8,9-str.414</sup>. Stejně platí i mezi zákonným zástupcem a zastoupeným, opatrovníkem a opatrovancem a poručníkem a poručencem. Zde zákon použil výraz „zastavení“, který je třeba vyložit jinak, než u § 1093 o.z., který zmiňuje „přerušeni“. Zde tedy, pokud již počala vydržecí lhůta běžet, se staví a poté, co pomine překážka (manželé se rozvedou, poručenec nabyde plné svéprávnosti) opět začne běžet tam, kde přestala.

Předmětem vydržení dle nové koncepce občanského zákoníku není věc, ale právo, v tomto případě vlastnické právo. Lze vydržet vlastnické právo k jakékoliv věci, například i k akciím, dle judikatury je možné vydržet i obchodní podíl (29 Cdo 1216/2005) nebo členský podíl v družstvu (29 Cdo 1989/2011). Existují i věci vyloučené z běžného obchodování, tedy věci *res extra commercium*, jedná se o věci jako například omamné látky, jedy, opiáty, zbraně, části lidského těla, jejichž obchodování, nakládání s nimi nebo nutné náležitosti jejich vlastnictví jsou upraveny veřejnoprávními předpisy, případně věci, které mohou být jen ve vlastnictví státu, jako vyhrazené nerosty nebo věci ničí, jako podzemní zdroje vody. Takové věci pak nemohou být ani vydrženy.

Pokud jde o předmět vydržení v případě parcely, bylo otázkou, zda lze vydržet jen celou parcelu nebo zda lze vydržet i jen její část. Pochybnosti byly ukončeny rozsudkem Nejvyššího soudu publikovaného jako R 40/2000, který se přiklonil k tomu, že lze vydržet i jen část parcely <sup>1-str. 77</sup>. Takový závěr se jeví logickým, jak již bylo řečeno, omluvitelný skutkový omyl v držbě parcely, je možný jen u její části, vzhledem k poměru velikosti parcely řádně nabyté a části parcely, kterou držitel užívá omylem, v přesvědčení, že se jedná ještě stále o jeho parcelu, musí se jednat o poměrně malou část parcely, obvykle nějaký pruh země při hranici parcel nebo zákoutí, kde „nelogicky“ hranice parcel neprobíhá rovně, ustupuje vpravo či vlevo atd. Takový omyl by nebyl možný, kdyby se mělo jednat o celou parcelu, na které takový pruh země je.

Je samozřejmé, že nelze tvrdit, že mně patří i ten pruh země u plotu nebo u potoka. Je tedy nutné z této části parcely geometrickým plánem oddělit tu část parcely, o které je tvrzeno, že byla vydržena. Žaloby za účinnosti o.z. č. 40/1964Sb., kdy vydržitel musel tvrdit a prokazovat, že vydržel část parcely, musel nechat vyhotovit geometrický plán, kde byla část

parcely oddělena a bylo jí přiděleno samostatné parcelní číslo a žalovat o určení vlastnictví k této nové parcele. Dnes sice při splnění všech podmínek nabývá vydržitel vlastnictví bez dalšího, ale musí být zřejmé, jakou část pozemku vydržel, aby jeho vlastnictví mohlo být zapsáno v katastru nemovitostí, stejně se tak vyhotovení geometrického plánu nevyhne.

Při uplatnění zásady superficies solo cedit vydržitel vydrží spolu s pozemkem i vše, co se na něm nachází, tedy například porosty nebo drobné stavby jako například zahradní altánek nebo nějaký přístřešek na náradí a podobně.

Je zřejmé, že může nabýt věc do vlastnictví vydržení více osob na jednu, pak by vzniklo spoluvlastnictví k takové věci, v případě manželů by se věc stala součástí společného jmění manželů.

### **2.7.1. Mimořádné vydržení**

Zcela novým institutem nového občanského zákoníku je mimořádné vydržení upravené v § 1095 o.z., tento institut občanský zákoník č. 40/1964 Sb. neznal, není tedy k tomuto institutu ani žádná recentní judikatura. Mimořádné vydržení upravoval o.z.o. , který v § 1477 uváděl, že kdo opírá vydržení o dobu třiceti nebo čtyřicetiletou, nepotřebuje udávat pořádný právní důvod. Vůči němu prokázaná nepoctivost držení vylučuje však vydržení i v této delší době drží po dobu třiceti. Ten kdo držel po tuto dobu vydržel, ačkoliv jeho držba nebyla řádná<sup>1</sup>.

---

1 - Petr, B., nabývání vlastnictví originálním způsobem. 1. vydání. Praha : C.H.Beck, 2011, str. 46

2 - Češka, Z., Kabát, J., Ondřej, J., Švestka, J. a kol., Občanský zákoník-komentář, Díl I., Panorama, Praha, 1987, str. 429

3 - Jehlička, O., Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 6. vydání. Praha, C.H.Beck 2001, str. 465

4 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 239

5 - Krčmář, J., Právo občanské II. Práva věcná. Praha : Wolters Kluwer, 2014, str. 168

6 - Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, 2013, s. 321

7 - Petr, B., Vydržení v Českém právu. 2- vydání. Praha : C.H. Beck, 2006, str. 72

8 - Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolter Kluwer, 2015, str. 61

9 - Dvořák, J., Švestka, J., Zuklínová, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolter Kluwer, 2013, str. 411

Nejsou výjimkou situace, kdy osoba má věc u sebe, není schopna předložit žádný titul nebo jen putativní, pak lze s pomocí mimořádného vydržení poskytnout ochranu i těmto faktickým stavům, kde jejich základ je nejasný nebo sporný, ale tvrzené nebo domnělé vlastnictví trvá značnou dobu<sup>2</sup>. Podstatou věci je to, že držitel může vydržet vlastnické právo i tehdy, pokud nesplňuje podmínky pro řádné vydržení, tedy držba se nezakládá na právním důvodu, který by postačil k převzetí vlastnictví, pokud by náleželo převodci, nebo mu nesvědčí žádný titul<sup>3</sup>, takže se jedná o držitele nikoliv řádného, nebo držitele, který ne zcela splňuje ustanovení § 1090 odst. 1 o.z. Výše bylo uvedeno, že zákoník č. 40/1964 Sb. institut mimořádného vydržení neznal, ale při bližším pohledu na institut vydržení lze říci, že předchozí zákoník jaksí spojil podmínky vydržení řádného s mimořádným, tedy mluvil o oprávněném držiteli a neřešil nezbytnost existence právního důvodu, který by postačil k převodu vlastnického práva, pokud by převodci patřilo.

Nedostatek právního důvodu je kompenzován nutností dvojnásobné doby nutné pro vydržení dle § 1091 o.z., tedy v případě movitých věcí 6 let a nemovitých pak 20 let. Vzhledem ke staronovému pojetí nezbytných předpokladů pro řádné vydržení věci, bude nutné vždy zkoumat, zda lze započít vydržecí dobu, která počala běžet za účinnosti o.z. č. 40/1964 Sb., ale ještě neuplynula její potřebná délka. Pokud držitel dle předchozí úpravy neměl řádný titul dle § 1090 o.z., bude moci dovršit proces vydržení již jen v režimu mimořádného vydržení, tedy včetně dvojnásobných lhůt. Zákonodárce zřejmě chtěl zohlednit předchozí právní úpravu a dobrou víru dosavadního držitele, a proto ve svých přechodných ustanoveních tuto problematiku řeší výslovně, konkrétně v § 3066 o.z., dle kterého se do doby mimořádného vydržení započte i doba, po kterou měl držitel či jeho právní předchůdce věc nepřetržitě v držbě i před nabytím účinnosti tohoto zákona, neskončí však dříve než uplynutím dvou let od nabytí účinnosti zákona u věcí movitých (tedy před 1.1.2016) a pěti let u věcí nemovitých (tedy před 1.1.2019).

Toto ustanovení o mimořádném vydržení práva neplatí, pokud se držiteli prokáže nepoctivý úmysl. Musí se tedy jednat o poctivého držitele, jak bylo uvedeno výše, tedy takového držitele, který s ohledem na všechny okolnosti držby a při běžné opatrnosti, kterou lze po každém požadovat, se mohl domnívat, že věc (právo) drží oprávněně. Je tedy třeba okolnosti případu hodnotit objektivním měřítkem, nikoliv subjektivně.

Ani u mimořádného vydržení by se držitel nemohl dovolávat vydržení s tím, že bude tvrdit, že měl za to, že k převodu nemovitostí stačí například jen ústní smlouva o převodu, že nevěděl, že má být písemná, neboť se předpokládá, že objektivně vzato, toto člověk průměrné inteligence ví. Zde lze odkázat i na zásady nového občanského zákoníku, konkrétně na § 4, dle kterého se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat. Poctivost držby se předpokládá, nepoctivost se musí držiteli prokázat, je zde tak stejně jako u řádného vydržení, obráceno důkazní břemeno.

### **Zhodnocení institutu vydržení**

Způsob nabytí vlastnictví vydržením je významným institutem, který se v právní praxi vyskytuje, jak o tom svědčí i bohatá judikatura Nejvyššího soudu. Měl jsem jisté výhrady k institutu vydržení jako takovému, jedno z dílčích oprávnění vlastníka je věc užívat, ale není to jeho povinností (pokud tím nejsou dotčeny povinnosti dle jiných, zejména veřejnoprávních předpisů), přesto je sankcionováno ztrátou vlastnictví, pokud se držba a s tím souvisejícím užíváním práva ujme někdo jiný s přesvědčením, že je vlastníkem. Jedná se dále o porušení zásady proporcionality, synallagmatických vztahů, tedy, kdy lidově řečeno, je vždy něco za něco, například při prodeji nemovitosti sice vlastník ztratí také vlastnické právo, ale získá peníze, když někdo způsobí škodu, tak vlastník přijde o majetkové (i nemajetkové) hodnoty, ale ty mu jsou škůdcem nahrazeny, ale v případě vydržení dosavadní vlastník, v důsledku toho, že věc neužívá (což není jeho povinností), přijde bez náhrady o své vlastnické právo.

---

1- Krčmář, J., Právo občanské II. Práva věcná. Praha : Wolters Kluwer, 2014, str. 175

2 - Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 470

3 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 256

Se (staro)novým pojetím vydržení lze uvést, že zde vydržení slouží jako pojistka nabytí vlastnického práva, neboť nyní je vyžadován právní důvod, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, v případě zřízení služebnosti pak, kdyby bylo zřízeno osobou oprávněnou. Ten, kdo je objektivně v dobré víře, že nabyl vlastnické právo, že osoba převádějící (auktor) byl k převodu oprávněn, pak za věc obvykle i zaplatil, věc musí nerušeně po jistou dobu užívat a oprávněně pak předpokládá, že je vlastníkem. Jestli osoba převádějící nebyla oprávněna vlastnické právo převést, má skutečný vlastník lhůtu 10 let na to, aby zjistil, že došlo neoprávněně k převodu vlastnického práva, zvláště pak u věcí zapisovaných do veřejného seznamu stačí skutečnému vlastníkovi nahlédnutí do takového seznamu, což by jako správný hospodář měl občas dělat. Z pohledu skutečného vlastníka se tak uplatní další významná zásada občanského práva a sice, že právo přeje bdělým (*vigilantibus iura scripta sunt*). Pokud se nabyvatel nestal vlastníkem věci na základě převodu, je legitimní, aby se jím stal na základě dlouhodobé, nerušené držby.

## **2.8. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného**

Po institutu vydržení následuje v občanském zákoníku úprava týkající se převodu vlastnického práva, jedná se tedy již nikoliv o originární, ale o derivativní nabývání vlastnického práva. Následuje pododíl 7, který upravuje problematiku nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Když však někdo není vlastníkem, nevlastní vlastnická práva, tak je nemůže na nikoho převést, byť může i tak dojít ke změně vlastníka, jak bude uvedeno níže. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného je však nutno zařadit mezi originární způsoby nabytí vlastnictví, jak je právní vědou činěno<sup>1</sup>.

Za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. se ctily zásada, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má (*nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet*), tento zákon tedy neznal možnost, aby převod vlastnického práva nevlastníkem měl právní relevanci, aby vedl ke vzniku vlastnického práva nabyvatele. Existovala výjimka nabytí vlastnictví od nepravého dědice upravena v ustanovení § 486, dle kterého kdo nabyl v dobré víře od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyl od oprávněného dědice. Zde je třeba podotknout, že dobrá víra byla umocněna či potvrzována rozhodnutím státního notáře či následně soudu o tom, kdo nabyl dědictví. Nabyvatel tedy oprávněně očekával, že příslušné státní orgány v rámci dědického řízení zjistily, kdo je oprávněn dědit a na koho tedy přešlo vlastnické právo po zůstaviteli.

Oprávněný dědic, který nebyl účastníkem dědického řízení, mohl zjednat nápravu uplatněním svého práva na vydání dědictví proti nepravému dědici dědickou žalobou, toto právo se však promlčovalo v obecné tříleté lhůtě, která běžela od právní moci rozhodnutí, kterým bylo dědické řízení skončeno<sup>2</sup>.

Předchozí občanský zákoník byl účinný od 1.4.1964 do 31.12.2013 a za těchto 50 let účinnosti prošel mnoha novelami. V období od 1.4.1964 do 31.12.1991 obsahoval i § 228, dle kterého „převedla-li organizace na občana poskytnutou službou vlastnictví k věci, nemohou být proti němu uplatněna práva jiných osob týkající se této věci. Totéž platí, jestliže občan poskytnutou službou nabude práva věc užívat.“ Jednalo se tedy též o nabytí vlastnictví od nevlastníka, ale převádějící musela být organizace, kde tedy občan opět mohl odůvodněně předpokládat, že věc, jejíž vlastnictví na něj organizace převádí, je ve vlastnictví této organizace nebo že je oprávněna k takovému převodu.

V období účinnosti občanského zákoníku 40/1964 Sb. v době do 31.12.1991 pro účely mezinárodního obchodu byla v zákoníku o mezinárodním obchodu č. 101/1963 Sb. pro účely mezinárodního obchodního styku v § 325 upravena možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka tak, že kupující získává vlastnické právo i tehdy, jestliže prodávající není vlastníkem prodávaného zboží, ledaže v době, kdy mělo dojít k nabytí vlastnického práva, kupující věděl, že prodávající není vlastníkem a že ani není oprávněn zbožím nakládat.

Nejvýznamnější a největší novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. však zrušila celou část čtvrtou týkající se služeb a tím zrušila i ustanovení § 228, který umožňoval nabytí od nevlastníka, od organizace a po novele tak občanský zákoník (tedy od 1.1.1992) až do 31.12.2013 (kdy pozbyl platnosti celý zákoník) vyjma ustanovení o nabytí vlastnictví od nepravého dědice, žádnou možnost nabytí vlastnictví od nevlastníka neobsahoval, což lze považovat za poněkud paradoxní, když velká novela měla sloužit právě k uvolnění vztahů, k oživení obchodu, k jeho usnadnění a toto byla spíše cesta opačná, která v občanskoprávních vztazích možnosti obchodování znesnadnila. Zřejmě to mělo být vyváжено přijetím nového obchodního zákoníku, který umožňoval nabytí vlastnictví od neoprávněného v širší míře, než občanský zákoník.

Od 1.1.1992 však nabytí účinnosti nový obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., který pro obchodní vztahy v § 446 nabytí od nevlastníka umožňoval. Jednalo se o stručnou úpravu spočívající v tom, že kupující nabývá vlastnické právo i v případě, že prodávající není

vlastníkem, ledaže kupující v době, kdy měl nabýt vlastnické právo věděl, že prodávající vlastníkem není a že není oprávněn ani zbožím nakládat za účelem jeho prodeje. V obchodních vztazích tedy převážil zájem na právní jistotě obchodníka, který nabyt zboží od jiného obchodníka<sup>3</sup>. Kupující tedy musel být v dobré víře, dobrá víra se předpokládala, v dobré víře mohl být kupující i tehdy, když věděl, že prodávající není vlastníkem, ale je oprávněn věc prodat.

Je nutné poukázat na to, které vztahy se řídily obchodním zákoníkem, toto vymezoval § 1 odst. 1, dle kterého se mimo jiné vztahoval na obchodní závazkové vztahy. Pojem obchodních závazkových vztahů upravoval § 261 tak, že jde o vztahy mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti, dále se jednalo o vztahy vznikající mezi státem či samosprávnou územní jednotkou na straně jedné a podnikatelem na straně druhé, pokud se jednalo o zabezpečování veřejných potřeb. Mimo to v odstavci třetím byly upraveny tzv. absolutní obchody, které se považovaly za obchodní závazkové vztahy. Jednalo se o úpravu poměrně složitou, ale odvoditelnou, tedy šlo určit, kdy je třeba aplikovat obchodní zákoník, který znal nabytí vlastnictví od nevlastníka a kdy aplikovat občanský zákoník, který toto neznal. Situace však byla zkomplikována ustanovením § 262, dle kterého si strany mohli dohodnout, že jejich závazkový vztah, který nespadá pod vztahy uvedené v § 261, se přesto řídí obchodním zákonem, pokud nedojde ke zhoršení postavení účastníka smlouvy, který není podnikatelem. Tato dohoda vyžadovala písemnou formu.

Tato dvojí úprava (občanský a obchodní zákoník) se mi jeví (jevila) jako nešťastná. Za stejné situace, tedy kdy prodávající je nevlastníkem převáděné věci a kupující je v dobré víře, že prodávající je oprávněn vlastnická práva převést, tento převod povede k nabytí vlastnického práva na straně kupujícího, pokud prodávající či kupující byli podnikatelem a ve druhém případě k převodu nedojde, když prodávající či kupující nebyl podnikatelem. Prodávající a kupující si dokonce mohli smluvit režim obchodního zákoníku, i když ani jeden z nich nebyl podnikatelem a tak založit možnost přechodu vlastnického práva od nevlastníka. Skutečný vlastník tak neměl jistotu, ani pravděpodobnost toho, zda jeho případná reivindikační žaloba bude úspěšná či nikoliv, když nevěděl dle objektivních měřítek, zda se jedná o vztah obchodní nebo občanskoprávní. Navíc písemná smlouva nemusela mít ověřené podpisy, šlo by ji tak vyhotovit až následně a antedatovat ji.

Dále za účinnosti popsané právní úpravy v občanském zákoníku docházelo často ke střetu práv mezi skutečným vlastníkem a osobou, která byla vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že jedná se skutečným vlastníkem a tak nabývá vlastnická práva k převáděné věci. Mohlo se jednat nejen o nějaké drobnosti, ale i o věci větší hodnoty, nejčastěji ojetý vůz v autobazaru, kde autobazar měl roli komisionáře nebo u koupě vozu přes inzerát.

Nad uvedenou situací se zamýšlí i JUDr. Milan Kindl, kde se dále zabývá situací, že kradené vozidlo je prodáno prostřednictvím bazaru a najde se skutečný vlastník. Jak dál postupovat? Má kupující vozidlo vydat skutečnému vlastníkov, od kterého však zajisté své peníze, které zaplatil neoprávněnému prodávajícímu, zpět nezíská nebo se domáhat po prodávajícím vrácení peněz s tím, že pak má povinnost dle tehdejšího ustanovení § 451 odst. 2 o.z. vrátit prodávajícímu auto? <sup>4</sup> Pokud by prodávajícím byla osoba, která vozidlo odcizila, pak by problém se synallagmatickým vztahem odpadl, neboť zloděj za ukradené auto nic nezaplatil, ale co když se jedná jen o další osobu, která již vozidlo také koupila od neoprávněného, takto lze poměrně dlouho řetězit neoprávněné převádějící a takové případy se i vyskytovaly. Kindl navrhoval řešení přes analogii zákona, dle které by použil úpravu závazků dle § 512 o.z., tedy že jde o nedělitelné plnění a dlužník (kupec) může vrátit věc kterémukoliv věřiteli. Mám však obavu, že vždy jedna z osob z uvedeného trojúhelníku (pokud prodávající nebyl i zlodějem) bude na svých právech zkrácena.

JUDr. Jiří Spáčil uvádí v Právních rozhledech výklad rozsudku Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1186/99 tak, že pokud dojde k opakovanému, postupnému převodu vlastnického práva k nemovitosti a následně dojde k odpadnutí důvodu, na jehož základě se stal převodce vlastníkem nemovitosti, nemůže dodatečné odstoupení od smlouvy mít za následek dodatečnou neplatnost navazujících smluv, což zdůvodňuje tak, že v době převodu však převádějící osoba ještě vlastníkem byla, nejedná se tedy o nabytí od nevlastníka (neoprávněného). Dále uvádí, že je zřejmé, že uvedený názor se nemůže uplatnit v případě nabytí od toho, kdo věc nabyl na základě absolutně neplatné smlouvy, pokud nedošlo k vydržení, tak třetí osoba nemohla nabýt vlastnictví, neboť v době převodu její předchůdce nebyl vlastníkem <sup>5</sup>, lze dodat, že tedy byl neoprávněný převodce. O složitosti věci svědčí to, že občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu vyslovilo názor, že odstoupením od smlouvy zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele, i když mezi tím nabyvatel převedl vlastnictví na další osobu. Naopak Ústavní soud v nálezu II. ÚS 77/2000 stížnost proti rozsudku sp.zn. 22 Cdo 1186/99 zamítl s tím, že závazkový vztah mezi smluvními stranami,

včetně odstoupení od smlouvy se může projevit opět jen mezi smluvními stranami a nemůže mít vliv na postavení třetích osob.

Jedná se ve vztahu k předcházející právní úpravě o stále živé až neuralgické téma, o čemž svědčí rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9.3.2016, sp.zn. 31 Cdo 353/2016, kde se uvádí, že podle právní úpravy účinné do 31.12.2013 respektive 31.12.2014 bylo možno nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí. K rozsudku lze stručně uvést, že žalobci se domáhali určení, že jsou stále vlastníky bytové jednotky, okresní soud dospěl k závěru, že sice smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva, na základě které bylo vlastnictví převedeno na firmu AZ-F s.r.o., je absolutně neplatná, ale soud zohlednil to, že firma AZ-F s.r.o. mezitím bytovou jednotku převedla na další osobu a následovalo několik dalších převodů. Soud zohlednil dobrou víru nabyvatelů v zápis v katastru nemovitostí, zvláště když nabyvatelé byli opatrní a provedli jistá šetření. Odvolací soud toto rozhodnutí potvrdil. K dovolání Nejvyšší soud oba rozsudky nižších soudů zrušil s odkazem na rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 12.11.2014, sp.zn. 31 Cdo 1168/2013 publikovaného ve Sbírce zrušil s tím, že vlastnické právo od nevlastníka lze nabýt jen v případech uvedených v zákoně, žalovaní se tak nemohli stát vlastníky bytové jednotky, když původní smlouva o zajišťovacím převodu práva byla absolutně neplatná. Okresní soud tedy určil, že žalobci (a nikoliv žalovaní) jsou vlastníky, neboť smlouva byla absolutně neplatná a neuplynula desetiletá vydržecí lhůta. Odvolací soud toto potvrdil. K dovolání žalovaných poukazujících na nálezy Ústavního soudu o dobré víře nabyvatelů, senát číslo 30 Nejvyššího soudu však dospěl k opačnému (!) názoru než byl jeho předcházející a rozhodl o postoupení věci k rozhodnutí velkému senátu Nejvyššího soudu. Nejvyšší soud do té doby zaujímal názor, že nelze ani pomocí dobré víry získat vlastnické právo od nevlastníka. Bylo však konstatováno, že všechny senáty Ústavního soudu postupně přijaly názor opačný, upřednostnily dobrou víru před vlastnickým právem a nezbývá, než respektovat Ústavním soudem ustáleně zaujímaný právní názor a rozhodl, že podle právní úpravy účinné do 31.12.2013 respektive 31.12.2014 bylo možno nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí. Při jednání kolegia Nejvyššího soudu dne 9.11.2016 po delší diskuzi však bylo rozhodnuto, že uvedený rozsudek sp.zn. 31 Cdo 353/2016 nebude publikován v (zelené) sbírce.

Nový občanský zákoník odstranil dvojkolejnost úpravy dané problematiky v obchodním a v občanském zákoníku, když úpravu sjednotil jak pro vztahy občanskoprávní tak i obchodní a snaží se najít potřebnou rovnováhu mezi právy vlastníka a právy osoby jednající vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, přičemž podstatně rozšířil a zároveň zpřesnil možnosti nabytí vlastnického práva od (nebo přes) neoprávněného. Z mého pohledu absolventa právnické fakulty v době na přelomu osmdesátých a devadesátých let minulého století se jeví ustanovení jako průlomová a vůči skutečnému vlastníkovi nespravedlivá. Pokud jde o výše uvedený problém rozdílného rozhodování Nejvyššího a Ústavního soudu, kloním se k názorům Nejvyššího soudu s ohledem na právní jistotu. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. neumožňoval v popisovaném případě nabytí vlastnictví od nevlastníka a toto nemůže být překlenuto dobrou vírou nabyvatele. Takové nahrazování textu zákona morálními hledisky vede k právní nejistotě a k těžko dostupné vymahatelnosti práva a předvídatelnosti rozhodnutí. Soudy sice v popisovaném případě postupovaly rychle, od prvního rozsudku Okresního soudu ve Znojmě k rozhodnutí o druhém dovolání uplynuly ani ne dva roky, ale v průběhu tohoto řízení změnil právní názor jak soud okresní, tak odvolací i dovolací, bylo tedy vydáno šest rozsudků.

Ustanovení o nabývání vlastnického práva od neoprávněného nejsou nová nebo netradiční, již obecný zákoník občanský znal možnost nabytí vlastnictví od neoprávněného a to v rámci úpravy vlastnické žaloby, konkrétně v § 367 a § 368. Pokud byl držitel movité věci v dobré víře a věc nabyt v dražbě nebo od živnostníka v rámci jeho živnostenské činnosti nebo za úplaty od osoby, které věc vlastník svěřil k užívání, k uschování nebo k jinému účelu, nabyt poctivý držitel vlastnictví k věci a předešlý vlastník měl právo na náhradu škody. Prokázal-li skutečný vlastník, že držitel, který věc nabyt, nebyl v dobré víře, neboť mohl mít důvodné podezření v poctivost držby převodce vzhledem k povaze věci, nebo vzhledem k její nápadně příliš nepatrné ceně nebo vzhledem k známým osobním vlastnostem převodce, z jeho živnosti nebo z jiných okolností, byl nepoctivým držitelem a musel věc vlastníkovi postoupit.

V podstatě totožnou úpravu obsahoval vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 v ustanoveních § 147 a § 148.

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. též v rámci vlastnických žalob v § 154 upravoval nabytí vlastnictví od nevlastníka, kdy vlastník nemohl úspěšně žalovat na vydání věci oprávněného držitele, který věc nabyt výrokem úředního orgánu nebo ve veřejné dražbě i

mimo úřad provedené a šlo-li o movitou věc, tak ani tehdy, pokud ji získal do držení za úplatu od někoho, kdo byl oprávněn s takovými věcmi obchodovat nebo od toho, komu ji sám vlastník svěřil. Doba vzniku tohoto středního občanského zákoníku se však projevila v odstavci druhém, dle kterého toto neplatilo, pokud žalovala o vydání věci socialistická organizace a byl-li na vrácení věci veřejný zájem.

Obdobné možnosti nabytí vlastnického práva od nevlastníka obsahuje i zahraniční úprava, například německý občanský zákoník BGB v § 932 až § 936, kde se nabyvatel stává vlastníkem, i když převodce movité věci není vlastníkem takové věci, za splnění podmínek smlouvy o převodu vlastnictví a předání věci. K přechodu vlastnictví však nedojde, pokud nabyvatel není v dobré víře. Nabyvatel není v dobré víře, pokud si je vědom nebo v důsledku hrubé nedbalosti si není vědom, že věc nepatří převodci. Nemůže též dojít k přechodu vlastnického práva, pokud se jedná o věc ztracenou nebo ukradenou. Ostatně nabytí vlastnického práva od neoprávněného má kořeny ve starém německém právu, konkrétně v saském právu, kde platila zásada „Tam, kde jsi svou víru nechal, ji musíš hledat“. Tedy pokud vlastník svou věc přenechal někomu dalšímu a dojde k převodu takové věci, musí se obrátit na tu osobu, které věc přenechal a nikoliv na osobu, která věc získala <sup>6</sup>.

Občanský zákoník Ruské federace také zná možnost nabytí vlastnictví od nevlastníka, toto upravuje v § 302, dle kterého jestliže nabyvatel získal věc za úplatu od osoby, která nebyla oprávněna věc zcizovat, ale toto nabyvatel nevěděl ani vědět nemohl, nabyde vlastnictví. To však neplatí, pokud skutečný vlastník nebo osoba, které věc vlastník svěřil, věc ztratili nebo jim byla odcizena nebo o ni přišli jinak bez jejich vůle. Pokud nabyvatel věc získal od osoby, která nebyla oprávněna věc převádět, bezplatně, je vlastník oprávněn věc požadovat nazpět v každém případě, tedy bez ohledu na dobrou víru nabyvatele.

Naše současná platná úprava dle občanského zákoníku se problematikou zabývá poměrně podrobně v pěti paragrafech.

Ustanovení § 1109 o.z. se použije pouze na věci nezapsané ve veřejném seznamu, může se jednat tedy nejen o věci movité, které nejsou zapsané, ale i o věci nemovité, pokud nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, tedy např. drobné stavby (altány, kůlny) nespojené pevně se zemí. K nabytí vlastnictví však může dojít jen tehdy, pokud je zde dostatečný právní důvod k nabytí vlastnictví, musí zde být řádný titul, tyto jsou jmenovitě

uvedeny v § 1109 pod písmena a) až f). Poté, co nový občanský zákoník zavedl v § 1099 konsenzuální princip, není třeba k dovršení přechodu vlastnictví předání věci.

Právě ta okolnost, že převodce má věc u sebe, vzbuzuje oprávněně u nabyvatele víru, že převodce je oprávněn s věcí nakládat. Pokud vlastní předání věci není podmínkou nabytí vlastnictví, může tím být dobrá víra nabyvatele oslabena. Dobrá víra nabyvatele v to, že převodce je oprávněn vlastnictví k věci převést je podstatnou podmínkou k tomu, aby došlo k přechodu vlastnického práva. Dobrá víra bude v případě sporu důkladně zkoumána, objektivním měřítkem, vzhledem ke všem okolnostem, tedy zda při míře opatrnosti, kterou lze očekávat (§ 4 o.z.), by v dobré víře byla i každá další osoba (NS 22 Cdo 877/2009). Za situace, kdy o.z. v § 7 uvádí, že se dobrá víra jednající osoby předpokládá (ale i § 994 o.z.), musel by nedostatek dobré víry na straně nabyvatele prokazovat skutečný vlastník, což samozřejmě je pozice těžká, nezáviděníhodná.

Prvním titulem je nabytí ve veřejné dražbě, nic bližšího zákon neuvádí, může se tedy jednat o dražbu dobrovolnou i nedobrovolnou či dražbu v rámci výkonu rozhodnutí či exekuce. Dražba musí proběhnout řádně dle předpisu, který dražbu upravuje. Dobrou víru vydražitele by mohlo narušit však již pouhé tvrzení povinného, že věc není jeho nebo tvrzení třetí osoby, že věc není povinného, ale její. Vlastnictví se nabývá příklepem za podmínky, že bylo zapláceno nejvyšší podání. Povahu dražby pak nemají různé internetové aukce <sup>7</sup>.

Dalším titulem je nabytí věci od podnikatele při výkonu jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku. Musí se tedy jednat o činnost podnikatele v rámci předmětu jeho činnosti, například podnikatel, který provozuje obchod s elektronikou, musí prodávat zboží s tímto související, nikoliv například automobil. Pokud se jedná o větší prodejnu či provozovnu, uplatní se pravidla o zastoupení podnikatele <sup>7</sup>. V tomto ustanovení se nemluví o úplatnosti takového převodu, není tedy nezbytnou podmínkou k tomu, aby k přechodu vlastnictví došlo.

Třetím titulem je nabytí za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil. Jedná se o tradiční úpravu, musí tedy být jednou ze stran smlouvy osoba, které vlastník věc dobrovolně svěřil, jedná se o detentora svěřené věci <sup>1-str. 63</sup>. Podmínkou úspěšnosti přechodu vlastnického práva je úplatnost. Mám za to, že se musí jednat o úplatu adekvátní hodnotě věci, pokud by se jednalo o cenu značně podhodnocenou, svědčilo by to o tom, že převodce se chce věci rychle zbavit a nabyvatel by nemohl být v dobré víře, že jedná se skutečným vlastníkem. Na straně

nabyvatele by se pak mohlo jednat i o trestný čin podílnictví. Pokud jsou však splněny všechny podmínky, dojde k přechodu vlastnického práva a původní vlastník své vlastnictví pozbývá s tím, že se může domáhat náhrady škody na tom, komu věc dobrovolně svěřil a kdo ji neoprávněně převedl na jiného dle § 2894 a násl. o.z. <sup>7-str. 310</sup> viz již zmíněná zásada německého práva (tam, kde jsi svou víru nechal, ji musíš hledat).

Jako další titul je nabytí od neoprávněného dědice, kterému bylo nabytí dědictví potvrzeno. Jedná se o titul, který byl v o.z. č. 40/1964 Sb. jediným titulem v období od 1.1.1992 do 31.12.2013. Převodcem musí být dědic nebo osoba, se kterou bylo jako s dědicem jednáno, nemůže se tedy jednat například o odkazovníka. Dobrá víra nabyvatele je podpořena tím, že převodce má soudem vydané usnesení o tom, že je dědicem, které vydal soud nebo soudem pověřený notář, kde lze očekávat vyšší pravděpodobnost přezkoumání majetkových poměrů a okruhu dědiců státem. K převodu musí dojít až poté, co takové usnesení nabyde právní moci, ne dříve.

Další titul je nabytí při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele. Mám za to, že se nebude jednat o častý případ. Dobrá víra nabyvatele je ovlivněna i tím, že k převodu práv je oprávněn každý, kdo předloží listinu na doručitele, nabyvatel nemá, jak si ověřit, že převodce je osobou neoprávněnou, když listinu má ve své moci a předá ji nabyvateli, jinak by k převodu vlastnického práva nedošlo ani v případě, že by převodce byl osobou oprávněnou (§1103 odst. 1 o.z.).

Posledním titulem je nabytí při obchodu na komoditní burze. Jedná se o obchodování s komoditami, nebude se obvykle jednat o běžný občanskoprávní styk, půjde spíše o obchodní závazek, kde právě plynulost a bezproblémovost obchodování včetně jeho rychlosti vedly ke vzniku institutu nabytí od neoprávněného.

Pokud jsou splněny všechny podmínky (věc neevidovaná ve veřejném seznamu, dobrá víra nabyvatele a jeden z uvedených způsobů nabytí) dochází k přechodu vlastnictví okamžikem završení všech tří podmínek. Není třeba běhu nějaké lhůty jako u vydržení nebo spolupráce s další osobou, například původním vlastníkem nebo rozhodnutí soudu. Dle prvorepublikové judikatury lze nabýt i podíl na věci (Vážný 12373/33) <sup>7-str. 311</sup>.

Další možnosti nabytí vlastnictví od neoprávněného upravuje § 1110 o.z. Jde o získání použité movité věci za úplatu od podnikatele, který při své podnikatelské činnosti v rámci

běžného obchodního styku obchoduje s takovými věcmi. Je zde tak několik podmínek, (1) musí se jednat o úplatný převod. Pokud jde o výši úplaty, musí být adekvátní tak, jak bylo uvedeno výše, nízká cena vzhledem k hodnotě převáděné věci pak má vliv na dobrou víru nabyvatele. Dobrá víra bude zkoumána pečlivěji, neboť lze očekávat u takových provozoven větší pravděpodobnost obchodování s kradenými věcmi <sup>7-str. 311</sup>, přičemž i předmětem obchodu bývají věci často kradené, například mobilní telefony nebo právě automobily. V rakouské judikatuře bylo přijato stanovisko, že pokud není prodávající ojetého automobilu uveden jako jeho vlastník v technickém průkazu, nestačí jeho pouhé tvrzení o tom, že je vlastníkem k dobré víře potenciálního kupujícího v to, že prodávající je oprávněn auto prodat. Musí být jeho dobrá víra podpořena konkrétními opatřeními, například předložením kupní smlouvy, kterou prodávající vůz nabyl nebo výpisem z účtu a podobně <sup>6-str. 377</sup>. Dále se (2) musí jednat o použitou movitou věc, je nerozhodné, zda je či není evidována ve veřejném seznamu. Pokud by však evidována byla, těžko by nabyvatel prokazoval svoji dobrou víru v oprávněnost převodce k převodu vlastnictví k takové věci, když by si toto mohl ověřit ve veřejném rejstříku. Ustanovení se nevztahuje na nemovité věci, ať již evidované či neevidované. Další podmínkou (3) je nabytí od podnikatele, který má k provozování živnosti s použitým zbožím oprávnění, musí s takovými věcmi obchodovat. Již výše bylo uvedeno, že například ojeté auto nemůže prodat řezník, který také má živnostenské oprávnění, ale k něčemu jinému. Zrovna tak by se ustanovení nevztahovalo na prodej od fyzické osoby nepodnikatele, tedy například přes inzerát nebo někde v hospodě.

Jedná se o podobné ustanovení, jako je v paragrafu 1109 pod písm. b), zásadní rozdíl je v úplatnosti, kde v případě § 1109 písm. b) není vyžadována, u § 1110 o.z. pak vyžadována je, takže by se tato dvě ustanovení mohla zdát v rozporu. Lišícím znakem je použitá movitá věc. Jak již bylo uvedeno, jedná se především o bazary či zastavárny nebo autobazary, antikvariáty a vetešnictví <sup>8</sup> v případě § 1110, kdežto v § 1109 písm. b) se bude jednat o věci nebazarové, tedy nové.

K nabytí vlastnictví však nestačí splnění těchto tří podmínek, nesmí nastat negativní, rozvazovací podmínka, tedy že by skutečný vlastník ve lhůtě tří let prokázal, že uvedenou věc ztratil, nebo že mu byla odňata svémocně, například krádeží nebo lstí. Je na původním vlastníkov, aby prokázal, že se jedná o jeho věc (obdoba reivindikační žaloby) a že ji pozbyl ztrátou nebo svémocným jednáním jiné osoby. Samozřejmě je, že pokud původní vlastník věc ztratil a nálezce se zachoval v souladu s ustanovením § 1051 a následujících o.z., stal se

nálezce uplynutím tří let od vyhlášení nálezů vlastníkem věci a může s ní pak nakládat libovolně, nejde o neoprávněného převodce a uvedené ustanovení § 1110 o.z. se nepoužije ani v tom případě, že nálezce věc bude prodávat přes bazar, což je možné, neboť se jedná o použitou věc. Ustanovení bude možno použít, když se bude jednat o nepoctivého nálezce, který nález neoznámil, ten se vlastníkem nestane a získání takové věci přes bazar či zastavárnu bude vždy nabytím od neoprávněného.

V případě splnění všech podmínek a při absenci žaloby či jinak vzneseného nároku ze strany původního vlastníka nabývá kupující k věci vlastnické právo, pokud by podmínky splnilo více osob, nabyly by věc do spoluvlastnictví, manželé do společného jmění manželů.

Pokud jde o lhůtu tří let, ve které je povinen vlastník své vlastnické právo uplatnit, je zřejmé, že do tří let musí podat žalobu (pokud se nedohodne s nabyvatelem mimosoudně), nikoliv se domoci vydání věci. Osobou pasivně legitimovanou pak je nabyvatel, nikoliv prodávající <sup>6-str. 377-379</sup>. Tato tříletá lhůta se však pravděpodobně nebude krýt s tříletou lhůtou pro přechod vlastnictví dle § 1051 o.z. a následujících, neboť tam se počítá lhůta od vyhlášení nálezů, ke kterému může dojít po delší době, než došlo ke ztrátě. Ztracená věc by musela být nejdříve nalezena, pak odevzdána obecnímu úřadu a ten musí vyhlásit nález věci, pak až začne běžet tříletá lhůta. U § 1110 o.z. však musí vlastník právo uplatnit do tří let od ztráty, tato lhůta tak uplyne dříve, než vlastníková tříletá lhůta na uplatnění svého nároku u soudu dle § 1110 o.z. Dobrá víra na straně nabývajících je v případě vznesení nároku původního, skutečného vlastníka nerozhodná.

Další ustanovení upravuje nabytí vlastnického práva od neoprávněného v dalších případech, tedy pokud se nejedná o způsoby upravené v §§ 1109 a 1110 o.z., které lze považovat za zvláštní případy, ustanovení § 1111 o.z. lze tedy označit za obecnou klauzuli <sup>6-str. 377-379</sup>. Může se jednat o případy prodeje movitých věcí jiným způsobem, tedy přímo mezi osobami, například přes inzerát nebo přímo na nějaké burze či v hospodě. Lze si představit i další případy, kdy dojde k odstoupení od smlouvy a nedojde k vrácení věci, kterou držitel, nyní již osoba neoprávněná, převede na nabyvatele nebo byla sjednána výhrada vlastnictví, k úhradě kupní ceny nedošlo, držitel však věc nevrátil a převedl ji na další osobu <sup>6-str.318, 7-str.316</sup>.

V přechozích ustanoveních vždy byla nějaká ingerence státu (vyjma případu dle § 1109 písm. c, kde však vlastník věc takové osobě sám svěřil), ať už tím, že například státní orgán nařídil dražbu, nebo potvrdil nabytí dědictví neoprávněnému nebo alespoň vydal

živnostenské oprávnění osobě, která provozuje podnikatelskou činnost, dobrá víra nabyvatele se tak předpokládá a je to skutečný vlastník, který musí prokazovat, že tomu tak nebylo, že dobrou víru neměl.

V ustanovení § 1111 se jedná o naprosto nekontrolovaný či neregulovaný převod. To je důvod, proč se důkazní pozice, důkazní břemeno, obrací, zde musí nabyvatel prokazovat svoji dobrou víru v to, že převodce byl oprávněn vlastnické právo k movité věci převést. Ustanovení nerozlišuje mezi úplatným a bezúplatným převodem, opět to však může mít dopad na dobrou víru nabyvatele. Nerozlišuje se mezi věcí evidovanou a neevidovanou ve veřejném seznamu.

Obdobně jako v ustanovení § 1110 o.z. může vlastník své vlastnické právo získat zpět, respektive o něj nepřijít, pokud prokáže, že se jedná o jeho věc, kterou pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu. U ztráty věci platí totéž, co bylo uvedeno u ustanovení § 1110 o.z. Zásadním rozdílem oproti předcházejícímu ustanovení je to, že zde není stanovena žádná lhůta, ve které může vlastník své právo uplatnit. Na jednu stranu se toto jeví jako spravedlivé, když vlastník o věc přišel například tím, že mu byla odcizena, na druhou stranu toto zakládá právní nejistotu na straně nabyvatele.

Pokud však nabyvatel byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že převodce mohl věc převést, má uzavřenu řádnou kupní smlouvu (buď i ústní formou) a věc drží po dobu tří let, stane se vlastníkem věci na základě vydržení. Jedná se totiž v podstatě o totožné podmínky jako u vydržení, kde se držba musí zakládat na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci. U vydržení tedy právo převodci, který převedl držbu na držitele, nenáleželo, je tedy osobou neoprávněnou k převodu. Jediným, byť významným rozdílem je dokazování dobré víry, kde u vydržení se dobrá víra nabyvatele předpokládá, u převodu od osoby neoprávněné ji musí nabyvatel (držitel) prokazovat. Z hlediska dobrověrného držitele je celkem jedno, které podmínky nastanou dříve, zda podmínky pro vydržení nebo pro nabytí od neoprávněného, pokud tedy uplynou tři roky, bude se držitel považovat za osobu, která vlastnické právo vydržela. K tomuto výkladu je třeba se přiklonit z hlediska právní jistoty, dobré víry a předvídatelnosti.

Na druhou stranu u institutu nabytí od neoprávněného dle § 1111 o.z. zákon výslovně zmiňuje, že nabyvatel vlastnictví nenabyde, pokud skutečný vlastník prokáže, že věc ztratil nebo o ni přišel v důsledku trestného činu, a to i za situace, kdyby prokázal dobrou víru

v oprávnění převodce vlastnické právo převést. Nemyslím, že by se v § 1111 o.z. jednalo o speciální případ, kdy nelze vydržet vlastnické právo k movité věci, je však nutné zopakovat, že zákonodárce výslovně uvádí, že v tom případě není dána žádná lhůta, ve které se může původní, skutečný vlastník domáhat vydání věci. Bude věcí judikatury, jaké řešení prosadí, jaké řešení se ustálí.

O nezbytnosti řádného titulu, který by vedl k převodu vlastnictví, pokud by převáděla osoba oprávněná, se zmiňuje toliko § 1109 o.z., mám za to, že je však nutný i v ostatních případech, tedy u způsobů uvedených v § 1110 a § 1111 o.z. V případech uvedených v těchto paragrafech dojde k přechodu vlastnického práva jen za situace, kdy ostatní náležitosti jsou splněny, tedy pokud byla uzavřena řádná kupní smlouva, nebo pokud proběhla řádně dražba. Za situace, kdy by například kupní smlouvu uzavírala osoba v případě, ve kterém je omezená ve svéprávnosti, k přechodu vlastnictví by nedošlo, ani kdyby všechny ostatní podmínky byly splněny.

V případě, že jsou splněny všechny podmínky, dojde k přechodu vlastnického práva a pokud nabyvatel nevěděl, a to vzhledem k dobré víře, že předmětná věc je zatížena, tedy neoprávněný převodce mu toto nesdělil, nebylo to zapsáno v rejstříku zástav a podobně, tato zajištění zanikají včetně zástavního práva, lze poukázat na ustanovení § 1377 <sup>7-str. 309</sup> odst. 2 a odst. 3 písm. b) o.z. Naopak, pokud je vedena mobiliární exekuce na nabyvatele, může se taková věc stát předmětem exekuce.

Ustanovení § 1112 o.z. uvádí, že dobré víry ani vlastnického práva předchůdce se nemůže dovolávat ten, kdo získal movitou věc s vědomím, že vlastnické právo bylo nabyto od neoprávněného. Při prvním pohledu se jeví to, že se v souvislosti s předchozími třemi paragrafy, které zdůrazňují dobrou víru nabyvatele, jeví toto ustanovení jako nadbytečné, vlastně jen opakuje nutnost dobré víry nabyvatele.

Důvodová zpráva uvádí, že toto ustanovení však míří na situace, kdy kupující věc koupí v dobré víře v antikvariátu, stane se vlastníkem a věc se rozhodne prodat další osobě, která však ví, že věc prodaná v antikvariátu byla prodána do antikvariátu osobou neoprávněnou, že věc pocházela například z trestné činnosti <sup>8-str. 481</sup>. Předchůdcem dle § 1112 o.z. se tedy rozumí ten, kdo nabyl vlastnické právo od neoprávněného <sup>7-str. 319</sup>.

V televizi rád sleduji pořad Mistři zastavárny, kde majitel zastavárny kupuje od lidí použité movité věci, aby je dále se ziskem prodal, přičemž má o věci slušné odborné znalosti, nemá-li je, pozve si znalce. Obdobná situace může nastat i u nás. Může se stát, že osoba, která věc k prodeji nabízí, je jejím skutečným vlastníkem, neboť ji získala v dobré víře od osoby neoprávněné nebo od osoby, která jí získala naprosto legálně derivativním způsobem od některého svého právního předchůdce, který ji získal od neoprávněného. Jedná se však o jedinečnou věc (obraz), která byla například před 50-100 či více lety odcizena z nějakého zámku nebo galerie a nikdy se již nenašla. Majitel galerie je však osobou odbornou, profesionálem (§5 o.z.) a musí vědět, že věc byla před řadou let odcizena a nenalezena. Pak však nemůže nabýt vlastnictví k uvedené věci od osoby nabízející, která již je skutečným vlastníkem, neboť by se dovolával dobré víry svého předchůdce, i když ví, že vlastnické právo k věci bylo nabyto od neoprávněného. JUDr. Thöndel v komentáři dospívá k absurdní situaci, kdy poslední osobou v řadě bude původní vlastník, který věc původně svěřil třetí osobě, ta věc prodala další osobě, která se stala vlastníkem na základě ustanovení § 1109 písm. c) o.z., ta ji mohla naprosto legálně převést na další osobu, toto se mohlo opakovat vícekrát, až věc doputovala zpět k původnímu vlastníkov. Ten však ví, že první převod byl proveden osobou neoprávněnou, nemůže se dovolat dobré víry předchozího vlastníka a nemůže si tak „svoji vlastní věc“ koupit zpátky<sup>7-str. 320</sup>.

Obdobně J. Spáčil v komentáři uvádí, že vlastník věc svěří další osobě (B), ta jako osoba neoprávněná převede věc na třetí osobu (C) a ta ji chce převést na další osobu (D), která však ví, že osoba C nabyla od neoprávněného, pak se nemůže dovolávat dobré víry C a stát se vlastníkem. Na druhou stranu poukazuje na rakouskou judikaturu, dle které osoba C je již řádným vlastníkem a může převádět dále komu chce, tedy jak na osobu D, tak i na B. Rakouský civilista K. Spielbüchler však zastává stanovisko, že nemůže převést na osobu B, neboť daným ustanovením má být chráněna dobrá víra třetích osob a ne neoprávněného převodce<sup>6-str. 382</sup>.

Mám za to, že se jedná o ustanovení, které limituje možnosti nabytí vlastnictví od neoprávněného, zachází se zde s pojmem dobrá víra a jako taková musí být zohledňována i v ustanovení § 1112 o.z., tedy musí sloužit k ochraně dobrověrných nabyvatelů, jakož i k ochraně původního vlastníka a naopak nesmí být chráněni neoprávnění převodci, zvláště pokud nejednali v dobré víře. Proto se kloním k možnosti, aby si původní vlastník mohl „svoji věc“ koupit zpět, i když ví, že původní transfer vlastnického práva byl od neoprávněné osoby,

a to i s ohledem na ustanovení § 2 odst. 3 o.z. Naopak není možné, aby neoprávněný převodce, který ví, že je neoprávněným převodcem, zlegalizoval vlastnictví k věci tím, že ji převede na třetí osobu, od které si pak věc koupí zpět, jednalo by se o zneužití práva dle § 8 o.z. a opět o jednání v rozporu s § 2 odst. 3 o.z.

Poslední ustanovení (§ 1113 o.z.) vylučuje použití ustanovení § 1110, § 1111 a § 1112 o.z. v případech, které odpovídají případům uvedeným v § 1109 písm. a), e) a f) o.z. Jedná se o nezpochybnitelnost a bezpečnost obchodování s investičními nástroji, cennými papíry nebo listinami vystavenými na doručitele <sup>6-str. 383</sup>, pokud by se nejednalo o listiny vystavené na doručitele, ustanovení § 1113 o.z. by se na ně nevztahovalo. Dále je zde sledována nezpochybnitelnost vlastnictví nabytého k movitým věcem při dražbách, kde jsou výslovně uvedeny nejen veřejné dražby, ale i dražby v rámci exekuce nebo při výkonu rozhodnutí a dále věci získané obchodem na komoditní burze.

Lze říci, že ustanovení o nabytí vlastnictví od neoprávněného jsou ustanoveními oproti předchozí úpravě v z.č. 40/1964 Sb. novými, jak bylo uvedeno výše, o.z. 40/1964 Sb. znal nabytí od neoprávněného jen v rámci nabytí od nepravého dědice. Jedná se o ustanovení, která mají zjednodušit obchodování, jeví se proto paradoxním, že k restrikci možnosti nabytí od nevlastníka v o.z. 40/1964 Sb. došlo až novelou č. 509/1991 Sb. s účinností od 1.1.1992, která po desetiletích svázané centrální ekonomiky měla vést právě k uvolnění a rozhybání obchodu. S ohledem na toto, lze odkázat na myšlenku profesora V. Knappa, že „při retransformaci služeb na obligace došlo nejspíše k opomenutí, jak se říká, s vaničkou se vylilo i dítě. Jedná se o stav nepraktický a teoreticky těžko udržitelný. Nabyvatel, který koupil věc v normálním obchodě, nemá po celou tříletou vydržecí dobu jistotu, že je jejím vlastníkem.“<sup>9</sup> Toto bylo kompenzováno přijetím obchodního zákoníku a jeho § 446, tím došlo k dvojkolejnosti úpravy, kde hranice mezi aplikací jednoho nebo druhého předpisu nebyly nijak ostré, dokonce bylo možno sjednat obchodněprávní úpravu i na ryze občanskoprávní vztahy, čímž byla věc ještě více zkomplikována. Novým občanským zákoníkem tak došlo k návratu k tradiční úpravě nabytí vlastnictví od neoprávněného, která zde byla již před 200 lety a je obdobná, jako v Rakousku, v Německu nebo v Rusku a i dalších zemích. Je zde vyvážená hranice mezi ochranou práv vlastníka, představovaná starou zásadou že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má (*nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet*) a potřebou ochrany dobré víry nabývajících, kde nabytí je obvykle úplatné (v některých případech je toto i podmínkou nabytí od neoprávněného) tak, aby byl zachován

obchod, a to pokud možno rychlý a bezpečný. Lze tedy věc shrnout, že ustanovení o možnosti nabývání práv od neoprávněného jsou vyvážená a v pořádku (s výjimkou nejasné hranice či možných aplikačních potíží mezi nabytím od neoprávněného dle § 1111 o.z. a vydržením) a odpovídají nejen tradiční úpravě, ale i kontinentální úpravě občanského práva. Z pohledu soudce mám za to, že se bude jednat o případy, které občas budou předmětem soudních řízení, byť dosud nebyly nijak významněji frekventované.

## **2.9. Některé další způsoby nabytí**

Další způsob, jak lze získat vlastnické právo, je uveden v ustanovení § 1014 o.z., který je zařazen do oddílu týkajícího se omezení vlastnického práva, § 1014 o.z. primárně pojednává o oprávnění vlastníka movité věci vstoupit na pozemek jiného vlastníka, pokud se tato movitá věc dostane na pozemek jiného vlastníka (pokud mu ji vlastník pozemku sám nevydá). Vlastník může stíhat na cizím pozemku své chované zvíře nebo roj včel. Pokud však takový roj včel vletne do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k náhradě.

---

1 - Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolter Kluwer, 2015, str. 62

2 - Jehlička, O., Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 3. vydání. Praha, C.H. Beck 1996, str. 366

3 – Chalupa, R., Štenglová, I., Tomsa, M. a kol. : Obchodní zákoník. Komentář. Praha, C.H. Beck 1994, str. 393

4 – Kindl, M., Peripetie nabývání vlastnictví (od nevládníků), Právní rozhledy, 5/1998, C.H. Beck, Praha, 1998, str. 238

5 – Spáčil, J., Ještě k nabytí od nevládníka v judikatuře, Právní rozhledy, 5/2011, C.H. Beck, Praha, 2001, str. 220

6 - Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), C.H. Beck, 1. vydání, 2013, s. 360 – 376

7 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 309

8- Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str.480

9 -Knapp, V., Rakousko : Nejvyšší soudní dvůr (OHG), Rozsudky k nabytí vlastnictví v dobré víře, Právní rozhledy, C.H. Beck, Praha, 1996, str. 427

Rakouský zákoník (o.z.o.) měl obdobnou úpravu v části týkající se nabývání vlastnického práva přivlastněním, vlastník včel měl právo stíhat je na cizím pozemku, pokud tak nečinil po dobu delší dvou dnů, mohl si vlastník pozemku včelstvo přisvojit. Podstatně podrobnější úpravu obsahuje německý BGB v §§ 961 až 964, též v části týkající se přivlastnění. Pokud roj včel uletí a dosavadní vlastník jej bezprostředně nestíhá, stane se věcí ničí. Pokud takový roj vlétno do cizího neobsazeného úlu, může vlastník úl otevřít a hřebeny oddělit. Pokud by se takto spojily roje různých vlastníků, stanou se původní majitelé včelstev spoluvlastníky. Poslední možností dle § 964 BGB je, že by roj vlétl do cizího obsazeného úlu, stává se jejich vlastníkem vlastník úlu – tedy v tomto je úprava stejná jako dle nového občanského zákoníku.

Samostatnou úpravu ohledně včelstev obsahují i zákoníky Itálie, Španělska, Švýcarska nebo Lichtenštejnska a Polska <sup>1</sup>.

Lze téměř s jistotou říci, že se nebude jednat o příliš frekventované ustanovení, lze poukázat i na doporučení Státní veterinární správy v případě, že by se do úlu nastěhoval cizí roj, takové včelstvo spálit v rámci prevence šíření včelího moru.

Další způsob nabytí vlastnického práva obsahuje ustanovení § 2294 o.z. v souvislosti s pronájemem bytu. Věci upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu přecházejí jejich upevněním do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Pokud si vlastník a nájemce ujednali, že nájemce může takové věci upevnit, má při skončení nájmu právo na to, aby mu vlastník vydal to, o co se zvýšila hodnota nemovitosti, nejedná se tedy o zaplacení pořizovací ceny, ale o to, o kolik se zvýšila hodnota nemovitosti v porovnání stavu před zabudováním takové věci a stavu po zabudování takové věci. Pokud nedošlo k dohodě mezi vlastníkem a nájemcem, právo na žádné vyrovnání nájemci nevzniká.

Jak bylo řečeno, další významnou oblastí nabývání vlastnického práva je dědictví, o kterém v této práci není pojednáno, přesto považuji za vhodné upozornit na ustanovení § 1667 o.z., dle kterého pozůstalý manžel nabývá vlastnické právo k movitým věcem, které tvoří základní vybavení rodinné domácnosti, i když není dědicem. To neplatí, pokud pozůstalý manžel bez vážných důvodů nesdílel se zůstavitelem rodinnou domácnost. Pozůstalý manžel se tak stane vlastníkem věcí, které tvořily základní vybavení domácnosti, i když mu nepatřily ani výlučně, ani nebyly pořízeny ze společných prostředků a ani není dědicem. Do základního

vybavení spadají jen movité věci, které jsou nezbytně potřebné k zachování funkce domácnosti (nábytek, nádobí, ložní prádlo apod.)<sup>1- str. 682.</sup> Je třeba odlišovat základní vybavení domácnosti, kde zákon má na mysli nejzákladnější vybavení jako nádobí, ložní prádlo, nezbytný nábytek<sup>2</sup> bude se tedy jednat o základní vybavení domácnosti, aby domácnost fungovala, bude přibližně stejné v každé domácnosti. Na rozdíl od toho obvyklé vybavení domácnosti je pojmem širším, do kategorie obvyklého vybavení rodinné domácnosti dnes může spadat např. osobní automobil<sup>3</sup>, zde už bude více záležet na majetkových poměrech dané domácnosti. Takovéto ustanovení v o.z. č. 40/1964 Sb. nebylo. Považuji za nutné zdůraznit, že ustanovení § 1667 o.z. výslovně mluví o manželích, nikoliv o partnerech stejného pohlaví nebo o nesezdaném soužití dvou osob.

Pokud se jedná o nabytí vlastnictví základního vybavení domácnosti pozůstalým manželem bez ohledu na předcházející vlastnické poměry a na to, kdo je dědicem, jedná se o vhodné ustanovení, které umožní pozůstalému snáze se vyrovnat se ztrátou manžela v tom směru, že nadále může používat věci, které k tomu byly určeny a třeba i desítky let manželi užívané, že vedle ztráty manžela nemusí řešit nejzákladnější otázky běžného života, jako si jít nakoupit příbory, postel nebo ložní prádlo, což může být u starších lidí náročné nejen psychicky, ale i finančně. Z hlediska hodnoty pozůstalosti se přitom nebude jednat o nějakou vyšší položku, která by hodnotu pozůstalosti významněji snižovala.

Rakouský občanský zákoník, který byl asi hlavní inspirací pro vznik našeho nového občanského zákoníku, dále upravoval v § 402 jako nabytí vlastnictví originálním způsobem též kořist, odkazoval na válečné zákony. Jednalo se o válečnou kořist, tedy právo přivlastnit si věci nepřítele nebo obyvatelstva zabraného území. Již Randa ve svém komentáři ale vylučuje tento způsob nabytí vlastnictví ve vztahu k civilnímu obyvatelstvu, k osobám nevojenským, tedy civilním, nevztahuje se právo kořisti vůbec, a to ani v případě vnitřní vzpoury, jak se však pohříchu v praxi dělo v roce 1848. Pokud jde o věci nepřátelské armády, bylo možno kořistit pouze ve válečném poli, nebo táboře, se souhlasem velitele sboru a vedeno důstojníky, veškeré prapory, děla, střelivo, vojenské kasy, koně a další se musely odevzdat hlavnímu stanu a připadaly státu.<sup>4</sup>

V rámci pojednání o přirozeném přírůstku bylo uvedeno, že plody patří tomu, komu patří pozemek, ze kterého vyrůstá strom či keř, který produkuje uvedené plody. V části občanského zákoníku pojednávajícího o omezení vlastnického práva však v § 1016 o.z. je uvedeno, že plody spadlé ze stromu a keřů na sousední pozemek se stávají vlastnictvím

vlastníka pozemku, na který spadly, pokud nejde o veřejný statek. O veřejném statku již byla také zmínka. Plody od stromu samovolně neoddělené patří vlastníku stromu a vlastníku sousedního pozemku mu musí umožnit, tyto plody otrhat.

Je třeba poukázat i na ustanovení § 1016 odst. 2 o.z., dle kterého vlastník pozemku požádá vlastníka sousedního pozemku, z něhož přerůstají větve a kořeny na jeho pozemek, aby je odstranil. Neučiní-li tak, a pokud to sousedovi působí škodu nebo jiné obtíže, převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu (narušení statiky domu, podezdívky plotu, nadměrné stínění, padání větví), může je vlastník pozemku šetrným způsobem a ve vhodné dobu odstranit sám, pokud jde o stromy<sup>3-str. 39</sup>. Vhodnou dobou bude období vegetačního klidu. Pokud jde o keře, může tak učinit kdykoliv. Nesmí však dojít k porušení veřejnoprávních předpisů, např. zákona o ochraně krajiny č. 114/1992 Sb. Posouzení toho, zda škoda či obtíže působené stromem sousedovi převyšují zájem na nedotčeném zachování stromu, bude dotčeným majitelem sousedního pozemku subjektivní a v některých případech zajisté ve sporu s názorem majitele stromu na danou věc a bude dána nejistota v tom, jak věc posoudí soud v případném sporu<sup>5</sup>. Vlastníkovi pozemku náleží odstraněné větve a kořeny, což je též změnou oproti předcházející úpravě v o.z. č. 40/1964 Sb. Dle předchozí úpravy § 127 o.z. č. 40/1964 Sb. nesměl vlastník pozemku nešetrným způsobem, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek. Nebyla tedy dána povinnost vyzvat vlastníka stromu (sousedního pozemku), aby sám větve a kořeny odstranil předtím, než tak učinil vlastník pozemku, na který větve či kořeny přesahovaly a i po jejich odstranění zůstávaly ve vlastnictví vlastníka stromu.

- 
- 1- Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 443
  - 2- Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475-1720), C.H. Beck, 1. vydání, 2015, s. 458 – 463
  - 3- Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek IV. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 415
  - 4- Randa, A., Právo vlastnické dle Rakouského práva v pořádku systematickém, Praha, Wolters Kluwer, 2008, str. 105, 106
  - 5- Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), C.H. Beck, 1. vydání, 2013, str.106

### **3. Odvozené způsoby nabývání vlastnického práva**

Dalším způsobem nabývání vlastnického práva je jeho nabytí odvozeným způsobem, tedy nový nabyvatel (sukcesor) odvozuje své vlastnictví od svého právního předchůdce (auctora), který vlastnické právo převádí. Zajisté se jedná o nejčastější způsob nabytí vlastnického práva.

#### **3.1. Obecně o převodu vlastnického práva**

Předmětem převodu vlastnického práva jsou opět věci. Věcí v právním smyslu je dle § 489 o.z. vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Občanský zákoník přijímá tzv. široké pojetí věci, zahrnuje jak věci hmotné, tak i nehmotné, jak již bylo opakovaně zmiňováno výše.

Převod vlastnického práva se děje na základě právního jednání, tedy takového chování osoby, které je schopno dle ustanovení objektivního práva vyvolat právní následky, tedy vznik, změnu nebo zánik práv a povinností<sup>1</sup>. Právní jednání musí splňovat určité náležitosti. Takto je nutné zkoumat otázky svéprávnosti převodce i nabyvatele, zabývat se otázkou vůle, jejího projevu, určitostí projevu, obecně smlouvami, zdánlivým právním jednáním, relativní a absolutní neplatností právního jednání, případně neúčinností (dle dřívější úpravy odporovatelností) právního jednání. Dále nezapomenout na osoby ve slabší vyjednávací pozici, tedy na spotřebitelské smlouvy a případně pojednat o závazcích, jako je změna závazku, zajištění a utvrzení dluhů a zánik závazků. Myslím, že taková materie je však značně rozsáhlá a měla by být předmětem samostatné práce či vícero samostatných prací.

V tomto pojednání se chci zaměřit na vlastní převod vlastnického práva tak, jak je upraven v pododdílu 6 o.z. v § 1099 a následujících.

Předchozí právní úprava se u převodu vlastnického práva držela dvoufázovosti převodu vlastnického práva, tedy učení o titulu a modu. Titulem je právní důvod převodu (iustus titulus) vlastnického práva, tedy platná a účinná smlouva, například kupní, a modus je vlastní převod, způsob získání právního panství nad věcí,<sup>2</sup> právní způsob nabytí (modus adquirendi dominii). Smlouva sama nezpůsobí převod vlastnictví, nemá translační účinek, ale jen obligační, zavazuje zcizitele k tomu, aby dalším úkonem vlastnické právo na nabyvatele převedl<sup>3</sup>. Uskutečňuje se obvykle tradicí (předáním) věci, považovanou též za věcnou

smlouvu <sup>4</sup> nebo také reálnou smlouvu <sup>5</sup>. Pokud šlo o věci movité, jednalo se o dispozitivní ustanovení, strany se mohly domluvit jinak.

Je celkem zřejmé, že první převody vlastnického práva se děly prostě předáním věci z ruky do ruky, ovšem časem se ukázalo, že samotné předání věci z ruky do ruky se nemusí dít jen v souvislosti s převodem vlastnictví, ale může se jednat například o půjčku nebo o pronájem. „Samo předání věci je úplně nejasné a nelze zjistit, k jakému účelu se předává. Kdo má pouhý titul, nemá legitimaci k věcně právní žalobě, k titulu musí přistoupit ještě předání a převzetí věci. Titul je tedy záležitost obligační, který se předáním a převzetím věci splňuje a ruší. Jde o záležitost soluční“ <sup>6</sup>.

Tam, kde se uplatňuje dvoufázový převod vlastnictví nebo tam, kde se uplatňuje princip konsenzuální, ale lze dispozitivně sjednat okamžik převodu vlastnického práva až na předání věci, se uplatňuje učení o principu kauzálním a o principu abstrakce. Kauzální princip znamená, že sama věcná smlouva k převodu vlastnického práva nepostačuje. Je-li tedy např. neplatná obligační smlouva, k převodu vlastnického práva dojít nemůže, ani když došlo k předání věci. Princip abstrakce naopak umožňuje, aby bylo platně převedeno vlastnické právo i tehdy, bude-li obligační smlouva neplatná <sup>4</sup>, tedy jen na základě předání věci, tradice.

Při dvoufázovém nabývání musí být dány obě jeho složky. Nestačí, aby byl dán jeho titul a nebyl splněn modus a naopak by nestačilo, kdyby byl dán modus a nebyl dán titul. Toto může nastat u movitých věcí, ale vzácně i u nemovitých, například když by katastrální úřad provedl vklad vlastnického práva na základě neplatné smlouvy <sup>7</sup>.

Dvoufázovost převodu pochází již z doby římského práva, který vycházel z rozlišování obligačních a věcněprávních prvků převodu <sup>8</sup>, byla přijata do o.z.o. v § 424 a § 425 a i ve vládním návrhu občanského zákoníku v § 187. V občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. byla opuštěna, když dle § 111 odst. 1 se vlastnictví převádělo již samou smlouvou, aby byla opět dvoufázovost přijata v o.z. č. 40/1964 Sb. v § 134, po novele v § 133.

V nové úpravě o.z. se však od pojetí dvoufázovosti převodu vlastnického práva upouští. Důvodová zpráva k novému o.z. uvádí, že návrh oslabuje přežívající dogma o titulu a modu nabytí, které vzniklo v pozdním středověku a na němž setrval i obecný zákoník občanský z roku 1811. Podle této koncepce je právním důvodem nabytí vlastnického práva smlouva a právním způsobem nabytí vlastnického práva tradice, tj. předání a převzetí věci,

popř. právní skutečnost, která tradici nahrazuje. Uvedené pojetí převzal německý BGB (§ 873, 929) a některé další. Opačný přístup mají zákoníky francouzský (CC, čl. 711), belgický, lucemburský, italský, portugalský nebo polský. Zdejší právní vývoj se od rakouského a německého pojetí odklonil již v r. 1950 (§ 111 zák. č. 141/1950 Sb.) v úpravě tzv. středního občanského zákoníku, ale dosud platný občanský zákoník č. 40/1964 Sb. se k učení o titulu a modu již v r. 1964 vrátil <sup>9</sup>.

Nově tedy dle § 1099 o.z. se vlastnické právo k věci určené jednotlivě převádí již samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem. K nabytí vlastnického práva již není třeba vlastního předání věci, stačí sama smlouva, aniž by v době jejího uzavření či i nabytí účinnosti věc kupující viděl. Zde je poněkud narušena právní jistota, či spíše pravděpodobnost toho, že převádějící má věc ve vlastnictví. Může se tak stát, že převádějící jednu věc převede smlouvou vícekrát než jednou, více nabyvatelům, což bylo dříve za nutnosti tradice podstatně ztíženo.

Změnu způsobu převodu vlastnického práva z dvoufázového na jednofázový lze považovat za revoluční a v našich zemích (vyjma období od roku 1950 do roku 1964) za neobvyklou. Je však třeba říci, že se jedná spíše o revoluci v oblasti teorie občanského práva než v oblasti praktického, každodenního života. Myslím, že při běžném občanskoprávním styku mezi osobami se příliš neřeší, jestli jde o převod pomocí titulu a modu nebo jen o převod konsenzuální, kdy k převodu vlastnictví dochází již účinností smlouvy. Obyčejnému, běžnému chápání je naopak bližší pojetí konsenzuální, tedy že již samou kupní smlouvou se převádí vlastnictví k věci. Praktický dopad změny pojetí převodu vlastnického tak nebude veliký, snad vyjma následných sporů, ve kterých má význam okamžik převodu vlastnického práva, například v souvislosti s přechodem nebezpečí škodou na věci. Dále je třeba poznamenat, že se jedná o ustanovení dispozitivní, takže si účastníci smlouvy mohou způsob převodu sjednat jinak, a jak bude uvedeno dále, u věcí druhově určených zůstala dvoufázovost převodu zachována, u převodu vlastnického práva k věci nemovité též nedošlo oproti předcházející úpravě k žádné změně.

### **3.1.1. Vícenásobný převod**

Nový občanský zákoník ustanovením § 1100 o.z. řeší dvou či více násobný převod téže věci. Takové ustanovení předcházející o.z. neznal, věc musela být řešena soudní praxí, například rozsudkem NS sp.zn. 2 Cdon 848/1997 - „Smlouva o převodu nemovitosti není neplatná jen proto, že převodce dříve převedl stejné nemovitosti na jinou osobu, jestliže ke vkladu vlastnického práva pro tuto osobu nedošlo. Byla-li zcizena nemovitost více subjektům, resp. byla-li tatáž nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí katastrálnímu úřadu. V důsledku nemožnosti plnění podle § 575 obč. zák. (č. 40/1964 Sb.) zaniká závazek z kupní smlouvy, u které byl podán návrh později“. Ke stejnému závěru dospěl Prof. Viktor Knapp v článku O převodu vlastnictví smlouvou <sup>7</sup>. Obdobnou úpravu však měl o.z.o. nebo vládní návrh v § 193 a § 194, byť rozlišoval věci movité a nemovité, nikoliv zapsané a nezapsané ve veřejném seznamu.

Je třeba rozlišit, zda se jedná o převod věci zapsané či nezapsané ve veřejném seznamu. Jedná-li se o věc nezapsanou ve veřejném seznamu, tak dojde-li postupně k převodu téže věci na více zájemců o nabytí vlastnického práva, nabývá vlastnické právo k věci osoba, které převodce věc předal nejdříve. Je tedy zřejmé, že zde přetrvává vliv tradice. K nabytí vlastnického práva však dojde pouze tehdy, je-li smlouva platná. Pokud není takové osoby, tedy převodce věc nikomu nepředal, nabývá vlastnictví ta osoba, jejíž smlouva s převodcem nabyla nejdříve účinnosti.

Ustanovení § 1100 o.z. je speciálním ustanovením oproti obecné úpravě v § 1099 o.z., neboť dle § 1099 o.z. se vlastnictví nabývá již samou smlouvou, bez jakékoliv tradice. První nabyvatel nemusí vědět o dalších smlouvách o převodu vlastnického práva, a tak se stává vlastníkem on. Převodce však uzavře následně smlouvu na tutéž věc s jinou osobou a věc jí předá. Pak se stává vlastníkem tato druhá osoba, která však věc nabyla již od nevlastníka <sup>10</sup>.

Jedná-li se o věc zapsanou ve veřejném seznamu, tak dojde-li postupně k převodu téže věci na více zájemců o nabytí vlastnického práva, nabývá vlastnické právo k věci osoba, která je v dobré víře a jejíž vlastnické právo bylo zapsáno do veřejného seznamu nejdříve, jako první, i když její právo vznikne později. Nabyvatel však musí být v dobré víře, pokud by objektivně vzato mohl mít pochybnosti o tom, že nikdo jiný nemá titul, v dobré víře by nebyl a jeho vlastnické právo k věci by nevzniklo <sup>4</sup>. Daná úprava nedopadá jen na nemovitosti

zapsané v katastru nemovitostí, ale i na movité věci, které se zapisují, jako například ochranné známky nebo letadla či plavidla. Lze poznamenat jako v předchozím případě, že zápisu do seznamu a tabulárního vlastnictví se v zájmu materiální publicity tak může dostat osobě, které nesvědčí první titul.

### **3.2. Převod vlastnictví věci movité**

Obecná zásada převodu věci je uvedena v § 1099, jedná se však výslovně o věci určené jednotlivě. Vlastnické právo k movité věci určené podle druhu se nabývá dle § 1101 o.z. nejdříve okamžikem, kdy lze věc určit dostatečným odlišením od jiných věcí téhož druhu. Jedná se o obdobné ustanovení, jaké měl z.č. 141/1950 Sb. v ustanovení § 111, podobné měl pak obchodní zákoník č. 519/1991 Sb. v § 444. Předcházející o.z. č. 40/1964 Sb. takové ustanovení neměl.

Toto souvisí se způsobem převodu vlastnického práva, pokud předcházející o.z. zastával princip dvoufázovosti, došlo k převodu vlastnického práva až předáním věci, je tedy zřejmé, že byla převáděna určitá konkrétní věc či věci. Pokud dochází k převodu vlastnického práva již samou smlouvou a tato věc není popsána, dostatečně individualizována ve smlouvě, může vlastnictví k ní přejít až jejím dostatečným odlišením od věcí jiných, stejného druhu <sup>4-str.</sup> <sup>340-342</sup>. Okamžik nabytí vlastnického práva má význam i pro přechod nebezpečí vzniku škody na věci. Ustanovení § 1101 o.z. je dispozitivní.

Zákon neurčuje, kdo má provést vlastní určení věci, pokud prodávající a kupující jednájí bezprostředně, zřejmě určí konkrétní věc dohodou, společně, pokud se bude jednat o uzavření smlouvy na dálku, bude konkrétní věc vybírat prodávající.

Převádí-li se vlastnické právo k věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se vlastnické právo okamžikem zápisu do takového seznamu. K dovršení převodu dojde tedy až zápisem, zápis má konstitutivní povahu. Takovým veřejným seznamem je rejstřík ochranných známek nebo rejstřík letadel či plavidel, není to však evidence automobilů přinejmenším proto, že není veřejně přístupná.

Zvláštní úpravu ohledně momentu převodu vlastnického práva mají cenné papíry. Jedná-li se o nezaknihované cenné papíry, převádí se vlastnické právo k cennému papíru na doručitele okamžikem jeho předání nabyvateli. Jedná se o obdobu ustanovení § 1101 o.z.,

není-li totiž cenný papír na doručitele blíže identifikován například sérií a číslem, jedná se o druhovou věc. Nemůže tak vlastnictví přejít dříve, než bude označen či vybrán konkrétní cenný papír, zde navíc musí dojít i k jeho předání. V podstatě se ale jedná o ustanovení obsolentní, neboť dle zákona č. 134/2013 Sb. o některých opatřeních ke zvýšení transparentnosti akciových společností a o změně dalších zákonů, byla existence cenných papírů na jméno ke dni 30.6.2014 ukončena <sup>2-str. 275</sup>.

U cenného papíru na řad je uvedeno jméno osoby na akcii. Osobou oprávněnou z takového cenného papíru je osoba uvedená na akcii nebo osoba uvedená na rubu takového cenného papíru, kde takových osob může být postupně více. K převodu vlastnického práva zde nestačí jen smlouva o převodu takového cenného papíru, ale musí zde být osoba uvedena na rubopisu (indosamentu), na rubopisu musí být souvislý řetězec jmen tak, jak bylo vlastnické právo postupně převáděno z osoby na osobu. Podrobnosti rubopisu stanoví šekový a směnečný zákon. Vlastnické právo k cennému papíru na řad se tedy převádí smlouvou a rubopisem a musí dojít k předání cenného papíru <sup>11</sup>. K tomu, aby osoba převádějící vlastnické právo, ručila za uspokojení práv plynoucích z cenného papíru, musela by být k tomu výslovně zavázána.

Vlastnické právo k cenným papírům na jméno se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti. Cenné papíry na jméno jsou takové, kde je uvedeno jméno oprávněné osoby přímo na cenném papíru s tím, že tento cenný papír není převoditelný rubopisem. Ustanovení § 1103 odst. 3 o.z. nehovoří o tom, že další skutečností nutnou k převodu vlastnického práva k cennému papíru na jméno je i jeho předání, ale Doc. Lavický v komentáři C.H. Becka toto dovozuje z toho, že vlastní držba cenného papíru je nezbytná k uplatnění práv spojených s tímto cenným papírem.

Cenné papíry však mohou být i zaknihované, imobilizované, tedy v hmotné podobě neexistující a jejich existence je vlastně jen ta, že jsou zapsány (zaknihovány) v příslušné evidenci. U akcií se v současné době jedná o převažující druh akcií, kdy se akcie v listinné formě téměř nevyskytují. Vlastnické právo se převádí okamžikem zápisu vlastnictví akcie na účet vlastníka, tedy nabyvatele.

Významnou změnou oproti předcházející úpravě je ustanovení § 1102 o.z., tedy že vlastnictví k movité věci zapsané ve veřejném seznamu se nabývá až zápisem této změny v seznamu, tedy například v leteckém rejstříku nebo v rejstříku ochranných známek. Nebude

se však jednat o časté případy. Jiná situace by nastala, pokud by se evidence motorových vozidel stala veřejným seznamem, tedy seznamem veřejně přístupným, což by se dle mého osobního názoru mělo stát.

### **3.3. Převod vlastnictví věci nemovité**

V § 1105 o.z. je jako nezbytná náležitost převodu vlastnického práva k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, tedy v katastru nemovitostí, zápis do takového seznamu. Jedná se o tzv. intabulaci, kterou o.z. č. 40/1964 Sb. v původním znění neznal. Ustanovení § 134 z.č. 40/1964 Sb. před velkou novelou uvádělo, že převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví účinností smlouvy; k její účinnosti je třeba registrace státním notářstvím, nejde-li o převod do socialistického vlastnictví. Intabulační princip byl do o.z. zaveden tzv. velkou novelou č. 509/1991 Sb. s účinností od 1.1.1992, jakož i zákonem č. 365/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Intabulační princip byl zrušen již o.z. č. 141/1950 Sb., který v § 112 zmiňoval, že se převod vlastnictví zapíše do knihy pozemkové nebo železniční, jednalo se tak nikoliv o konstitutivní zápis, ale pouze o zápis evidenční. Intabulační princip byl obsažen v § 431 o.z.o., který uváděl veřejné knihy a byl i v § 189 vládního návrhu z roku 1937, který uváděl též veřejné knihy.

Úpravou obsaženou v § 1105 o.z. tak zůstala pro nemovitosti evidované ve veřejném seznamu dvoufázovost převodu vlastnického práva, kde smlouva je titulem a vklad do katastru modem, způsobem předání vlastnického práva.

Výhodou intabulačního principu je, vedle kontinuálnosti právní úpravy od roku 1992, jednota publicity vlastnického práva k nemovitým věcem a jednota okamžiku nabytí vlastnického práva a jeho účinku vůči třetím osobám. Nevýhodou pak ta okolnost, že od uzavření smlouvy do jejího vkladu do katastru může uběhnout poměrně dlouhá doba<sup>4-str. 348-355</sup>, po kterou jsou strany smlouvy v nejistotě, zda vklad bude proveden a k převodu vlastnického práva skutečně dojde. Je nutno mít na paměti, že se bude jednat převážně o věci veliké hodnoty a často budou uvedené nemovitosti hrazeny pomocí hypoték a v souvislosti s tím budou uzavírány zástavní smlouvy a s tím spojené různé smluvní pokuty a poplatky, kde nejistota ohledně úspěšnosti a okamžiku převodu vlastnického práva je krajně nežádoucí.

Katastrální úřad má za úkol před vkladem provést kontrolu smlouvy a listin přiložených k zápisu ze zákonem taxativně stanovených hledisek, přičemž se rozlišuje, zda jde o listinu soukromou, kde nároky jsou vyšší, či rozsah kontroly obsáhlejší, nebo listinu veřejnou <sup>2-str. 203,204</sup>.

Taková kontrola katastrálního úřadu však neznamená, že by platnost smlouvy nemohl přezkoumat soud. Naopak soud nemůže přikázat katastrálnímu úřadu, aby provedl vklad listiny do katastru (NS 22 Cdo 2688/99). Jak bude předmět smlouvy o převodu nemovitosti konkretizován, bude záležet na tom, zda se bude převádět jen pozemek, či zda součástí pozemku bude i stavba nebo zda stavba bude jiného vlastníka, než vlastníka pozemku, na kterém stojí. Nemovitost je konkretizována označením parcelního čísla, katastrálního území a případně obce. Výměra pozemku nebo jeho druh není nezbytným identifikačním znakem.

Pokud se jedná o drobné stavby, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá účinnosti smlouva jejím uzavřením, ke vkladu nedochází.

### **3.3.1. Princip materiální publicity**

S vkladem smluv do katastru nemovitostí pak souvisí princip materiální publicity, tedy s ochranou dobré víry osob, které jednájí v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí. Nejedná se však pouze o zápisy v katastru nemovitostí, ale o zápisy ve všech veřejných seznamech, např. patentů, ochranných známek, průmyslových vzorů, ale i dalších veřejných evidencí spojených s majetkovými právy, např. evidenci smluv o manželském majetkovém režimu <sup>9-str. 428</sup>. Veřejnost seznamu je však splněna jen tehdy, pokud do takového seznamu lze nahlížet bez omezení, například požadavkem na právní zájem apod. Aby šlo evidenci považovat za veřejný seznam, musí obsahovat evidenci věcí, evidence musí být veřejně přístupná bez omezení a musí být vedena orgánem veřejné moci nebo jinou osobou, která k tomu byla zákonem pověřena <sup>4-str. 9-12</sup>.

Je-li zapsáno do veřejného seznamu (nikoliv jen do katastru nemovitostí) právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Pokud je právo zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Naopak, bylo-li právo k věci ze seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. Nejedná se tedy o jakékoliv nezapsané právo, ale jen o právo, které bylo zapsáno a následně vymazáno, což je problematické, neboť běžným přístupem nelze zjistit, že právo bylo zapsáno a následně

vymazáno, lze zjistit jen aktuální stav. Lze shrnout, že katastr nemovitostí tak nezaručuje úplnost zápisů, ale správnost provedených zápisů<sup>4-str. 9-12</sup>. V obou případech se jedná o vyvratitelné domněnky.

Zásada materiální publicity je rozvedena v § 984 o.z. tak, že pokud není skutečný stav v souladu se stavem zapsaným, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která věc nabyla za úplatu v dobré víře od osoby, která k tomu byla oprávněná podle v katastru zapsaném stavu. Aby došlo k aplikaci § 984 o.z., musí zde být rozpor mezi stavem skutečným a zapsaným, k nabytí práva došlo úplatným právním jednáním, právo bylo nabyto od knihovního vlastníka, tedy osoby v seznamu zapsané a bylo nabyto v dobré víře<sup>2-str. 206</sup>.

K rozporu mezi skutečným a zapsaným stavem by nemělo docházet v souvislosti se špatnou prací katastrálních úřadů, ale může k tomu dojít například tak, že zapsaný vlastník již není vlastníkem, neboť nemovitost vydržela jiná osoba a nedošlo ke změně zápisu, nebo jako vlastník je zapsán jen jeden manžel, ačkoliv se jedná o majetek v SJM nebo právní důvod převodu zanikl (od kupní smlouvy bylo odstoupeno). Musí se jednat o právní skutečnosti, nikoliv tedy skutečnosti neprávní jako je výměra pozemku a dále o skutečnosti zapsané na listu vlastnictví, nikoliv například ve sbírce listin.

Musí se jednat o nabytí na základě právního jednání, není tak tento princip uplatněn u nabytí vlastnického práva na základě dražby, dědění, ani nesmí jít o právní jednání zdánlivé nebo absolutně neplatné<sup>4-str. 34-47</sup>. Právní jednání musí být úplatné, kde může nastat problém při posuzování této úplatnosti, tedy zda cena byla obvyklá nebo nikoliv, zda místo peněz bylo poskytnuto jiné penězi ocenitelné plnění. V případě sporu bude na soudu, aby toto rozhodl.

Dobrá víra bude posuzována objektivně, ve vztahu k zápisu v katastru nemovitostí, nikoliv například k zápisům v listinách, které jsou ve sbírce listin, dle § 980 o.z. nabyvatel vychází z víry ve správnost v takový zápis, nemusí provádět nějaká další šetření, zda zápis je skutečně pravdivý<sup>4-str. 34-47</sup>. Dobrá víra se prezumuje a musí být dána v době, kdy k jednání došlo, případně v době podání návrhu na zápis (vklad), pokud věcné právo vzniká až zápisem (vkladem), zde je souvislost s § 1102 případně 1105 o.z. Ochrana § 984 o.z. se vztahuje na osobu, která byla do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu zapsána.

Ustanovení § 984 o.z. chrání dobrověrného nabyvatele vlastnického práva. Ustanovení § 985 a § 986 pak chrání skutečného vlastníka. Rozdíl mezi uvedenými ustanoveními je ten,

že § 985 o.z. řeší případ, kdy zápis v evidenci byl v pořádku, avšak postupem doby se dostal do rozporu se skutečným právním stavem, tedy například došlo k vydržení. Dotčená osoba se může určovací žalobou u soudu domáhat určení skutečného právního stavu. Pokud jde o veřejné seznamy a otázku materiální publicity, seznamy vede jiný orgán než soud a třetí osoby nemohou vědět, že probíhá o správnosti zápisu v evidenci soudní pře. Dotčená osoba má proto právo žádat, aby o tom byla do veřejného seznamu učiněna poznámka tak, aby se o věci mohla dozvědět i každá třetí osoba. Inspirací pro toto ustanovení o.z. nevychází z o.z.o., ale z o.k.z. (zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách), který takovou poznámku označoval jako poznámku rozepře<sup>4-str. 48-52</sup>. Poté, co bude poznámka rozepře v evidenci poznamenána, nemůže se již třetí osoba domáhat ochrany dle § 984 o.z. na základě principu materiální publicity.

Pokud byla do evidence zapsána osoba bez právního důvodu, tedy osoba, která tam být zapsána neměla, pamatuje na tento případ ustanovení § 986 o.z. Osoba, která je takovým zápisem ve svém právu dotčena, může se též u soudu domáhat žalobou o nápravu vzniklého stavu. Nemusí se jednat jen o osobu, která by takto přišla o vlastnické právo, ale i osobu, jejíž vlastnické právo bylo dotčeno například zřízením služebnosti nebo naopak o osobu, která by o svoji služebnost přišla.

Opět se bude jednat o žalobu projednávanou soudem, o čemž však třetí osoby nemusí vědět, proto je na místě zřídit možnost, jak takové osoby upozornit. Touto možností je poznámka spornosti, která se k žádosti dotčené osoby poznamená ve veřejném seznamu. Takovou poznámku musí příslušný orgán zřídit i jen k ničím nedoložené žádosti dotčené osoby, která však musí žádost nejpozději do dvou měsíců doložit o to, že byla podána žaloba<sup>10-str. 18-19</sup>.

Učinění poznámky spornosti má význam pro dobrou víru případného nabyvatele a jeho ochranu dle § 984 o.z. Je zřejmé, že po učinění poznámky spornosti taková osoba již v dobré víře nebude. Osoba dotčená může požádat o poznámku spornosti v podstatě kdykoliv, pak bude účinná vůči třetím osobám od jejího učinění v seznamu.

Pokud bude taková poznámka učiněna do jednoho měsíce od doby, kdy se dotčená osoba o rozporu zápisu dozví (subjektivní lhůta), působí erga omnes, proti všem<sup>2-str. 207</sup>. Pokud má orgán, který vede veřejný seznam povinnost osobu případným zápisem dotčenou o

návrhu takového zápisu vyrozumět (např. katastrální úřad) a neučiní tak, nastupuje lhůta tří let od doby, kdy k zápisu došlo (objektivní lhůta).

V případě, že poznámka spornosti byla učiněna v souladu s uvedenými lhůtami, bude dobrá víra narušena i u osob, která učinili právní jednání před učiněním poznámky spornosti <sup>2-str.2007</sup>. Závěrem lze uvést, že dotčená osoba nemusí vůbec o poznámku spornosti požádat a vyčkávat na výsledek sporného soudního řízení (což bude častý případ), pak se ale vystavuje nebezpečí, že vlastnictví může nabýt osoba, která jednala v souladu s ustanovením § 984 o.z.

Nový občanský zákoník důsledně dodržuje princip materiální publicity, jedná se o významný institut, kdy lze nabýt vlastnické právo od nevlastníka, který je však jako vlastník zapsán ve veřejné seznamu (zejména v katastru nemovitostí, knihovní vlastník) na úkor skutečného vlastníka, proti kterému je nově v evidenci zapsaný vlastník, který věc nabyt od nevlastníka, ve výhodě. Myslím, že se též nebude jednat o příliš časté případy, navíc je zde možná ochrana skutečného vlastníka dle § 985 a § 986 o.z.

### **3.3.2. Přechod práv a povinností spojených s převáděnou věcí**

Společně s nabývanou věcí sukcesor nabývá také práva a povinnosti spojená s věcí, nezáleží při tom, zda došlo k převodu nebo k přechodu práva, ani zda se jedná o závady věcněprávní nebo obligační povahy <sup>3-str. 70</sup>.

Dle komentáře C.H. Becka má ustanovení § 1106 o.z. spíše ten význam, že určuje okamžik převodu práv a povinností spojených s převáděnou věcí, a to tak, že práva a povinnosti přecházejí spolu s převodem věci, tedy ve stejný okamžik. Jaké závady přejímá nabyvatel řeší ustanovení § 1107 o.z. <sup>4-str. 356</sup>.

Spolu s nabytím vlastnického práva nabyvatel též přejímá závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu. Obdobnou úpravu obsahoval i § 443 o.z.o. Rozlišovala se břemena soukromoprávní a břemena veřejnoprávní. U soukromoprávních břemen přecházela ta, která byla uvedena v pozemkové knize a bylo k tíži nabyvatele, že se s takovým zápisem neseznámil, zapsané břemeno i tak přešlo (obdobná úprava byla v návrhu o.z. z roku 1937 v § 199). Vedle toho byla břemena veřejnoprávní, která přecházela na každého bez omezení, jednalo se však o stará reálná břemena související s vyvázáním

z poddanství a fiskální břemena daňová a dávková. Mimo to byla břemena, která zanikala v případě, že došlo k nabytí vlastnictví příklepem či vyvlastněním<sup>6-str. 359-360</sup>.

Současná právní úprava nerozlišuje soukromoprávní a veřejnoprávní břemena, na nabyvatele přecházejí ty závady, které jsou zapsány ve veřejném seznamu, ať již věcné nebo obligační povahy. Ostatní závady, tedy ty, které se do veřejného seznamu nezapisují, přecházejí na nabyvatele za splnění určitých podmínek, tedy měl-li je a mohl-li je nabyvatel z okolností zjistit, anebo pokud tak stanoví zákon. Takto sám o.z. v § 2221 uvádí, že se změnou vlastníka věci přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka, pokud se jedná o práva a povinnosti uvedené v zákoně, jiná jen ta, pokud o nich nabyvatel věděl. Závady, které nepřejdou, zanikají.

- 
- 1- Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první : Obecná část. Praha : Wolters Kluwer, 2013, str. 156
  - 2- Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 65
  - 3- Knapová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné, 1. díl, Praha : ASPI Publishing, 3. vydání, 2002, str. 297
  - 4- Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), C.H. Beck, 1. vydání, 2013, str. 330-335
  - 5- Knapp, V., Knapová, M., Švestka, J., Dvořák, J., a kol., Občanské právo hmotné 2, díl 3., Závazkové právo, Praha : Wolters Kluwer, 5. vydání, 2009, str. 91
  - 6- Sedláček, J., Vlastnické právo. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2012, str. 291-297
  - 7- Knapp, V., O převodu vlastnictví kupní smlouvou, Ad Notam, r. 1995, Notářská komora ČR, C.H. Beck, str. 49-50
  - 8- Skřejpek, M., Bělovský, P., Šejdl, J., Falada, D., Římské právo v občanském zákoníku, Komentář a prameny. Věcná práva. Praha : Auditorium 2017, str. 159
  - 9- Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 471
  - 10- Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 269
  - 11- Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 - 654), C.H. Beck, 1. vydání, 2014, str. 1845-1851

### **3.4. Smlouva kupní**

Kupní smlouva je asi nejfrekventovanější způsob převodu vlastnického práva. Kupní smlouva byla samozřejmě upravena již v o.z.o., konkrétně v § 1053 a označovala se jako smlouva trhov<sup>á</sup>. Toto označení mělo svůj význam, nyní se mluví o smlouvě kupní, avšak pro osobu, která věc prodává, jde vlastně o smlouvu prodejní, pojem smlouva trhov<sup>á</sup> tak byl z tohoto pohledu neutrální. Dle této smlouvy se převádělo vlastnictví k věci za určitou peněžitou sumu, a to v hotových penězích (zřejmě k odlišení od směny věci), cena nemusela být vyjádřena konkrétní částkou, ale musel být zřejmý způsob jejího určení <sup>1</sup>.

Úprava v občanském zákoníku se věnuje nejprve kupní smlouvě obecně, následně rozlišuje koupi věci movité a nemovité, kde nejzásadnějším rozdílem je to, že na rozdíl od neformální kupní smlouvy pro věci movité se u věcí nemovitých tradičně vyžaduje písemná forma smlouvy. Dále obsahuje zvláštní ustanovení o prodeji zboží v obchodě, vycházející z Evropských směrnic, jedná se o spotřebitelské smlouvy a naposled upravuje prodej podniku.

Před přijetím nového občanského zákoníku byla kupní smlouva upravena jak v o.z. č. 40/1964 Sb. v § 588 a následujících, tak pro podnikatele byla úprava v § 409 a následujících obch.z. č. 513/1991 Sb. (O problematice této dvojí úpravy byla zmínka u pojednání o nabytí vlastnického práva od neoprávněného.)

Úvodním ustanovením právní úpravy kupní smlouvy je § 2079, znění je dosti podobné ustanovení § 588 o.z. č. 40/1964 Sb., kdy nebylo pochyb o tom, že se jedná o dvoufázovost převodu vlastnického práva, tedy kupní smlouva byla smlouvou obligační, zavazovala prodávajícího odevzdat kupujícímu věc, která je předmětem koupě a umožnit mu nabytí vlastnické právo. Kupující pak byl zavázán věc převzít a zaplatit kupní cenu. V tomto se naše a také německé právo, lišily od francouzského, kde se nabývalo a nabývá vlastnictví již uzavřením kupní smlouvy <sup>2</sup>.

Prof. Raban uvádí v učebnici o závazkovém právu <sup>2</sup>, že obecné pravidlo o převodu vlastnického práva je obsaženo v § 1099 o převodu vlastnictví, dle kterého se vlastnictví převádí již samou smlouvou, ale není blíže specifikováno jakou smlouvou, naopak ve zvláštní části týkající se jednotlivých smluv, včetně smlouvy kupní, není žádný odkaz na ustanovení § 1099 o.z. Jeví se nepravděpodobným, že do části o absolutních právech by byla vtělena

úprava frankofonní a v úpravě závazkových práv by byla ponechána úprava dvoufázová, typická pro Rakousko a Německo<sup>2</sup>.

Zde lze uvést, že například občanský zákoník Ruské federace obsahuje základní úpravu kupní smlouvy v § 454, dle odstavce 1 se prodávající zavazuje předat věc do vlastnictví kupujícího a kupující se zavazuje věc převzít a zaplatit kupní cenu. V odstavci 4 se pak výslovně uvádí, že toto platí o vlastnickém právu tehdy, pokud z ustanovení o těchto právech nevyplývá něco jiného.

Komentář Wolters Kluwer a Beckovy komentáře - Prof. Tichý uvádějí, že nová právní úprava je rozdílná od předchozí právní úpravy a akt odevzdání a převzetí věci nemá konstitutivní význam vzhledem k nabytí vlastnického práva, odevzdání a převzetí věci není součástí kupní smlouvy (koupě není tzv. reálnou smlouvou), nýbrž jde o způsob splnění kupní smlouvy<sup>4</sup>. Odevzdání a převzetí je otázkou zjednání držby, zajištění právního panství nad věcí<sup>5</sup>. Strany kupní smlouvy si však mohou okamžik převodu vlastnictví sjednat jinak, výjimky může stanovit i zákon.

Stejně tak v publikaci Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny, se uvádí, že v části věnované kupní smlouvě se neuvádí okamžik převodu vlastnického práva a proto je třeba vycházet z obecného ustanovení § 1099 o.z.<sup>6</sup>

Mám za to, že pro jasnost celé věci měl zákonodárce výslovně uvést, že § 1099 o.z. se vztahuje na všechny smlouvy, kterými se převádí vlastnictví nebo v části čtvrté týkající se relativních majetkových práv mohlo být uvedeno v hlavě II., dílu 1 (převedení do vlastnictví jiného), že uvedená ustanovení je třeba vykládat v souladu s § 1099 o.z. Na druhou stranu bylo již řečeno, že starý o.z. upravoval kupní smlouvu v § 588, který zněl podobně, jako dnešní § 2079, ustanovení bylo vykládáno jako dvoufázový převod, a to pod vlivem obecného ustanovení § 133 v o.z. 40/1964 Sb. Nyní je obecné ustanovení v § 1099 a není důvod k dané problematice přistupovat jinak.

Na kupujícího přechází nebezpečí škody na věci současně s převodem vlastnického práva. Vzhledem k tomu, že vlastnické právo se dle § 1099 o.z. nabývá již samou smlouvou a ne až odevzdáním věci, může se stát, že vlastnické právo přejde dříve, než se kupující ujme držby věci. Pak má prodávající až do odevzdání věci práva a povinnosti schovatele, tedy věc

opatruje tak pečlivě, jak to odpovídá povaze věci a možnostem prodávajícího, aby na věci nevznikla škoda (§ 2403 o.z.).

Předmětem koupě jsou věci v jejich širokém pojetí. Předmět koupě však v době uzavření kupní smlouvy nemusí být ještě ve vlastnictví prodávajícího, dokonce nemusí ani fyzicky existovat, například dle katalogu vybraný a objednaný automobil nebyl ještě vyroben. Občanský zákoník (stejně jako starý o.z. nebo i o.z.o.) zná koupi naděje, například losu nebo i podílu losu od osoby, která los již zakoupila předtím. Další možností je koupě věci úhrnkem, nebo-li jak věc stojí a leží, typicky koupě budoucí úrody. Kupující však nese nebezpečí, že jeho očekávání nebude naplněno, tedy los nevyhraje nebo úroda nevzejde či jinak dojde zkázy.

U prodeje zboží v obchodě přechází vlastnické právo až převzetím věci, při samoobslužném prodeji pak až zaplacením kupní ceny. Jde o výjimku z ustanovení § 2079 a § 1099 o.z. Dokud kupující věc nezaplatí, může od koupě věci odstoupit tím, že věc vrátí na původní místo. Jestliže by došlo ke vzniku škody na věci v době, než se kupující stane vlastníkem, nahradí se podle obecných ustanovení o škodě, tedy muselo by zde dojít ke škodě zaviněním kupujícího, aby za tuto škodu odpovídal. U prodeje zboží v obchodě se vždy bude jednat o spotřebitelskou smlouvu, daná ustanovení jsou tedy kogentní <sup>5-str. 956-958</sup>.

Úprava o.z. č. 40/1964 Sb. ve znění před velkou novelou č. 509/1991 Sb. obsahovala úpravu kupní smlouvy v rámci úpravy služeb, a to v § 239 a následujících, a to jako prodej zboží v obchodě, doplňkově pak v části páté, věnované právem a povinností z jiných právních úkonů, kde pod § 399 až 409 byla řešena úprava kupní smlouvy, výměny a smlouvy darovací. Novelou č. 509/1991 Sb. s účinností od 1.1.1992 byly zavedeny ustanovení upravující standardně úpravu kupní smlouvy, směnné smlouvy i smlouvy darovací. V oddílu druhém byla uvedena vedlejší ujednání při kupní smlouvě, která byla v novém občanském zákoníku zachována a rozvedena o koupi na zkoušku a výhradu lepšího kupce.

Tato vedlejší ujednání mohou mít vliv na nabývání vlastnictví. Tyto ujednání v případě věcí nemovitých musí být sjednány písemně a být zapsány ve veřejném seznamu a vznikají právě až okamžikem jejich zapsání. U movitých věcí se písemná forma nevyžaduje, ale zajisté z hlediska dokazování v případě neshod ji lze jen doporučit, alespoň pokud se jedná o věci hodnotnější.

### **3.4.1. Výhrada vlastnického práva**

Podstatou ustanovení je, že vlastnické právo na nabyvatele přejde až úplným zaplacením kupní ceny nebo její mezi účastníky dohodnuté poměrné výše. Pokud jde o placení kupní ceny ve splátkách, není prodávající oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud je kupující v prodlení nejvýše do 10 % kupní ceny a zároveň pokud tuto dlužnou částku uhradí nejpozději v době splatnosti následující splátky a společně s ní. Nebezpečí škody na věci však přechází na kupujícího spolu s převzetím věci <sup>3-str. 156</sup>.

Za situace, kdy má kupující věc ve své držbě, mohlo by se snadno stát, že jeho věřitelé by se mohli chtít uspokojovat na takové věci, i když ještě není jeho. Ustanovení § 2134 o.z. toto řeší tak, že věřitelé se nemohou domáhat svých práv, pokud je výhrada vlastnického práva zapsána ve veřejném seznamu, tedy nejen u nemovitostí v katastru nemovitostí, ale například v rejstříku plavidel či letadel. Jedná-li se o věc, která se nezapisuje do takového seznamu, musí být výhrada vlastnického práva sjednána formou veřejné listiny nebo v písemné formě s ověřenými podpisy a tato výhrada pak působí vůči třetím osobám od okamžiku ověření těchto podpisů. Jedná se tedy i o ochranu věřitelů, aby kupující nepravdivě netvrdil, že věc ještě nevlastní, nebo aby se nedomluvil s prodávajícím a nezačali účelově a nepravdivě tvrdit, že byla tato výhrada sjednána.

### **3.4.2. Výhrada zpětné koupě**

Podstatou je oprávnění prodávajícího žádat vrácení věci od kupujícího oproti vrácení kupní ceny. Opět lze tuto výhradu sjednat po věci movité (což dle předchozí úpravy nešlo) <sup>3- str. 158</sup>, tak pro věci nemovité, nevyžaduje se písemná forma. Vlastnické právo zde přechází na kupujícího již v době prodeje věci, ale po určitou dobu je sjednána povinnost kupujícího vlastnické právo převést zpět na původního prodávajícího. Tato výhrada platí u movitých věcí po dobu tří let a u nemovitých po dobu 10 let, nebylo-li sjednáno jinak. Pokud prodávající uplatní své právo zpětné koupě, nepřechází vlastnictví zpět na prodávajícího automaticky, ale bude muset být uzavřena nová kupní smlouva se stejným předmětem a za stejnou cenu <sup>8-str. 106-107</sup>.

Výhrada zpětné koupě zavazuje i dědice, zajisté obou stran smlouvy. Právo na zpětnou koupi lze zcizit další osobě jen tehdy, byla-li tato možnost ujednána. Dle § 1070 o.z.o. šlo toto

právo sjednat jen u nemovitostí, prodávajícímu svědčilo jen dokonce jeho života, nepřecházelo na dědice a bylo nepřevoditelné na třetí osoby. Bylo-li vloženo do veřejných knih, mohlo být vyžadováno i po třetí osobě. Dle o.z. č. 40/1964 Sb. šlo toto právo sjednat naopak jen u věcí movitých.

Problematickou se může stát situace, kdy prodávajících je více (prodávají věc ve spoluvlastnictví) a o právo zpětné koupě požádá jen jeden z nich. Tak by se kupující stal spoluvlastníkem s tím prodávajícím, který jediný uplatnil toto právo. V zahraničních úpravách tak bývá pravidlo, že takto lze nakládat jen s celou věcí <sup>5-str. 900</sup>.

Kupující má povinnost věc vrátit v nezhoršeném stavu. Jedná se o objektivní povinnost, v o.z.o. se jednalo o povinnost subjektivní, bylo nutné zavinění zhoršení stavu. Naopak je kupující oprávněn ponechat si užitky z peněz a plody z věci vytěžené během doby, co věc byla ve vlastnictví kupujícího, což není v ostatních úpravách běžné <sup>9</sup>.

### **3.4.3. Výhrada zpětného prodeje**

Jedná se o obdobu práva zpětné koupě spočívající v tom, že kupující si vyhradí právo, že může požadovat po prodávajícím, aby si věc koupil od kupujícího zpět.

### **3.4.4. Předkupní právo**

Předkupní právo nemá dopad na nabývání vlastnického práva, spíše jde o omezení svobody vlastníka věc převést na někoho jiného dle svobodného uvážení. Jedná se o institut, který byl upraven i v předcházejícím občanském zákoníku, bylo upraveno i v o.z.o. v § 1072 až 1079, stejně tak ve vládním návrhu občanského zákoníku v § 926 a násl., stejně tak i v o.z. č. 141/1950 Sb. v § 375 a násl., tento zákoník však uváděl v § 380 odst. 2, že právo předkupní nebrání nikdy, aby věc byla zcizena socialistické právnické osobě.

Nová úprava předkupního práva má reagovat na praktické zkušenosti s dosavadní úpravou, která vykazovala nedokonalosti a má zohlednit dobře propracovanou problematiku obsaženou v německém BGB <sup>7</sup>.

Podstatou věci je, že v případě, že stávající vlastník má zájem věc prodat, má povinnost nabídnout věc nejdříve osobě, v jejíž prospěch je sjednáno předkupní právo.

Náleží-li předkupní právo více osobám, mohou je uplatnit jen v celku. Zde je tedy otázka případného spoluvlastnictví pro případ, že by předkupní právo uplatnila jen některá osoba vůči jen části věci, na rozdíl od práva zpětné koupě, řešena.

Občanský zákoník stanoví podmínky uplatnění předkupního práva. Povinnost prodávajícího věc nabídnout předkupníkovi ke koupi dospěje až uzavřením smlouvy s koupěchtivým. Mezi prodávajícím a třetí osobou tedy musí být již uzavřena smlouva, aby vznikla povinnost prodávajícímu nabídnout věc za stejných podmínek předkupníkovi. Předkupník pak musí splnit všechny podmínky, za kterých věc chce koupit třetí osoba, zejména tedy kupní cenu, kterou musí uhradit do 8 dnů u věcí movitých, do 3 měsíců u nemovitých, nestane-li se tak, předkupní právo zaniká. Pokud by třetí osoba (koupěchtivec) nabídl další plnění, která předkupník nabídnout nemůže, zaplatí prodávajícímu hodnotu těchto plnění.

Věděl-li nebo musel-li koupěchtivý o předkupním právu vědět, je smlouva s prodávajícím uzavřena s rozvazovací podmínkou spočívající v tom, že pokud předkupník svého práva využije, smlouva zaniká. Problém může nastat, pokud koupěchtivý o předkupním právu nevěděl. Proávající má stejně povinnost věc nabídnout ke koupi a nelze tutéž věc prodat dvakrát. Věc tedy bude muset být vykládána tak, že každá smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou a prodávající bude zřejmě nucen uhradit dobrověrnému koupěchtivci případně vzniklou škodu<sup>5-str. 916</sup>.

Ujednání mezi prodávajícím a třetí osobou o tom, že pokud předkupník své právo uplatní, prodávající od smlouvy s koupěchtivým (třetí osobou) odstoupí, je neúčinné, stejně tak, je-li pro ten případ sjednáno, že se pak smlouva změní nebo zruší.

Jedná se o změnu oproti předcházející úpravě, která byla jen velmi stručná a stávalo se, že prodávající, který měl zájem věc prodat, uvedl v případě, že předkupník uplatil své právo, že si věc rozmyslel a věc prodávat nechce, jinými slovy, že než aby věc získal předkupník, tak ji raději prodávat nebude. Stejně tak mohl stanovit předkupníkovi jiné podmínky než třetí osobě, respektive pokud nebyla smlouva s třetí osobou uzavřena, nešlo dokazovat, že nabízí třetí osobě jiné podmínky než předkupníkovi. Uvedené změny tedy lze uvítat.

Předkupní právo lze sjednat i jako věcné, nevyužije-li předkupník svého předkupního práva, zůstává mu pak zachováno do budoucna.

Závěrem lze uvést, že tzv. zákonné předkupní právo, které platilo u spoluvlastníků pro případ, že jeden ze spoluvlastníků chtěl věc prodat, musel ji nejprve nabídnout ostatním spoluvlastníkům, platilo v předchozím o.z. č. 40/1964 Sb. Nový o.z. s ním již do budoucna nepočítal, stejně tak jako v případech vzniku spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti a omezil jejich platnost v novém o.z. jen na dobu šesti měsíců od účinnosti nového o.z., tedy jen do 30.6.2014. Novelou č. 460/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017 toto bylo změněno tak, že převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké.

#### **3.4.5. Koupě na zkoušku**

Podstata věci je ta, že kupující věc kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební době schválí. Uvedená podmínka může být uzavřena jak pro věci movité, tak i nemovité. Jedná se o výhodu pro kupujícího, prodávající je smlouvou vázán, kupující se však může v určené lhůtě vyjádřit, že věc schvaluje nebo neschvaluje. Není-li tato doba ujednána, činí ze zákona u movitých věcí 3 dny, u nemovitých pak 1 rok od uzavření smlouvy, lze sjednat, že počne lhůta běžet až po odevzdání věci.

Obdobné ustanovení v předcházejícím občanském zákoníku nebylo, bylo však v § 389 mezinárodního obchodního zákoníku č. 101/1963 Sb., následně v § 471 a § 472 obchodního zákoníku. Koupě na zkoušku byla upravena i v § 1080 až 1082 o.z.o., kde zkušební lhůta byly stejné.

Při sjednání tohoto institutu se jedná o podmíněné uzavření kupní smlouvy. Podmínka může být odkládací nebo rozvazovací, podstata spočívá v tom, zda kupující věc převzal či nikoliv. Pokud věc dosud nepřevzal, má podmínka povahu podmínky odkládací, tedy kupní smlouva je perfektní a účinná poté, co kupující koupí schválí nebo se v určené lhůtě nevyjádří. O rozvazovací podmínku se jedná tehdy, pokud kupující věc převzal, neodmítne-li věc ve zkušební době, platí smlouva za perfektní <sup>5- str.930</sup>.

Podmínky pro odstoupení mohou být blíže sjednány, tedy za jakých podmínek může kupující odstoupit nebo se může jednat o zcela volnou úvahu kupujícího<sup>8</sup>. Zde by se však jednalo o nepřiměřenou výhodu pro kupujícího, myslím, že asi nebude příliš častá.

Kupující nemá právo věc odmítnout, pokud je nemůže vrátit ve stavu, v jakém ji převzal. V průběhu zkoušení věci může dojít k nějakým běžným změnám, k takovým změnám se však nepřihlíží. Nebezpečí škody na věci po dobu trvání podmíněnosti kupní smlouvy na kupujícího v souladu s ustanovením § 2082 odst. 2 nepřechází<sup>5-str.932</sup>.

#### **3.4.6. Výhrada lepšího kupce**

Jedná se o další vedlejší ujednání, které má vliv na nabývání vlastnictví. Podstatou institutu je to, že prodávající si vyhrazuje právo dát přednost při prodeji lepšímu kupci. Toto právo je také časově omezeno, a to stejně jako u koupě na zkoušku 3 dny u movitostí a 1rok u nemovitostí. To, zda je nový kupec lepší, záleží na posouzení prodávajícího, výše ceny nemusí být rozhodující. Stejný institut obsahoval o.z.o. v § 1083 až 1085, řešil i případné užitky z věci, ale i úroky z peněz tak, že vyrovnávají se navzájem užitky z věci a z peněz. Stejný institut obsahoval také zákoník mezinárodního obchodu v § 390. Do obchodního zákoníku převzat nebyl.

Tento institut je upraven v § 2152 o.z., jedná se o institut výhodný pro prodávajícího, nemusí nijak zdůvodňovat, proč dal přednost novému kupci. Proávající má však v případě pochybností povinnost prokázat, že onen lepší kupec existuje<sup>5-str.934</sup>. Jde také o podmíněnou kupní smlouvu tak, jako u koupě na zkoušku, podmínka též může být odkládací nebo rozvazovací. Jedná se samozřejmě o ujednání dispozitivní, strany smlouvy si ho mohou ujednat odlišně, ale také ho nemusí ujednat vůbec.

Po dobu trvání podmíněnosti smlouvy nese nebezpečí škody na věci prodávající, byť věc ani nemusí mít u sebe.

#### **3.4.7. Zajišťovací převod práva**

Nejedná se o institut bezprostředně a pouze související s kupní smlouvou, ale má význam z hlediska nabývání vlastnictví, je potřeba se o něm zmínit a jeho umístění ke kupní smlouvě se jeví jako vhodné.

Jedná se o zajišťovací institut při zajištění dluhu dle § 2040 o.z. Výslovná úprava tohoto způsobu zajištění v našem právu dlouho chyběla; neznaly jej ani občanské zákoníky z r. 1811 a 1950, ani platný občanský zákoník ve své původní redakci z r. 1964. Do našeho právního řádu byla ustanovení o zajišťovacím převodu práva začleněna zákoníkem mezinárodního obchodu z r. 1963 <sup>7-str. 795</sup>. Podstata je v tom, že smlouvou se převede podmíněně vlastnické právo na jinou osobu s rozvazovací podmínkou, tedy podmíněně s tím, že až dlužník dluh splní, vlastnické právo se vrátí zpět dlužníkovi. Je možný i ten výklad, že převod je nepodmíněný, se závazkem věřitele převést vlastnické právo zpět na původního vlastníka, až bude dluh uhrazen. Pokud dluh nebude uhrazen v určené době, stane se převod práva nepodmíněným a věřitel se stává plnohodnotným vlastníkem nebo ve druhém případě nenastane povinnost převést vlastnictví zpět. Je-li věc zapsána ve veřejném seznamu, vzniká toto zajištění až jejím zápisem do seznamu. Poskytnou věc k zajištění pohledávky nemusí jen dlužník, ale i třetí osoba <sup>5-str.574</sup>.

Věřitel, který věc převezme, je oprávněn mít ji u sebe a vykonávat prostou správu věci (§ 1405 o.z.), která neumožňuje její převod na další osobu, leda ve výjimečných případech, aby nedošlo ke znehodnocení věci (§ 1408 o.z.). Má-li věc u sebe ten, kdo zajištění zřídil, vykonává prostou správu on. Po pomnutí zajištění umožní věřitel osobě, která zajištění poskytla, výkon práva v plném rozsahu. Vydá i vše, co z věci získal, a to po odečtení nákladů, které vynaložil.

Dojde-li k zajišťovacímu převodu práva, je věřitel vlastníkem věci, dojde k převodu vlastnického práva, věřitel je oprávněn žalovat na vydání věci, pokud by mu věc někdo zadržoval, a to včetně dosavadního vlastníka, který tuto jistotu poskytl, nebo podat negatorní žalobu. Může žalovat i o určení vlastnického práva.

Není-li dluh splněn, převod práva se stane nepodmíněným a zajišťovací charakter převodu by se stal solučním, nabytí vlastnictví by došlo k úhradě pohledávky. Pokud by obvyklá cena jistoty zřejmě převýšila hodnotu zajištěného závazku, věřitel vyplatí osobě, která zajištění poskytla, částku odpovídající tomuto rozdílu. To, že hodnota zajišťující věci není vyšší než hodnota zajištěné pohledávky, prokazuje věřitel.

---

1 - Krčmář, J., Právo občanské III. Právo obligační. Praha : Wolter Kluwer, r. 2014, str. 214

2 - Schulz, B., Munková, J., Česká, německé a francouzské právo kupní smlouvy v právněsrovnávacím pohledu, Ad Notam, r. 1995, Notářská komora ČR, C.H. Beck, str. 51-55

3 - Raban, Přemysl et al., Občanské právo hmotné. Závazkové právo. Brno: Václav Klemm-Vydavatelství a nakladatelství, 2014, str. 131

4 - Tichý, Pipková, Balarin, Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, 1. vydání, 2014, s. 18 – 45

5 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V., str. 730

6 - Bezouška, P., Piechowiczová, L., Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny, ANAG, Ostrava, 2013, str. 297

7 - Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, str. 826

8 - Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání 2014, str. 137

9 - Tichý, L., Pipková, P., Balarin, J. : Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, C.H. Beck, 1. vydání, 2014, str. 293-298

### **Zhodnocení úpravy kupní smlouvy**

Problematika kupní smlouvy je obsáhlá a bývá předmětem samostatných prací. Zmiňuji tuto smlouvu proto, že se jedná o asi nejtypičtější způsob nabývání vlastnictví odvozeně, derivativně. K otázkám kupní smlouvy jsem se snažil vyjádřit, jen pokud mají souvislost s nabytím vlastnického práva. S povděkem lze konstatovat, že novou právní úpravou je sjednocen režim kupní smlouvy, není zde již dvojí komplexní úprava, jak tomu dosud bylo, a sice úprava v občanském zákoníku a od 1.1.1992 i úprava v obchodním zákoníku. Před 1.1.1992 byla v našem právním řádu dokonce úprava trojí, a to tradičně v (1) občanském zákoníku, kde úprava byla na dvou místech, a to jednak v rámci služeb a jednak v části páté, věnované právem a povinností z jiných právních úkonů pod § 399, dále (2) v hospodářském zákoníku (z.č.109/1964 Sb.), který byl účinný od 1.7.1964 do 31.12.1991 a kupní smlouvu obsahoval v § 165 a následující pod označením smlouva o dodávce výrobků a třetí úprava byla (3) v zákoníku mezinárodního obchodu č. 101/1963 Sb. v § 276 a následujících. Pokud jde o institut kupní smlouvy, snažil jsem se zaměřit na otázky týkající se nabývání vlastnického práva.

Současná úprava vykazuje oproti úpravě předcházející v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. v posledním znění zásadní rozdíl v pojetí nabytí vlastnického práva. Zatímco dříve byl převod vlastnického práva dvoufázový, tedy smlouva byla titulem a k dovršení převodu vlastnického práva bylo nutné předání věci, nyní je tomu jinak. Znění § 2079 o.z. je sice velmi podobné předcházejícímu znění § 588 o.z. 40/1946 Sb., avšak § 2079 o.z. je třeba vykládat konformně s ustanovením § 1099 o.z., který mluví obecně o převodu vlastnického práva, tak jak činil § 133 předcházejícího o.z. Vlastnické právo k věci se tak převádí již

samou smlouvou, která též zavazuje kupujícího k zaplacení kupní ceny. Kupní cena v penězích je také zásadní rozlišovací znak smlouvy kupní od smlouvy směnné. Zmiňovaný akt odevzdání a převzetí věci se vykládá tak, že nemá konstitutivní význam vzhledem k nabytí vlastnického práva, odevzdání a převzetí věci není součástí kupní smlouvy (koupě není tzv. reálnou smlouvou), nýbrž jde o způsob splnění kupní smlouvy<sup>4</sup>, odevzdání a převzetí je otázkou zjednání držby, zajištění právního panství nad věcí<sup>5</sup> kupujícímu.

S ohledem na ustanovení § 2082 o.z. o přechodu nebezpečí škody na věci současně s nabytím vlastnictví s výjimkou toho, kdy kupující věc v době nabytí vlastnictví nemá ve své držbě, nasvědčuje tomuto výkladu. Ustanovení tedy počítá s tím, že kupující nabyde vlastnictví dříve, než věc převezme, než dojde k tradici. Tím je vyloučeno, že by se vlastnictví nabývalo právě až touto tradicí. Pokud by prodávající kupujícímu po uzavření kupní smlouvy nepředal, mohl by se kupující (v době účinnosti smlouvy již vlastník) domáhat vlastnickou žalobou vydání věci. Na druhou stranu je třeba poznamenat, že předcházející právní úprava měla ustanovení § 590 (40/1964 Sb.), která přechod nebezpečí škody na věci upravovala obdobně jako současný § 2082 o.z.

Domnívám se, že se nebude jednat o zásadní problém právní praxe, zda vlastnictví přechází již v okamžiku uzavření kupní smlouvy nebo až po předání věci, zvláště s ohledem na úpravu okamžiku přechodu nebezpečí škody na věci.

Pokud jde o vedlejší ujednání v souvislosti s kupní smlouvou, jedná se o ustanovení běžná, tradiční, která znal z větší části i o.z.o. a i zákoník mezinárodního obchodu. Zde však mohou nastat problémy s nabýváním vlastnického práva. Větší problém by nemělo toto nabývání vlastnictví činit mezi účastníky, kteří si takové vedlejší ujednání sjednali. Problém může být ve vztahu ke třetím osobám, zejména tam, kde nedojde k poznámce o takovém ujednání ve veřejném seznamu, ať již proto, že tak účastníci smlouvy neučiní nebo proto, že se věc do veřejného seznamu nezapíše.

U sjednané výhrady vlastnického práva nebo u výhrady zpětné koupě či výhrady lepšího kupce může dojít k tomu, že podmíněný vlastník (kupující) převede vlastnické právo na třetí osobu, pak však nastanou podmínky pro to, aby se vlastnické právo vrátilo prodávajícímu (tedy kupující nezplatí kupní cenu, prodávající požádá o vrácení věci, protože má výhradu zpětné koupě nebo výhradu lepšího kupce) nebo kupující nezplatí jinou pohledávku, zajištěnou zajišťovacím převodem práva.

Obdobná problematika byla řešena rozsudkem Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1186/99 tak, že pokud dojde k opakovanému, postupnému převodu vlastnického práva k nemovitosti a následně dojde k odpadnutí důvodu, na jehož základě se stal převodce vlastníkem nemovitosti, nemůže dodatečné odstoupení od smlouvy mít za následek dodatečnou neplatnost navazujících smluv, což zdůvodňuje tak, že v době převodu převádějí osoba ještě vlastníkem byla, nejedná se tedy o nabytí od nevlastníka (neoprávněného). Následně občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu vyslovilo názor, že odstoupením od smlouvy zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele, i když mezi tím nabyvatel převedl vlastnictví na další osobu. Naopak Ústavní soud v nálezu II. ÚS 77/2000 stížnost proti rozsudku sp.zn. 22 Cdo 1186/99 zamítl s tím, že závazkový vztah mezi smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se může projevit opět jen mezi smluvními stranami a nemůže mít vliv na postavení třetích osob.

Opět se zde dostává do střetu (1) zájem práv vlastníka, který uzavřel vedlejší ujednání nebo zajišťovací převod práva (2) s ochranou dobré víry třetí osoby, jako nabyvatele. Kloním se k závěru, že pokud třetí osoba, nabývající vlastnické právo od podmíněného vlastníka, o vedlejších ujednáních nevěděla a věc koupila za řádnou, obvyklou cenu a nejedná se o osobu blízkou, kde lze předpokládat, že věděla o tom, že prodávající (ve vztahu s původním prodávajícím však kupující) není oprávněn věc dále převádět, měla by být dobrá víra chráněna a měla by získat vlastnické právo.

Pokud jde o práva třetích osob, otázka je výslovně řešena u výhrady vlastnického práva, kde vlastnictví na nabyvatele až do doby úplného zaplacení kupní ceny nepřejde, i tak tato výhrada nepůsobí vůči třetím osobám bezvýhradně, musí být splněny podmínky spočívající v tom, že výhrada vlastnického práva byla zjednána zápisem do veřejného rejstříku, veřejnou listinou nebo alespoň listinou s úředně ověřenými podpisy. Jedná se tedy o objektivní, ověřitelný stav, kdyby nebyly splněny uvedené podmínky, neměla by výhrada vlastnického práva vůči třetím osobám žádný dopad.

U ostatních institutů toto není, zákonodárce tedy nechtěl práva třetích osob u těchto institutů speciálně upravit. Souvisí to s tím, že u výhrady zpětné koupě či výhrady lepšího kupce vlastnické právo přechází na nabyvatele a ten je oprávněn věc zastavit, může být i předmětem exekuce. V případě uplatnění vedlejších ujednání by tak například zastavení předmětu kupní smlouvy nepřekázelo zpětnému převodu vlastnictví, ale zástava by na věci

zůstala. V případě prodeje věci v dražbě by pak vedlejší ujednání zaniklo, pokud by nebylo sjednáno jako věcněprávní se zápisem do veřejného seznamu.

#### **4. Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci**

Vlastnické právo lze také nabytí rozhodnutím orgánu veřejné moci. Musí se jednat o konstitutivní rozhodnutí<sup>1</sup> a vlastnictví se nabyvá ke dni, který je v rozhodnutí uvedeno, pokud není uvedeno, nabyvá se dnem právní moci rozhodnutí.

Může se jednat o rozhodnutí různých úřadů, například soudu, který rozhodne o vypořádání podílového spoluvlastnictví dle § 1147 o.z. či příkázání stavby dle § 1086 odst. 2 o.z. nebo o udělení příklepu ve vykonávacím řízení. Může také jít o rozhodnutí správního orgánu, například když je rozhodnuto o vyvlastnění věci nebo když bylo rozhodováno pozemkovým úřadem v restituci. Nabytí vlastnictví se v katastru nemovitostí v takovém případě neprovádí vkladem, ale záznamem<sup>2</sup>, neboť vlastnictví bylo nabyto ke dni právní moci rozhodnutí, ne až zápisem v katastru.

Jedná se o nabytí vlastnického práva originárním způsobem, vlastnické právo se nepřevádí z předcházejícího vlastníka na nového, ale vlastnické právo původního vlastníka zaniká a vzniká novému vlastníkovi, určenému v soudním rozhodnutí<sup>3</sup>.

Konstitutivní rozhodnutí o vlastnickém právu je působící proti všem, což je znak vlastnického práva jakož práva věcného. Přesto nemůže zavazovat osobu, která nebyla účastníkem řízení, ve kterém bylo rozhodováno o určení vlastnického práva. Není tedy možné, aby se skutečný vlastník neúčastnil soudního řízení, ve kterém o určení vlastnictví jde, a přesto pak byl vázán rozhodnutím soudu o určení vlastnického práva, tedy například vypořádání podílového spoluvlastnictví. Doktor Spáčil uvádí příklad, kdy by zloděj odcizil věc a své vlastnictví legalizoval prostřednictvím soudu tak, že by vyzval nějakého svého kumpána k tomu, že budou před soudem tvrdit, že jsou spoluvlastníky movité věci a chtějí ji vypořádat. Soud by nezkoumal shodná tvrzení účastníků o tom, že mají věc ve spoluvlastnictví a zabýval by se jen jejím vypořádáním. Konstitutivním rozsudkem o takovém vypořádání by zloděj, který věc odcizil, byl určen vlastníkem s právem působícím proti všem, tedy i proti skutečnému vlastníkovi, který byl okraden. Je tedy nutno setrvat na tom, že jen rozhodnutí o osobním stavu působí vůči všem<sup>4</sup>, ostatní rozhodnutí dle § 159a o.s.ř. nestanovili zákon jinak, jsou závazné jen pro účastníky řízení. Rozhodnutí, které je v právní moci je konečným a autoritativním vyřešením dané věci, zakládá překážku věci rozsouzené. Toto platí však jen tehdy, jedná-li se o totožnou věc. Totožnou je věc tehdy, pokud je rozhodováno mezi

stejnými účastníky a je stejný i předmět řízení. Je zřejmé, že osoba, která nebyla účastníkem řízení, ve které bylo rozhodováno o určení vlastnictví, může žalovat o určení vlastnictví znovu a domáhat se určení, že je vlastníkem.

Složitější je otázka nabytí vlastnictví deklaratorním rozhodnutím soudu, kdy nastane situace, že skutečný vlastník byl účastníkem řízení, soud však rozhodl v jeho neprospěch<sup>5</sup> a toto nesprávné rozhodnutí nabylo právní moci. Dříve byla prosazována teorie zdůrazňující materiální stránku právní moci, „rozsouzená věc se považuje za pravdu“. Nyní se prosazuje procesní teorie právní moci, dle které je třeba posuzovat právní moc jako procesní institut. Dle této teorie zde existuje stav předprocesní, odpovídající hmotnému právu a stav poprocesní, odpovídající pravomocnému rozhodnutí, nedojde tedy soudním rozhodnutím ke změně správného, hmotněprávního vztahu, ale existují zde stavy dva<sup>6</sup>. Jedná se však spíše o teoretický problém, neboť procesní vztah je vynutitelný státní mocí, byť by objektivně byl v rozporu s předprocesním, hmotněprávním a správným stavem. Danou situaci po určité době by bylo možno řešit mimořádnými opravnými prostředky.

Pokud jde o správní rozhodnutí, platí totéž, tedy rozhodnutí správního orgánu nemůže zavazovat osobu, která nebyla účastna tohoto řízení (22 Cdo 89/2002).

U výkonu rozhodnutí prodejem věci nebo u exekuce se uvádí, že se nabývá vlastnictví právní mocí usnesení, kterým byl udělen příklep. Občanský soudní řád však uvádí v § 336 I odst. 2, že vydražitel se stává vlastníkem právní mocí rozhodnutí o příklepu, pokud zaplatí ve stanovené lhůtě nejvyšší podání, pak nabývá vlastnictví ke dni vydání usnesení o příklepu. Věc se dále komplikuje v o.s.ř. poměrně novým institutem předražka. Pokud osoba, která věc nevydražila, do 15 dnů od dražby sdělí písemně soudu, že chce věc nabýt do vlastnictví za částku alespoň o čtvrtinu vyšší, než je nejvyšší podání a toto pošle na účet, stane se vlastníkem osoba, která nabídla a zaplatila nejvyšší předražek. Po uplynutí 15 denní lhůty soud vyzve vydražitele, který však neví, zda byl nabídnut předražek (záznam o tom se vede odděleně od vykonávacího spisu), zda zvyšuje své podání. Pokud tak neučiní nebo nabídne nižší předražek, soud usnesení o příklepu zruší a rozhodne, že vlastníkem se stává předražitel.

Jedná se o ustanovení, které má bránit tomu, aby se dražitelé před jednáním dohodli s tím úmyslem nezvyšovat si cenu a předmět vydražit za vyvolávací (a to případně opakovaně sníženou) cenu. Toto se dříve u dražeb prováděných v jednacím síni běžně dělo, k jistému

omezení došlo až zavedením elektronických dražeb, nyní pomocí předražku by měl být tento nešvar odstraněn a dosahováno vyšších cen.

Pokud jde o dobrovolné dražby, je otázka nabytí vlastnictví složitější, neboť se nejedná o státní orgán, respektive orgán veřejné moci. Toto zmiňuje Prof. Knapp v učebnici občanského práva, kde uvádí, že Vrchní soud v rozhodnutí 1 Cdo 31/92 uvedl, že vydražení provozní jednotky v dražbě není nabytím vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci, ale nabytím vlastnického práva na základě jiné skutečnosti, pak toto vztahuje i na dobrovolné dražby a vyslovuje pochybnost o správnosti takového závěru <sup>7</sup>.

Veřejné dražby jsou dle zákona č. 26/2000 Sb. organizovány dražebníkem. Kdo může být dražebníkem, upravuje ustanovení § 6 odst. 1 zákona tak, že dražebníkem může být fyzická osoba zapsaná v obchodním rejstříku, obchodní společnost nebo družstvo, která splňuje podmínky stanovené tímto zákonem a bylo jí uděleno příslušné oprávnění k provozování živnosti. K vydání koncese k provádění dražeb podle tohoto zákona si příslušný živnostenský úřad vyžádá stanovisko ministerstva. Ačkoliv je zde zřejmá ingerence státu v podobě nezbytnosti udělení oprávnění příslušným živnostenským úřadem, stejně se nejedná v případě udělení příklepu licitátorem o rozhodnutí orgánu veřejné moci. Mám tak za to, že se skutečně nejednalo o nabytí vlastnictví rozhodnutím soudu nebo orgánu veřejné moci na rozdíl od dražby organizované soudem nebo soudním exekutorem, který jedná na základě pověření soudu. Skutečně se tedy jednalo o nabytí vlastnictví na základě jiné skutečnosti stanovené zákonem.

K tomu lze ještě uvést, že o.z. č. 40/1964 Sb. v ustanovení § 132 odst. 1 o.z. uváděl, že vlastnictví lze nabýt kupní, darovací či jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. Současný nový o.z. nemá žádnou zbytkovou kategorii, tedy že lze nabýt vlastnictví na základě jiných skutečností, nový o.z. vyjmenovává všechny způsoby nabytí vlastnictví v ustanoveních § 1045 až § 1114 o.z. a samozřejmě v části o závazcích na základě jednotlivých typů smluv. To však neznamená, že by nebylo možné nabýt vlastnictví i jiným způsobem, než uvedeným v občanském zákoníku. Vlastnictví lze také nabýt přímo ze zákona.

---

1- Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí : Věcná práva. Praha: Wolter Kluwer, 2015, str. 64

- 2- Knapová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné, 1. díl, Praha : ASPI Publishing, 3. vydání, 2002, str. 309,310
- 3- Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 325-327
- 4 - Spáčil, J., Lze ztratit vlastnictví na základě rozhodnutí, vydaného v řízení, jehož účastníkem vlastník nebyl ? Právní rozhledy, 1/2000, C.H. Beck, Praha, 2000, str. 22-24
- 5 - Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, 2013, s. 384 – 386
- 6 - Winterová, A., Macková, A. a kol. Civilní právo procesní. Část první : řízení nalézací. 8. nezměněné vydání. Praha: Leges, 2015, str. 279-282
- 7 - Knapp, V., Knappová, M. a kol., Občanské právo hmotné, Svazek I., díl Druhý, CODEX, Praha 1995, str. 232

## **5. Nabytí vlastnictví na základě zákona**

Posledním způsobem nabývání vlastnictví je jeho nabytí přímo na základě zákona. Jedná se o zcela výjimečnou situaci <sup>1</sup>.

Obvykle se uvádí jako příklad ustanovení § 872 o.z. ve znění novely č. 509/1991 Sb., dle kterého právo osobního užívání pozemku, vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona (1.1.1992), mění se dnem účinnosti tohoto zákona na vlastnictví fyzické osoby.

Obdobně nabytí vlastnictví přímo ze zákona nastávalo dle zákona č. 172/1991 Sb. o majetku obcí, kdy do vlastnictví obcí ze zákona přecházel tzv. historický majetek, jak judikoval i Nejvyšší soud, např. 28 Cdo 4946/2015.

Nabytím účinnosti nového občanského zákoníku ke dni 31.12.2013 přestaly být věci manželů představujících jejich společné jmění jejich společným jměním a i věci ve výlučném vlastnictví toho kterého manžela též přestaly být jeho výlučným vlastnictvím, pokud tvořily základní vybavení domácnosti. Zajisté od 1.1.2014 přešly do jejich podílového spoluvlastnictví <sup>2</sup>.

---

1 - Knapp, V., Knappová, M. a kol., Občanské právo hmotné, Svazek I., díl Druhý, CODEX, Praha 1995, str. 231

2 - Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek IV. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 415

## **6. Závěrečné shrnutí**

Ve výše uvedené práci jsem provedl srovnání nové úpravy nabytí vlastnického práva dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. s předcházejícími úpravami občanského zákoníku na našem území, některé instituty jsem porovnal s úpravou německého občanského zákoníku a pro zajímavost i s občanským zákoníkem Ruska.

Hlavním zdrojem, vedle právních norem, pro mě byly komentáře Wolters Kluwer a C.H. Beck, pražská učebnice občanského práva, díl třetí zabývající se věcnými právy, pojednání prof. Eliáše, dále také komentáře prof. Randy, případně prof. Krčmáře nebo prof. Sedláčka, kde z jejich komentářů lze čerpat poznatky, jak byly instituty obsažené v novém občanském zákoníku vykládány v tehdejší době, když zejména pro nabytí vlastnického práva byl hlavním inspiračním vzorem obecný zákoník občanský, případně vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, pro který byl vzorem opět obecný zákoník občanský.

Tyto hlavní prameny jsem doplnil o některé další knihy zabývající se tematikou nabytí vlastnického práva dle nového občanského zákoníku a o články renomovaných autorů v odborných časopisech, jako jsou Právní rozhledy nebo Soudní rozhledy. Několik postřehů jsem převzal ze zahraniční literatury.

Po provedení tohoto srovnání lze v podstatě zopakovat to, co bylo uvedeno již v pojednání o jednotlivých institutech, takže níže uvedené závěry se budou do značné míry, avšak nikoliv výlučně, opakovat s tím, co již bylo uvedeno.

Nový občanský zákoník se snaží o rozlišování pojmů vlastnictví a vlastnické právo, což je terminologicky správně. Nově se hovoří o vlastnickém právu k věci, vlastnické právo označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, tedy k vlastnictví. Mám však za to, že toto striktní rozlišování nebude dodržováno, oba pojmy se budou nadále používat promiskue. Nebude to na závalu věci, z kontextu obvykle vyplyne, zda se mluví o vlastnickém právu nebo o vlastnictví jakožto předmětu tohoto práva.

Nový občanský zákoník upouští od definice pojmu vlastnické právo, předcházející občanský zákoník definici též neobsahoval, v ustanovení § 123 starého o.z. obsahoval tzv. analytickou definici. Nově se však spíše přijímá tzv. syntetická definice, či pojetí vlastnického práva, tato definice však převažovala v teorii občanského práva již před přijetím nového o.z. a

praktický dopad na aplikaci norem nebude žádný, byť prof. Eliáš ve stati Aniž křičte, že Vám stavbu bořím, v tomto spatřuje zásadní rozdíl odpovídající chápání vlastnictví v socialistickém a oproti tomu v tržním hospodářství.

Lze uvést, že oproti předcházející úpravě v zákoně č. 40/1964 Sb. došlo k výslovnému vynětí lidského těla a jeho součástí jako případného předmětu vlastnického práva, ačkoliv ani dříve nebylo umožněno obchodovat s lidmi či jejich částmi a došlo i k uzákonění toho, že živé zvíře není věcí, byť se jedná spíše o proklamaci, neboť život i zdraví zvířat byly již chráněny veřejnoprávními předpisy, jako předmět vlastnického práva však zvířata zůstávají i nadále.

Ustanovení nového občanského zákoníku o omezení vlastnického práva považují po prostudování literatury za tradiční úpravu obvyklou ve vícero zemích a o úpravu, která byla uvedena i v ABGB (vyjma nezbytné cesty) a následně tedy i v o.z.o. a v návrhu občanského zákoníku z roku 1937. Omezení vlastnického práva bylo stručně zmíněno i v § 109 z.č. 141/1950 Sb. a následně v o.z. č. 40/1964 Sb. nebyla úprava sousedských práv obsažena pod mylnou ideou, že mezi socialisticky žijícími spoluobčany nebude docházet k sousedským sporům, což bylo napraveno až novelou č. 131/1982 Sb. Od té doby starý o.z. obsahoval standardní úpravu, byť ne tak podrobnou, jako nový o.z., soudy si musely vypomáhat výkladem, ať již soudním nebo vědeckým.

K jistým změnám došlo u nezbytné cesty, kde došlo k převzetí recentní judikatury do zákona a zejména byla přijata omezení, kdy nelze nezbytnou cestu zřídit. Přesto si dovoluji říci, že v oblasti omezení vlastnických práv nedošlo v novém občanském zákoníku k žádné podstatné změně oproti úpravě v o.z. č. 40/1964 Sb. v podobě před přijetím nového občanského zákoníku, vyjma některých ustanovení týkajících se případů, kdy nelze zřídit nezbytnou cestu.

Nová úprava týkající se ochrany vlastnického práva oproti úpravě předcházející nedoznala významnějších změn, vlastnické žaloby jsou známým institutem hojně využívaným i v době účinnosti předcházející občanského zákoníku. Žaloby z domnělého vlastnického práva nebyly výslovně v o.z. č. 40/1964 Sb. uvedeny, ale fakticky byly obsaženy v ustanovení § 126 odst. 2 o.z., které se vztahovalo i na případy oprávněného detentora, který je dnes upraven v § 1044 o.z. Zajisté je nynější úprava podrobnější, systematičtější a přesnější, odpovídá tradičnímu pojetí tak, jak bylo upraveno v o.z.o.

Pokud jde o držbu, lze říci, že přibližně stejnou úpravu jako nový občanský zákoník obsahoval i zákoník předcházející, byť nerozlišoval držbu řádnou, poctivou a pravou, kde pravost držby neměla velkého významu, místo (po)řádne a poctivé držby znal souhrnně držbu oprávněnou. V souvislosti s nabýváním vlastnického práva má význam zavedení pojmu řádná držba a její modifikace v § 1090 o.z., neboť má značný dopad na možnosti vydržení. Jinak práva a povinnosti poctivého a nepoctivého držitele nebyla tak přesně a výslovně uvedena jako dnes v novém o.z., ale bylo dospěno v podstatě k totožnému obsahu pomocí výkladu soudního a zejména doktrinního.

Při striktním výkladu pojmu držba, tedy že držitel věc fakticky ovládá (corpus possessionis) a k tomu má vůli nakládat s věcí jako vlastník (animus possidendi), by vylučoval z držby pouhé detentory, tedy osoby, které věc fakticky drží na základě dohody se skutečným vlastníkem, například vypůjčitele nebo nájemce či pachtýře, neboť ti svá práva nevykonávají jako vlastníci, nemají animus possidendi. V souladu s názorem prezentovaným v pražské učebnici občanského práva, držbou může být jen právo vlastnické, právo stavby a práva odpovídající věcnému břemenu.

Při dalších nárocích na držbu řádnou, poctivou a pravou, by se taková držba prakticky nevyskytovala. Jak bylo řečeno, aby držba byla pravá, musí se zakládat na platném právním důvodu, tedy zejména na platné smlouvě (vedle konstitutivního rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo bezprostředního se ujmutí držby). Pokud je smlouva platná, pak ovšem dojde i k platnému převodu vlastnického práva a mluvit o držbě je pak nadbytečné, proč nemluvit rovnou o vlastnictví. Platná smlouva nemusí být ještě účinná, je možné, že účinnost bude časově posunuta na pozdější dobu nebo například u věcí, které se evidují ve veřejném seznamu, musí dojít k zápisu do takového seznamu, aby došlo k účinnému převodu vlastnického práva. Mohlo by se stát, že k takovému zápisu nedojde, pak by nedošlo k převodu vlastnického práva a jednalo by se o kvalifikovanou držbu, pokud by ji však bylo možno považovat za poctivou, neboť by nabyvatel musel být vzhledem ke všem okolnostem přesvědčen, že došlo k platnému převodu vlastnického práva. Mám však za to, že se dnes těžko najde někdo, kdo by nevěděl, že při koupi nemovitosti, například domu, je třeba smlouvu vložit do katastru. Pokud jde o nemovitosti vložené do katastru nemovitostí, má to i ten dopad, že těžko osoba v katastru nezapsaná jako vlastník může být poctivým držitelem, když může kdykoliv do katastru nemovitostí nahlédnout, vše nasvědčuje tomu, že poctivá (oprávněná) držba contra tabulas možná není.

Kvalifikovaným držitelem je neoprávněný dědic.

Dále budou existovat případy, kdy smlouva je platná, ale převodce nebyl oprávněn věc převést, pak by mohlo dojít při splnění dalších podmínek k vydržení vlastnického práva. Zde však nepostačuje držba řádná, ale držba se musí zakládat na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.

Pokud tedy budeme nahlížet na institut držby jen z pohledu nabývání vlastnictví, tedy řádného vydržení, bude se jednat o záležitost okrajovou, která se však významně rozšíří v souvislosti s mimořádným vydržením, kde není třeba prokazovat právní důvod, na kterém se držba zakládá (řádnot držby).

Držba však nemusí být jen řádná, poctivá a pravá, i když jí některý z těchto atributů chybí, stále se bude jednat o držbu, byť nepovede k nabytí vlastnického práva vydržením nebo alespoň řádným vydržením. Velký význam pak má držba právě v oblasti ochrany držby, ať již dle § 1003 nebo § 1007 o.z., kde se zkoumá předcházející pokojný stav a nikoliv vlastnictví nebo to, zda se jedná o držbu kvalifikovanou. Jak uvádí prof. Krčmář „Předním následkem držení je, že právo poskytuje držiteli žaloby possessorní. Nerozhodna je také jakost držení, zda tedy vydržení je pravé, pořádné a poctivé čili nic“.

Profesorka Marta Knappová uvádí v její stati Držba, že rozlišování držby a detence bylo již v ABGB, ale bylo to řešení nikoliv běžné, jiné občanské zákoníky, jako francouzský Code civil, německý BGB nebo švýcarský zákoník či pojetí této věci v právu anglickém byly takové, že držbu a detenci spojili v jedno.

Držba má svůj význam, zejména v každodenním styku, kdy není třeba hned zkoumat, zda osoba jedná s vlastníkem nebo s držitelem, aby s osobou mající věc v držbě bylo jednáno jako s vlastníkem. Z hlediska nabývání vlastnictví však držba, jak již bylo řečeno, význam velký nemá. S otázkou držby souvisí vydržení, ale podmínky pro vydržení jsou tak přísné, že k řádnému vydržení dojde spíše výjimečně, projevit se může u vydržení mimořádného, ale i zde musí být splněny podmínky řádné držby, respektive alespoň objektivně daný důvod domněnky, že se jedná o řádnou držbu.

Oproti předchozí úpravě občanský zákoník zaujímá široké pojetí věci, tedy předmětem občanskoprávních vztahů jsou nejen věci hmotné, ale i nehmotné. Myslím, že se bude jednat

především o terminologický a vyjadřovací problém, neboť i o.z. č. 40/1964 Sb. se v § 118 zmiňoval nejen o věcech hmotných, ale i o právech a jiných majetkových hodnotách, což jsou právě věci nehmotné.

Pojetí součásti věci doznalo významné změny, kde jako součást věci v § 506 o.z. vrací do občanského práva po více jak 60 letech superficiální zásadu, což lze považovat za jednu z nejvýznamnějších změn občanského zákoníku s širokým dopadem na občanskoprávní vztahy. V souvislosti s touto zásadou zavádí o.z. v § 508 možnost pomocí tzv. výhrady vyloučit, aby se součástí nemovitosti stal stroj nebo jiné upevněné zařízení, což má velký význam pro možnost hospodářského styku, kdy nájemce nemovitosti může nakoupit stroje a zařízení či další vybavení a nainstalovat je do nemovitosti, aniž by k nim pozbyl vlastnictví, které by uvedeným upevněním přešlo na vlastníka nemovitosti.

Významným odstraněním výkladových nejasností a nejednotnosti výkladu ohledně příslušenství je výslovné určení, že příslušenství sdílí osud věci hlavní, v čemž nebyla judikatura zcela konstantní, jakož i to, že posuzování toho, zda je něco příslušenstvím věci hlavní či nikoliv, již stojí na objektivním principu a nikoliv na subjektivním, jak tomu doposud bylo. Všechny tyto změny týkající se věci, součásti věci a jejího příslušenství lze vnímat pozitivně.

Ustanovení o nabytí vlastnictví přisvojením věci opuštěné, nalezené a věci skryté byly v předcházející úpravě jen v § 135 o.z., jednalo se o velmi stručné ustanovení a kusou, nedostatečnou úpravou. Nyní se jedná o úpravu běžnou v ostatních moderních občanských zákonících, jak dokládá obdobná úprava v ABGB nebo BGB či ZGB, ale i úprava ruská.

Přesto shledávám v nové úpravě nedostatky, a to ohledně hodnoty opuštěné věci, aby byla považována za věc nepatrné hodnoty a tudíž věci opuštěnou a ne o věc ztracenou, kde nastává odlišný režim, tuto hodnotu měl o.z.o. Chybou je také neurčení konkrétní lhůty, ve které má obec oznámit nález ztracené věci, ani doba, po jejímž uplynutí má obec učinit vhodná opatření, aby nález vešel v širší známost. Tato lhůta, respektive doba, kdy došlo k vyhlášení nálezu má význam pro běh lhůt, lhůty roční i tříleté, kdy po jejím uplynutí dochází k přechodu vlastnictví. Není zřejmé, jaké vyhlášení se má na mysli, to první nebo až to druhé, označované zákonem jako vhodné opatření. Nevím, jaké jiné opatření, než vyhlášení nálezu způsobem, který bude mít širší dosah, by mohlo být učiněno. Zákon mluví o vyhlášení nálezu, lhůta tedy nejspíše poběží od prvního vyhlášení nálezu.

Jako nedostatek vidím i neurčení lhůty v § 1058 o.z. v souvislosti s tím, po uplynutí jak dlouhé doby, se zvíře stane vlastnictvím jiné osoby, respektive pokud platí obecná lhůta 3 let, je tato nepřiměřeně dlouhá.

U nálezu věci skryté je nově povinnost nález oznámit vlastníkovu pozemku (ne tedy jen obci), dle dřívějšího občanského zákoníku (40/1964 Sb.) takovou povinnost nálezce neměl a vlastník pozemku na takovém nálezu nijak neparticipoval. Nálezce si ujedná s vlastníkem pozemku, kdo z nich si věc ponechá a vyplatí druhému polovinu ceny věci. Jedná se tedy o výrazně vyšší nálezné než v případě prostého nález ztracené věci a zisk z nález má nejen nálezce, ale i vlastník pozemku, a to každý jednou polovinou, doposud měl nálezce právo jen na 10%. Nedostatkem nové úpravy ohledně nálezu věci skryté je absence obdobného ustanovení, jaké měl o.z.o. v § 400, dle kterého nálezce neměl právo na odměnu, pokud prohledával pozemky bez vědomí jejich vlastníka či přímo proti jeho vůli nebo přes přímý zákaz orgánů veřejné správy.

Posledním problémem je skutečnost, že dle zákona o státní památkové péči č. 20/1987 Sb. nemá vlastník pozemku v případě archeologického nálezu nárok na žádné nálezné. Lze se zmínit o tom, že o.z. jako soukromoprávní předpis se uplatňuje nezávisle na veřejnoprávních předpisech, ale § 1064 odst. 2 o.z. výslovně odkazuje na jiné právní předpisy, dle kterých věc případně do vlastnictví státu, kraje nebo obce a až pokud se tak nestane, případně věc nalezci nebo vlastníkovu pozemku a dojde k vyplacení 1/2 hodnoty věci.

U přirozeného přírůstku je zásadní změnou ta skutečnost, že vlastníkem plodů spadlých na sousední pozemek se stává vlastník tohoto pozemku a nikoliv vlastník stromu či keře, ze kterého plod spadl. Pokud plod spadl na veřejný statek, stane se vlastníkem ten, kdo si plod přivlastní.

Úpravu naplaveniny a strže neobsahoval předcházející o.z. vůbec, nová úprava v podstatě přebírá úpravu o.z.o.. Nové úpravě lze vytknout, že zde není dána aktivní legitimace vlastníka pozemku, kterému k jeho pobřežnímu pozemku strží přibude znenáhla větší množství zeminy (kamení, písku) a on se nechce stát vlastníkem takto přibylé zeminy, aktivní legitimace je dána jen vlastníkovu pozemku, z něhož zemina pochází. Negativní žaloba není možná, sice lze takové přibytí zeminy považovat i za rušení dosavadního výkonu vlastnického práva, ale znění § 1069 o.z. vyznívá tak, že vlastník pobřežního pozemku se

stává vlastníkem připravené zeminy ihned, byť podmíněně, po dobu 1 roku a pokud dosavadní vlastník neuplatní své právo k zemině v této lhůtě, stane se definitivně vlastníkem.

K problematice zpracování a smísení věci ze uvést, že nový o.z. opět má úpravu podrobnější, než předcházející o.z., který úpravu smísení neobsahoval vůbec. Myslím, že jsou v úpravě zpracování jisté nejasnosti, např. vlastník nově vzniklé věci se určuje dle toho, kdo se materiálem nebo prací podílel nejvíce. Pokud takto jediného vlastníka určit nelze, náleží věc do spoluvlastnictví těch, co dodali materiál, se zpracovatelem se již nepočítá, přijde mi to nelogické, zvláště když podíl práce mohl být nejhodnotnější. Podíly pak musí být stejné, neboť kdyby podíl někoho byl vyšší, stal by se vlastníkem již dle § 1074 o.z. Zákonná úprava neumožňuje, aby se ten, jehož podíl byl nejvyšší, nestal vlastníkem celé věci. Mohlo být stanoveno, že v případě nedohody rozhodne soud.

Ke všem výše uvedeným způsobům nabytí vlastnického práva originárním způsobem lze uvést, že se nebude jednat o frekventovaná ustanovení, za celou moji poměrně dlouhou praxi jsem se nikdy s žádným z uvedených případů nesetkal, nevím o tom, že by nějaký takový případ řešil některý z kolegů. Tomu odpovídá i zmínka JUDr. Thöndla, který na straně 207 komentáře (Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolter Kluwer) odkazuje na JUDr. Spáčila s tím, že v posledních 50 letech se ani judikatura ani odborná literatura v širší míře tímto nezabývala. Výjimkou je problematika stavby a zejména vydržení, které se v soudní praxi vyskytují.

Nová úprava stavby je opět podrobnější, propracovanější, posiluje znovu zavedenou zásadu superficies solo cedit, posiluje a upřednostňuje vlastníka pozemku před stavebníkem či vlastníkem materiálu, který byl na stavbu použit. Není však dořešen další postup v případě, že vlastník pozemku nemá zájem o stavbu, která byla zřízena stavebníkem v dobré víře, ale nejsou přitom splněny další podmínky § 1086 pro přikázání pozemku stavebníkovi. Praxe si zřejmě vypomůže ustanovením § 1086 odst. 2 o.z. rozšiřujícím výkladem, tedy že by pozemek přikázal za náhradu stavebníkovi, jak naznačuje i JUDr. Spáčil.

Problematika přestavku starým o.z. nebyla řešena vůbec. Nová úprava jde proti superficiální zásadě, naopak vlastníkem pozemku se stává vlastník stavby, která zasáhla na cizí pozemek. Nelze v tom spatřovat problém, neboť se musí jednat pouze o malou část, která přesahuje na cizí pozemek. Navíc stavitel musí být v dobré víře, pokud není, zákon neřeší další postup. Zajisté by soud mohl nařídit odstranění přesahující části stavby.

Pokud jde o smíšený přírůstek, může vlastník osiva v dobré víře osít cizí pozemek, pak mu vlastník pozemku nahradí účelně vynaložené náklady, nejde jen o cenu osiva či sazenic, ale také náklady spojené se setím či osázením. Může se jednat o poměrně vysoké náklady a může se stát, že vlastník pozemku nemá zájem na osetí či osázení tohoto pozemku, zvláště pak ne kulturou, kterou zvolila osoba jednající sice v dobré víře, ale na cizím pozemku. Zákon takovou situaci neřeší. Nelze přikázat pozemek majiteli osiva. Zřejmě by bylo možné použít obecná ustanovení o náhradě škody. U náhrady škody se však zkoumá zavinění, a pokud byl ten, kdo osel cizí pozemek v dobré víře, bude se těžko jeho zavinění prokazovat.

Způsob nabytí vlastnictví vydržením je významným institutem, který se v právní praxi vyskytuje, jak o tom svědčí i bohatá judikatura Nejvyššího soudu. Měl jsem jisté výhrady k institutu vydržení jako takovému, jedno z dílčích oprávnění vlastníka je věc užívat, ale není to jeho povinností (pokud tím nejsou dotčeny povinnosti dle jiných, zejména veřejnoprávních předpisů), přesto je sankcionováno ztrátou vlastnictví, pokud se držba a s tím souvisejícím užíváním práva ujme někdo jiný s přesvědčením, že je vlastníkem. Jedná se dále o porušení zásady proporcionality, synallagmatických vztahů, kdy lidově řečeno, je vždy něco za něco, například při prodeji nemovitosti sice vlastník ztratí také vlastnické právo, ale získá peníze, když někdo způsobí škodu, tak vlastník přijde o majetkové (i nemajetkové) hodnoty, ale ty mu jsou škůdcem nahrazeny, ale v případě vydržení dosavadní vlastník, v důsledku toho, že věc neužívá (což není jeho povinností), přijde bez náhrady o své vlastnické právo.

Nejvýznamnější změnou u vydržení je podmínka řádnosti držby pro účel vydržení tak, že se držba zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou, tzv. titulání držba, nebude již dostačovat za staré úpravy přijímaný tzv. putativní titul. Významnou změnou je i to, že bude nyní na dosavadním vlastníkovi, aby prokazoval, že vydržitel není v dobré víře ohledně jeho držby.

Se (staro)novým pojetím vydržení lze uvést, že zde vydržení slouží jako pojistka nabytí vlastnického práva, neboť nyní je vyžadován právní důvod, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, v případě zřízení služebnosti pak, kdyby bylo zřízeno osobou oprávněnou. Ten, kdo je objektivně v dobré víře, že nabyl vlastnické právo, že osoba převádějící (auktor) byl k převodu oprávněn, pak za věc obvykle i zaplatil, věc musí nerušeně po jistou dobu užívat a oprávněně pak předpokládá, že je vlastníkem. Jestli osoba

převádějící nebyla oprávněna vlastnické právo převést, má skutečný vlastník lhůtu 10 let na to, aby zjistil, že došlo neoprávněně k převodu vlastnického práva, zvláště pak u věcí zapisovaných do veřejného seznamu stačí skutečnému vlastníkovi nahlédnutí do takového seznamu, což by jako správný hospodář měl občas dělat. Z pohledu skutečného vlastníka se tak uplatní další významná zásada občanského práva a sice, že právo přeje bdělým (*vigilantibus iura scripta sunt*). Pokud se nabyvatel nestal vlastníkem věci na základě převodu, je legitimní, aby se jím stal na základě dlouhodobé, nerušené držby.

Oproti předcházejícímu zákoníku je nově věnován celý jeden pododdíl nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Dosavadní úprava ctíla zásadu, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má (*nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet*), existovala jediná výjimka nabytí vlastnictví od nepravého dědice upravená v ustanovení § 486 o.z. č. 40/1964 Sb., dle kterého kdo nabyl v dobré víře od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyl od oprávněného dědice. Vedle toho byla úprava v obchodním zákoníku č. 513/1991 Sb., který pro obchodní vztahy v § 446 nabytí od nevlastníka umožňoval. Problém byl s tím, kdy se na vztah aplikoval občanský a kdy obchodní zákoník, jak bylo v příslušné kapitole rozebráno. Nový občanský zákoník odstranil dvojkolejnost úpravy dané problematiky v obchodním a v občanském zákoníku, když úpravu sjednotil jak pro vztahy občanskoprávní, tak i obchodní a snaží se najít potřebnou rovnováhu mezi právy vlastníka a právy osoby jednající vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, přičemž podstatně rozšířil a zároveň zpřesnil možnosti nabytí vlastnického práva od (nebo přes) neoprávněného. Z mého pohledu absolventa právnické fakulty v době na přelomu osmdesátých a devadesátých let minulého století se mi jevila ustanovení jako průlomová a vůči skutečnému vlastníkovi nespravedlivá.

Po porovnání s úpravou uvedeného institutu v o.z.o. s novým občanským zákoníkem došlo k návratu k tradiční úpravě nabytí vlastnictví od neoprávněného, která zde byla již před 200 lety a je obdobná, jako v Rakousku, v Německu nebo v Rusku a i dalších zemích. Je zde vyvážená hranice mezi ochranou práv vlastníka, představovaná starou zásadou že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má a potřebou ochrany dobré víry nabývajících, kde nabytí je obvykle úplatné (v některých případech je toto i podmínkou nabytí od neoprávněného) tak, aby byl zachován obchod, a to pokud možno rychlý a bezpečný. Lze tedy věc shrnout, že ustanovení o možnosti nabývání práv od neoprávněného jsou vyvážená a v pořádku a odpovídají nejen tradiční úpravě, ale i kontinentální úpravě občanského práva.

Nedokonalost úpravy je v nejasné hranici či možných aplikačních potížích mezi nabytím od neoprávněného dle § 1111 o.z. a vydržením. Ustanovení § 1111 o.z. uvádí, že nabyvatel vlastnictví nenabyde, pokud vlastník o věc přišel v důsledku ztráty nebo v důsledku trestného činu, aniž by byla stanovena vlastníkovu lhůta, ve které musí své právo uplatnit. Mezitím však může dojít k tomu, že jiná osoba nabyde vlastnické právo nikoliv dle ustanovení § 1111 o.z., ale dle ustanovení o nálezů nebo na základě vydržení dříve, než vlastník své právo dle § 1111 o.z. uplatní. Soudní praxe časem zaujme stanovisko, sám si myslím, že pokud někdo nabyde právo dle jiného institutu (nález, vydržení), nemělo by být možné toto právo i po značně dlouhé době odejmout dle ustanovení § 1111 o.z. Zřejmě bude nutné ustanovení novelizovat tak, že by druhá věta § 1111 o.z. pokračovala „pokud ten, kdo movitou věc získal, již nenabyl vlastnictví k této věci dle jiných ustanovení tohoto zákona“.

Ustanovení o včelách nebude nijak často předmětem soudních sporů, zvláště, když v rámci boje proti včelímu moru či dalším nemocem, by cizí, neznáme včelstvo mělo být zlikvidováno.

Změna spočívající v tom, že pokud soused sám odstraní větvě a kořeny přesahující na jeho pozemek souvisí se superficiální zásadou, takže kořeny pod povrchem mého pozemku a větvě nad mým pozemkem, jsou po jejich oddělení od stromu (keře) moje.

Pokud se jedná o nabytí vlastnického práva k věcem tvořícím základní vybavení domácnosti pozůstalým manželem bez ohledu na předcházející vlastnické poměry a na to, kdo je dědicem, jedná se o vhodné ustanovení, které umožní pozůstalému snáze se vyrovnat se ztrátou manžela v tom směru, že nadále může používat věci, které k tomu byly určeny a třeba i desítky let manželi užívané, že vedle ztráty manžela nemusí řešit nejzákladnější otázky běžného života, jako si jít nakoupit přibory, postel nebo ložní prádlo, což může být u starších lidí náročné nejen psychicky, ale i finančně. Z hlediska hodnoty pozůstalosti se přitom nebude jednat o nějakou vyšší položku, která by hodnotu pozůstalosti významněji snižovala. Přesto jde o zásah do vlastnických poměrů zákonem a to ještě se zpětnou účinností na základě ustanovení § 3038 o.z.

Změna způsobu převodu vlastnického práva z dvoufázového na jednofázový je vskutku revoluční a v našich zemích (vyjma období od roku 1950 do roku 1964) neobvyklá, revoluční je spíše v oblasti teorie občanského práva než v oblasti praktického, každodenního

života, kde při běžném občanskoprávním styku mezi osobami se příliš neřeší, jestli jde o převod pomocí titulu a modu nebo jen o převod konsenzuální, kdy k převodu vlastnictví dochází již účinností smlouvy. Obyčejnému, běžnému chápání je naopak bližší pojetí konsenzuální, tedy že již samou kupní smlouvou se převádí vlastnictví k věci. Praktický dopad změny pojetí převodu vlastnického práva nebude veliký, snad vyjma následných sporů, ve kterých má význam okamžik převodu vlastnického práva, například v souvislosti s přechodem nebezpečí škody na věci. Navíc se jedná o ustanovení dispozitivní, takže si účastníci smlouvy mohou způsob převodu sjednat jinak a u věcí druhově určených zůstala dvoufázovost převodu zachována, u převodu vlastnického práva k věci nemovité též nedošlo oproti předcházející úpravě k žádné změně.

Významnou změnou oproti předcházející úpravě je ustanovení § 1102 o.z., dle kterého se vlastnické právo k movité věci zapsané ve veřejném seznamu nabývá až zápisem této změny v seznamu, tedy například v leteckém rejstříku nebo v rejstříku ochranných známek. Nebude se však jednat o časté případy.

Nový občanský zákoník důsledně dodržuje princip materiální publicity, jedná se o významný institut, kdy lze nabýt vlastnické právo od nevlastníka, který je však jako vlastník zapsán ve veřejném seznamu (zejména v katastru nemovitostí, knihovní vlastník) na úkor skutečného vlastníka, proti kterému je nově v evidenci zapsaný vlastník, který věc nabyt od nevlastníka, ve výhodě. Skutečnému vlastníkovi je dána možnost ochrany dle § 985 a § 986 o.z. Tento institut lze hodnotit kladně, neboť je možné vycházet z víry ve správnost zápisu ve veřejném seznamu.

K otázkám kupní smlouvy jsem se vyjádřil proto, že jde o nejběžnější odvozený způsob nabývání vlastnického práva. Věnoval jsem se jí jen v rozsahu souvisejícím s nabytím vlastnického práva. S povděkem lze konstatovat, že novou právní úpravou je sjednocen režim kupní smlouvy, není zde již dvojí komplexní úprava, jak tomu dosud bylo, a sice úprava v občanském zákoníku a od 1.1.1992 i úprava v obchodním zákoníku. Před 1.1.1992 byla v našem právním řádu dokonce úprava trojí, a to tradičně v (1) občanském zákoníku, kde úprava byla na dvou místech, a to jednak v rámci služeb a jednak v části páté, věnované právem a povinnostem z jiných právních úkonů pod § 399, dále (2) v hospodářském zákoníku (z.č.109/1964 Sb.), který byl účinný od 1.7.1964 do 31.12.1991 a kupní smlouvu obsahoval v § 165 a následujících pod označením smlouva o dodávce výrobků a třetí úprava byla (3) v zákoníku mezinárodního obchodu č. 101/1963 Sb. v § 276 a následujících. Pokud jde o

institut kupní smlouvy, snažil jsem se zaměřit na otázky týkající se nabývání vlastnického práva.

Současná úprava vykazuje oproti úpravě předcházející v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. v posledním znění zásadní rozdíl v pojetí nabytí vlastnického práva. Zatímco dříve byl převod vlastnického práva dvoufázový, tedy smlouva byla titulem a k dovršení převodu vlastnického práva bylo nutné předání věci, nyní je tomu jinak. Znění § 2079 o.z. je sice velmi podobné předcházejícímu znění § 588 o.z. 40/1946 Sb., avšak § 2079 o.z. je třeba vykládat konformně s ustanovením § 1099 o.z., který mluví obecně o převodu vlastnického práva, tak jak činil § 133 předcházejícího o.z. Vlastnické právo k věci se tak převádí již samou smlouvou, která též zavazuje kupujícího k zaplacení kupní ceny. Kupní cena v penězích je také zásadní rozlišovací znak smlouvy kupní od smlouvy směnné. Zmiňovaný akt odevzdání a převzetí věci se vykládá tak, že nemá konstitutivní význam vzhledem k nabytí vlastnického práva, odevzdání a převzetí věci není součástí kupní smlouvy (koupě není tzv. reálnou smlouvou), nýbrž jde o způsob splnění kupní smlouvy, odevzdání a převzetí je otázkou zjednání držby, zajištění právního panství nad věcí kupujícímu.

V ostatním odkazuji na závěry uvedené na konci kapitoly věnující se kupní smlouvě.

Nabývání vlastnictví ze zákona je ojedinělé, avšak nový o.z. v § 3038 takové nabytí upravuje. Nabytím účinnosti nového občanského zákoníku ke dni 31.12.2013 přestaly být věci manželů představujících jejich společné jmění jejich společným jměním a i věci ve výlučném vlastnictví toho kterého manžela též přestaly být jeho výlučným vlastnictvím, pokud tvořily základní vybavení domácnosti. Zajisté od 1.1.2014 přešly do jejich podílového spoluvlastnictví. Takovou úpravu z hlediska práva nelze hodnotit kladně, když změna působí zpětně, mění dané majetkové poměry mezi manželi, přičemž manželé se takové změně nemohli vyhnout.

Vzhledem k obsáhlosti práce a k obsáhlosti jejího závěru, který je do značné míry převzetím závěrů uvedených u jednotlivých institutů, si na úplný závěr dovoluji velmi stručně uvést posoupně dle systematiky práce nejzásadnější změny a nedostatky v novém občanském zákoníku.

Za klad považuji znovuzavedení zásady superficies solo cedit, která vede k přehlednosti majetkových poměrů, usnadnění běžného styku mezi osobami, neboť koho je pozemek, toho jsou i věci s pozemkem spjaté.

Považuji za problém nemožnost vlastníka pobřežního pozemku žalovat vlastníka zeminy či jiných materiálů, které v důsledku strže přibyly majiteli pobřežního pozemku, obdobně nemožnost vlastníka pozemku žalovat osobu, která pozemek neoprávněně osela vlastním semenem, o odstranění takové setby.

Pozitivně vnímám zpřísnění podmínky pro vydržení, a to tzv. titulární držbu.

Významnou změnou je značné rozšíření, až znovuzavedení možnosti nabytí vlastnického práva od osoby neoprávněné, s výhradou uvedenou k § 1111 o.z., kde může docházet ke střetu s instituty nálezu a vydržení.

Další pozitivní změnou je důsledné zavedení zásady materiální publicity.

Velkou změnou je přechod od dvoufázovosti převodu vlastnického práva, od učení o titulu a modu k principu konsenzuálnímu, kdy se vlastnické právo převádí již samou smlouvou.

Mohu říci, že k novému občanskému zákoníku jsem od počátku přistupoval s nedůvěrou tak, jako značná část odborné veřejnosti, měl jsem výhrady k často archaickým výrazům, někdy zbytečně obsáhlé úpravě a k tomu, že v některých případech dochází k diskontinuitě vzhledem k dosavadní judikatuře.

Po prostudování institutů nového občanského zákoníku týkajícího se nabývání vlastnického práva a jejich porovnáním se staršími občanskými zákoníky, některými zahraničními zákoníky, jakož i studiem literatury, jsem postupem času dospěl k závěru, že se jedná o kvalitní zákoník, který odpovídá tradiční kontinentální úpravě občanského práva hmotného, prověřeného desítkami let. Zavedení nových institutů, či rozšíření stávajících, by nebylo možné v rámci nějaké další novely předcházejícího občanského zákoníku jednak z důvodů jeho následné nepřehlednosti, jednak vlivem ducha předcházejícího zákona vzniklého v šedesátých letech minulého století, odpovídajícího tehdejší sociální a ekonomické situaci a nebezpečí nepřerušeni kontinuity přístupu odborné a tím spíše laické veřejnosti k novým institutům a jejich výkladu.

Lze tedy uzavřít slovy hlavního autora našeho nového občanského zákoníku Prof. Karla Eliáše (Aniž křičte, že Vám stavbu bořím), že „nový občanský zákoník shrnuje základní soukromoprávní pravidla pro společnost měnící se a změněnou, tedy ve své základní konstrukci odpovídající tradičnímu standardu kontinentální Evropy, integrující soukromé právo jako celek a vůči platné právní úpravě diskontinuitní“.

## Seznam použitých zdrojů

### 1. seznam použité literatury

- Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, ISBN 978-80-7478-369-2 (soubor)
- Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, ISBN 978-80-7478-369-2 (soubor)
- Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek IV. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, ISBN 978-80-7478-369-2 (soubor)
- Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha : Wolters Kluwer, a.s., 2014, ISBN 978-80-7478-369-2 (soubor)
- Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1- 654), C.H. Beck, 1. vydání, 2014
- Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), C.H. Beck, 1. vydání, 2013
- Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475-1720), C.H. Beck, 1. vydání, 2015
- Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), C.H. Beck, 1. vydání, 2014
- Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Díl první : Obecná část. Praha: Wolter Kluwer, 2013, ISBN 978-80-7478-326-5 (brož.)
- Dvořák, J., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Díl třetí : Věcná práva. Praha: Wolter Kluwer, 2015, ISBN 978-80-7478-935-9 (brož.)
- Bezouška, P. a kol., Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2016, ISBN 978-80-7552-090-6 (váz.)
- Bezouška, P., Piechowiczová, L., Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny, ANAG, Ostrava, 2013, ISBN 978-80-7263-819-2
- Bridge, M.,G., Personal property law, Oxford, United Kingdom ; New York, NY : Oxford University Press, 2015, ISBN 978-0-19-874307-1
- Burke, B., Personal Property, West Nutshell Series, 2. vydání, St. Paul : West Publishing, 1993, ISBN 0-314-01700-3
- Češka, Z., Kabát, J., Ondřej, J., Švestka, J. a kol., Občanský zákoník-komentář, Díl I., Panorama, Praha, 1987, ISBN 11-043-87-01

- Dybowski, T., Prawo rzeczowe, Tom 3, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2003, ISBN 978-83-7483-427-8
- Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava : Sagit, 2012, ISBN 978-80-7208-922-2
- Eliáš, K. Vlastnictví a právo v tenzi mezi stabilitou a proměnlivostí zákonodárství, Academia, 2017, ISBN 978-80-200-2798-6
- Gerloch, A., Krzyžanková, K. (eds), Soukromé právo v kontextu institucionálních normativních proměn práva, Plzeň, Aleš Čeněk, 2017, ISBN 978-80-7380-705-4
- Gerloch, A., Teorie práva, 5. vydání, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009, ISBN 978-80-7380-233-2
- Hurdík, Jan et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. 2.vyd. Plzeň : Aleš Čeněk, 2014 ISBN 978-80-7380-495-4
- Chalupa, R., Štenglová, I., Tomsa, M. a kol. : Obchodní zákoník. Komentář. Praha, C.H. Beck 1994, ISBN 80 7049 080 2
- Janků, M. a kol. Nové občanské právo v kostce. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-516-9
- Jehlička, O., Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 3. vydání. Praha, C.H. Beck 1996, ISBN 80-7179-063-X (C.H. Beck. Praha)
- Jehlička, O., Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 6. vydání. Praha, C.H.Beck 2001, ISBN 80-7179-339-6
- Kindl. M., Rozehnal, A. Nový občanský zákoník. Problémy a úskalí. Plzeň : Aleš Čeněk 2014, ISBN 978-80-7380-516-6
- Knapová, M., Švestka, J. a kol., Občanské právo hmotné, 1. díl, Praha : ASPI Publishing, 3. vydání, 2002, ISBN 80-86395-28-6 (1.svazek)
- Knapp, V., Knappová, M. a kol., Občanské právo hmotné, Svazek I., díl Druhý, CODEX, Praha 1995, ISBN 80-901683-1-0
- Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J., a kol., Občanské právo hmotné 2, díl 3., Závazkové právo, Praha : Wolters Kluwer, 5. vydání, 2009, str. 91, ISBN 978-80-7357-473-4
- Králík, M., Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti). 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha:Leges, 2014, ISBN 978-80-87576-96-0

- Krčmář, J., Právo občanské II. Práva věcná. Praha : Wolters Kluwer, 2014, ISBN 978-80-7478-411-8 (soubor)
- Krčmář, J., Právo občanské III. Právo obligační. Praha : Wolters Kluwer, r. 2014, ISBN 978-80-7478-411-8 (soubor)
- Novotný, P., Kedroňová, K., Štrosová, I., Štýsová, M., Nový občanský zákoník, Vlastnictví a věcná práva, Grada Publishing, a.s., 2014, ISBN 978-80-247-5166-5
- Petr, B., nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2011, ISBN 978-80-7400-332-5
- Petr, B., Vyržzení v Českém právu. 2. vydání. Praha : C.H. Beck, 2006, 978-80-7179-546-9
- Raban, Přemysl et al., Občanské právo hmotné. Závazkové právo. Brno: Václav Klemm-Vydavatelství a nakladatelství, 2014, ISBN 978-80-87713-11-2
- Randa, A., Právo vlastnické dle Rakouského práva v pořádku systematickém, Praha, Wolters Kluwer, 2008, ISBN 978-80-7357-389-8
- Sedláček, J., Vlastnické právo. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2012, ISBN 978-80-7357-758-2
- Skřejpek, M., Bělovský, P., Šejdl, J., Falada, D., Římské právo v občanském zákoníku, Komentář a prameny. Věcná práva. Praha : Auditorium 2017, ISBN 978-80-87284-65-0
- Spáčil, J., Hrabánek, D., a kol.: Sousedská práva podle nového občanského zákoníku. Praha:Leges, 2015, ISBN 978-80-7502-073-4
- Svoboda, E., Poutník za hranice pozitivistických kruhů. Výbor z díla. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2018, ISBN 978-80-7598-007-6
- Šustek, P., Holčapek, T. a kol. Zdravotnické právo. Praha. Wolter Kluwer ČR, 2016, ISBN 978-80-7552-321-1
- Švestka, J., Dvořák, J., a kolektiv, Občanské právo hmotné, 3. díl, páté jubilejní aktualizované vydání, Wolters Kluwer, Praha 2009, str. 375, ISBN 978-80-7357-465-9
- Tichý, L., Obecná část občanského práva. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 204, ISBN 978-80-7400-483-4
- Tichý, Pipková, Balarin, Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, 1. vydání, 2014, ISBN 978-80-7400-521-3

- Winterová, A., Macková, A. a kol. Civilní právo procesní. Část první : řízení nalézací. 8. nezměněné vydání. Praha: Leges, 2015, ISBN 978-80-7502-076-5

### Časopisy :

- Beck, Knapp, V., O převodu vlastnictví kupní smlouvou, Ad Notam, r. 1995, Notářská komora ČR, C.H. Beck
- Dojčárová, M., Vlastnictví k věcem, které byly dány zemřelým do hrobu, anebo k cennostem, které jsou součástí jejich těla, Socialistická zákonost, 9/1983
- Eliáš, K., Aniž křičte, že Vám stavbu bořím, Právní rozhledy, 8/2006
- Eliáš, K., Objekt vlastnického práva a návrh občanského zákoníku (také o abstrakci v juristickém myšlení), Právní rozhledy, 11/2011
- Horák, O., Ještě k nálezu věcí skrytých, Právní rozhledy, 3/2017, str. 99
- Huneš, K., Randusová, E., Mácha, A. Veřejné prostranství a jeho platný vznik, Právní rozhledy 10/2017
- Kindl, M., Peripetie nabývání vlastnictví (od nevlastníků), Právní rozhledy, 5/1998, C.H. Beck, Praha, 1998
- Knapp, V., Rakousko : Nejvyšší soudní dvůr (OHG), Rozsudky k nabytí vlastnictví v dobré víře, Právní rozhledy, C.H. Beck, Praha, 1996
- Knappová, M., Držba, Právo a zákonost, Ministerstvo spravedlnosti ČR, Praha 1992, 10/1992
- Schulz, B., Munková, J., Česká, německé a francouzské právo kupní smlouvy v právněsrovnávacím pohledu, Ad Notam, r. 1995, Notářská komora ČR, C.H.
- Spáčil, J., Držební (possesorní) ochrana – problémy a sporné otázky, Právní rozhledy, 9/2014
- Spáčil, J., Ještě k nabytí od nevlastníka v judikatuře, Právní rozhledy, 5/2011, C.H. Beck, Praha, 2001
- Spáčil, J., Lze ztratit vlastnictví na základě rozhodnutí, vydaného v řízení, jehož účastníkem vlastník nebyl ? Právní rozhledy, 1/2000, C.H. Beck, Praha, 2000, str. 22-24
- Spáčil, J., Stavba na cizím pozemku-nová judikatura a nové problémy, Soudní rozhledy, 7-8/2017

- Spáčil., J., Dobrovolná, E., Imise způsobené úředně schváleným provozem závodu nebo podobného zařízení v novém občanském zákoníku, Právní rozhledy, C.H. Beck, Praha, 20/2012,
- Stuna, S., Švestka, J., K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku, Právní rozhledy, 10/2011

## **2. seznam použitých internetových zdrojů**

- Německý občanský zákoník v oficiálním anglickém překladu.

Dostupné [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p3724](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p3724)

- Ruský občanský zákoník.

Dostupné [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/)

## **3. seznam použitých právních předpisů**

- občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
- občanský zákoník 40/1964 Sb.
- novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb.
- novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.
- občanský zákoník 141/1950 Sb.
- obecný zákoník občanský – o.z.o.
- návrh vládní novely občanského zákoníku z r. 1937
- listina základních lidských práv a svobod č. 2/1993 Sb.
- Ústava ČR 1/1993 Sb.
- Ústava ČSSR 100/1960 Sb.
- z.č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny
- z.č. 164/2001 Sb. lázeňský zákon
- z.č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu
- z.č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění
- z.č. 185/2001 Sb. o odpadech
- z.č. 20/1987 o státní památkové péči
- z.č. 201/2012 o ochraně ovzduší
- z.č. 246/1992 Sb. na ochranu zvířat před týráním
- z.č. 254/2001 Sb. vodní zákon

- z.č. 256/2013 Sb. katastrální zákon
- z.č. 289/1995 Sb. lesní zákon
- z.č. 292/2013 Sb. o zvláštních řízeních soudních
- z.č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
- z.č. 449/201 Sb. zákon o myslivosti
- z.č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád
- z.č. 99/2004 Sb. zákon o rybářství
- z.č. 285/2002 Sb. transplantační zákon
- z.č. 40/2009 Sb. trestní zákoník
- z.č. 296/2008 Sb. zákon o lidských tkáních a buňkách
- z.č. 256/2001 Sb. zákon o pohřebnictví
- z.č. 250/2016 Sb. o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich
- z.č. 140/1896 ř.z. o používání cest nezbytných

#### **4. seznam použité judikatury**

Nálezy Ústavního soudu ČR :

- nález II. ÚS 77/2000
- nález Pl.ÚS 21/2002 ze dne 22.3.2005
- nález III. ÚS 50/2004

Rozsudky Nejvyššího soudu ČR :

- rozsudek 22 Cdo 38/2005 ze dne 17.2.2006
- rozsudek 22 Cdo 2711/2011 ze dne 20.3.2013
- rozsudek 28 Cdo 555/2002 ze dne 30.4.2002
- usnesení 28 Cdo 2649/2006 ze dne 30.9.2008
- usnesení 22 Cdo 1043/2004 ze dne 17.2.2005
- rozsudek 22 Cdo 728/2000 ze dne 17.1.2002
- rozsudek 22 Cdo 1417/2001 ze dne 16.1.2003
- rozsudek 22 Cdo 2302/2000 ze dne 12.9.2002
- rozsudek 22 Cdo 4330/2010 ze dne 12.7.2012
- rozsudek 22 Cdo 1432/2002 ze dne 4.11.2003
- rozsudek 30 Cdo 63/2003 ze dne 29.1.2004

- rozsudek 28 Cdo 133/2001 ze dne 14.8.2001
- rozsudek 22 Cdo 2597/2010 ze dne 17.8.2010
- rozsudek 22 Cdo 1206/2005 ze dne 27.7.2005
- rozsudek 25 Cdo 540/2003 ze dne 29.4.2004
- rozsudek 22 Cdo 1105/2003 ze dne 8.10.2003
- rozsudek 22 Cdo 432/2002 ze dne 17.4.2002
- usnesení 22 Cdo 4667/2010 ze dne 4.2.2011
- rozsudek 22 Cdo 1221/2002 ze dne 26.8.2003
- rozsudek 22 Cdo 1120/2006 ze dne 28.1.2009
- rozsudek 22 Cdo 2773/2004 ze dne 15.12.2005
- rozsudek 22 Cdo 980/2005 ze dne 21.2.2006
- rozsudek 22 Cdo 873/98 ze dne 17.11.1999
- rozsudek 22 Cdo 417/98 ze dne 24.2.2000
- rozsudek 22 Cdo 1398/2000 ze dne 27.2.2002
- rozsudek 22 Cdo 1186/99 ze dne
- usnesení 22 Cdo 61/2001 ze dne 2.2.2001
- usnesení 29 Cdo 1216/2005 ze dne 28.8.2007
- usnesení 29 Cdo 1989/2011 ze dne 10.5.2012
- rozsudek 31 Cdo 1168/2013 ze dne 12.11.2014
- rozsudek 31 Cdo 353/2016 ze dne 9.3.2016
- usnesení 22 Cdo 877/2009 ze dne 26.1.2011
- rozsudek 2 Cdon 848/1997 ze dne 25.2.1999
- usnesení 22 Cdo 2688/99 ze dne 26.3.2001
- rozsudek 22 Cdo 89/2002 ze dne 4.10.2006
- rozsudek 25 Cdo 540/2003 ze dne 29.4.2004
- rozsudek 22 Cdo 1206/2005 ze dne 27.7.2005
- rozsudek 22 Cdo 980/2005 ze dne 21.2.2006
- rozsudek 22 Cdo 2746/2012 ze dne 30.10.2013
- usnesení 22 Cdo 1321/2009 ze dne 21.6.2011
- rozsudek 22 Cdo 1897/2004 ze dne 20.7.2005
- rozsudek 22 Cdo 3031/2017 ze dne 27.2.2018
- usnesení 8 Tdo 129/2017 ze dne 27.4.2017
- Rc 37/1985
- Rc 51/2012

- Rc 34/93
- Rc 21/64
- rozsudek VS 3 Cz 57/92 ze dne 31.5.1995

## **název : Nabývání vlastnictví**

Tématem mé práce je nabývání vlastnictví, přesněji vlastnického práva. Toto téma jsem si zvolil po poradě s mým školitelem již při započetí studia v roce 2010. V průběhu studia však byl v roce 2012 přijat nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který vstoupil v účinnost v lednu 2014 a nabídla se tak možnost srovnání dosavadní úpravy v zákonu č. 40/1964 Sb. (nyní označovaným jako starý) s úpravou novou, případně i s dalšími úpravami, tedy se zákonem č. 141/1950 Sb., označovaným také jako střední občanský zákoník, vládním návrhem občanského zákoníku z roku 1937, který vzhledem k politickému vývoji situace nebyl nikdy přijat a s obecným zákoníkem občanským, což byl přejetý rakouský zákoník známý jako ABGB. Některé instituty originárního nabytí byly porovnány i s německým BGB či novým ruským občanským zákoníkem.

Disertační práce se nejprve zabývá vlastnickým právem obecně, tedy pojmem vlastnické právo a vlastnictví a instituty s tímto souvisejícími, jako je omezení vlastnického práva, ochrana vlastnického práva, problematika držby a pojem věci hlavní, součást věci a příslušenství věci.

Dále práce pokračuje jednotlivými způsoby nabývání vlastnického práva, nejprve originárním nabýváním vlastnického práva, kde se jedná o některé nové instituty a instituty stávající (dle o.z. č. 40/1964 Sb.) jsou novým zákonem značně rozvedené a konkretizované. Další kapitola se zabývá odvozeným nabýváním vlastnického práva a problematikou s tím související, nejprve je pojednáno obecně o převodu vlastnického práva, co je předmětem převodu, opuštění dvoufázovosti převodu vlastnického práva a jeho nahrazení převodem jednofázovým, problematika vícenásobného převodu téže věci, převod věci movité a nemovité a s tím související materiální publicita údajů v katastru nemovitostí. Nejtypičtějším způsobem převodu vlastnického práva je smlouva kupní, o které je také zmíněno, byť jen otázky související s převodem vlastnického práva, nikoliv otázky další, jako například záruka za jakost. Jsou zmíněny i vedlejší ujednání u kupní smlouvy, neboť též mají vliv na převod vlastnického práva. Další smlouvy související s převodem vlastnického práva, jako smlouva darovací, směnná nebo smlouva o dílo zmíněny nejsou, jedná se o rozsáhlou problematiku, která bývá předmětem samostatných prací.

Následuje stručná zmínka o nabývání vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci a dále nabývání přímo na základě zákona. Další velmi rozsáhlou oblastí nabývání vlastnického práva je dědictví, které též není předmětem této práce.

Závěr práce se věnuje výslednému zhodnocení nové úpravy, k jakému jsem dospěl na základě srovnání úpravy nové s úpravou dle předchozího občanského zákoníku i s úpravou starších občanských zákoníků, s rakouským a německým zákoníkem, jakož i zákoníkem ruským. Celkový závěr vyznívá ve prospěch nové úpravy provedené zákonem č. 89/2012 Sb., byť s některými výhradami.

klíčová slova : nabývání vlastnického práva, držba, nabytí od neoprávněného

## **Name: The acquisition of ownership**

My dissertation deals with the area of the acquisition of ownership, more precisely acquisition of title. I chose this topic after consulting my supervisor at the beginning of my course in 2010. During the course of my studies, however, a new Civil Code (Act no. 89/2012 Coll.) was adopted and came into effect in January 2014. This therefore presented an opportunity to compare the existing regulations contained in Act no. 40/1964 Coll. (now designated as the old Civil Code) with the new regulation, as well as with other regulations such as Act no. 141/1950 Coll. (designated as the middle Civil Code), the government draft of the Civil Code dating from 1937 which was never adopted due to the developments in the political situation and the General Civil Code which was adopted from the Austrian law known as the ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch). Some institutions of original acquisition have also been compared with the German BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) or the new Russian Civil Code.

The dissertation initially deals with the area of the acquisition of title in general, i.e. the terms possessory title and ownership and their associated institutions, such as limitations to possessory title, the area of possession and the terms main thing, component part of a thing and accessory to a thing.

The dissertation continues by looking at the individual ways of acquiring title, initially with original acquisition of title where there are some new institutions and where the existing ones (according to the Civil Code, Act no. 40/1964 Coll.) have been significantly fleshed out and concretized by the new Act. The next chapter concerns itself with the acquisition of title and the associated issues. It initially concerns itself with the general transfer of ownership rights, what the subject of the transfer is, the abandonment of the two-phase nature of the transfer of title and its replacement with a single-phase transfer, the issues associated with the multiple transfer of the same item, the transfer of real estate and chattels and the associated material publicity of the information in the Land Register. The most typical method of transferring title involves a purchase contract, which is also mentioned, albeit only from the point of view of the aspects associated with the transfer of title and not in relation to any other matters, such as the quality guarantee, for example. Other contract types which are associated with the transfer of title, such as contracts of donation, contracts of barter or contracts for

work done, are not mentioned here, as this is an extensive area which is a subject for other separate dissertations.

This is followed by a brief mention of the acquisition of title on the basis of a decision issued by a public authority body and also acquisition based directly on the law. A further highly extensive area in the acquisition of title involves the issue of inheritance, which is not, however, a subject of this dissertation.

The dissertation's conclusion is mainly dedicated to the final evaluation of the new regulations, which I have arrived at by comparing the new regulation with the previous Civil Code and the older versions of the Civil Code, the Austrian and German Acts and the Russian Code. In general, the conclusion comes out in favour of the new regulation contained in Act no. 89/2012 Coll., albeit with some reservations.

keywords: the acquisition of title, possession, acquisition from an unauthorised party