

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

**Romana Postránecká**

**NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOSTMI V TEORII A SOUDNÍ PRAXI**  
**(DEALING WITH REAL ESTATE IN THEORY AND CASE LAW)**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra: občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 29.2.2012

## OBSAH

Obsah.....	2
Prohlášení .....	4
Seznam použitých zkratk.....	5
Předmluva.....	9
<b>1. Úvod do problematiky.....</b>	<b>15</b>
1.1. Systematika právních vztahů .....	15
1.2. Věcněprávní vztahy.....	16
1.3. Obligační vztahy .....	17
<b>2. Převody vlastnického práva k nemovitostem .....</b>	<b>19</b>
2.1. Způsoby nabývání vlastnického práva.....	19
2.2. Stavba jako věc v právním smyslu .....	23
2.3. Odstupování od převodních smluv .....	26
<b>3. Věcná břemena a veřejné užívání .....</b>	<b>43</b>
3.1. Podstata věcných břemen .....	43
3.2. Druhy věcných břemen .....	47
3.3. Oprávněné osoby z věcných břemen .....	50
3.4. Veřejné užívání .....	58
3.5. Zajištění přístupu k nemovitostem .....	60
<b>4. Zástavní právo k nemovitostem .....</b>	<b>68</b>
4.1. Podstata zástavního práva.....	68

4.2. Subjekty související se zástavním právem .....	72
4.3. Forma zástavní smlouvy.....	78
4.4. Zastavení cizí nemovitosti .....	82
4.5. Soudcovské a exekutorské zástavní právo .....	87
4.6. Zástavní právo k jednotkám a úpadek bytového družstva .....	91
<b>5. Nájem nemovitostí .....</b>	<b>95</b>
5.1. Typy nájemních vztahů .....	95
5.2. Pozemek jako předmět nájemní smlouvy.....	97
5.3. Stavba jako předmět nájemní smlouvy.....	103
<b>6. Vybrané okruhy nového občanského zákoníku.....</b>	<b>110</b>
6.1. Příprava a schvalování NOZ .....	110
6.2. Převody vlastnického práva k nemovitostem.....	111
6.3. Věcná břemena.....	114
6.4. Zástavní právo k nemovitostem .....	116
6.5. Nájem nemovitostí .....	118
<b>7. Závěr.....</b>	<b>120</b>
Použitá literatura a jiné zdroje .....	124
Abstrakt (CZ) .....	127
Abstract (EN) .....	129
Seznam klíčových slov (CZ/EN) .....	131

## **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

Dále prohlašuji, že všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány.

Rovněž prohlašuji, že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 29.2.2012

---

Romana Postránecká

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

- ABGB** - zákon č. 946/1811 sb. z. s., obecný zákoník občanský
- BytZ** - zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- DSŘS** - zákon č. 151/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů
- EŘ** - zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- InsZ** - zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů
- KatZ** - zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Listina** - Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů
- NájNebyt** - zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

- NOZ** - nový občanský zákoník (do uzavření rukopisu této práce nebyl doposud vyhlášen ve Sbírce zákonů - jde o vládní návrh zákona schváleného usnesením Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky č. 839 dne 9.11.2011 jako sněmovní tisk č. 362 v 6. volebním období a v totožném znění byl podepsán prezidentem republiky dne 20.2.2012, když Senát Parlamentu České republiky k němu nepřijal žádné usnesení)
- ObčZ** - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- ObchZ** - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- OSŘ** - zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- OZ1950** - zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (nazýván též tzv. střední občanský zákoník)
- PozKom** - zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- SDFZ** - směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/47/ES ze dne 6. června 2002 o dohodách o finančním zajištění
- SŘS** - zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- sSZ** - zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- SZ** - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- sZSS** - zákon č. 335/1991 Sb., o soudech a soudcích, účinný do 1.4.2002
- Ústava** - ústavní zákon ČNR č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- VyhKat** - vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- ZáPrNe** - zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- ZCP** - zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů
- ZKV** - zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů
- ZM** - zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů
- ZoP** - zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů

- ZOŠS** - zákon č. 82/1994 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
- ZPNC** - zákon č. 140/1896 ř.z., o propůjčování cest nezbytných
- ZPPV** - zákon č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích a o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), ve znění pozdějších předpisů
- ZPVS** - zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů
- ZR** - zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), ve znění pozdějších předpisů
- ZSS** - zákon č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů (zákon o soudech a soudcích), ve znění pozdějších předpisů
- ZVD** - zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů



## PŘEDMLUVA

### (ÚČEL PRÁCE A JEJÍ PŘÍNOS PRO ROZVOJ OBORU)

Slovo nemovitost, jakož i slovo stavba, nelze bez dalšího zařadit do konkrétního vědního oboru či oboru lidské činnosti. S těmito pojmy se můžeme setkat jak v oboru technickém, zpravidla stavebním, kdy za stavbu je považováno to, co vzniká v důsledku stavební činnosti, a proto nemovitost, resp. stavbu, lze chápat jako jeden z primárních objektů oboru stavebnictví. Stejně tak je nemovitost důležitým pojmem v oboru ekonomickém, kde představuje určitou hodnotu, jejíž výše je rigidnějšího charakteru než u řady věcí movitých. Stejně tak můžeme slovo nemovitost či slovo stavba chápat ve faktickém slova smyslu - jako domov, jako úkryt pro člověka, úkryt pro zvěř nebo úkryt pro ostatní věci. Nemovitost či stavbu dále můžeme chápat jako nástroj pro ovládnutí živelů. Nemovitostí, resp. stavbou, totiž nejsou např. jen domy, nýbrž jsou to i přehrady, hráze, terénní úpravy atd. Nemovitost však můžeme chápat i ve smyslu právním (tedy jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem a pro účely BytZ také byty a nebytové prostory jako jednotky vymezené podle tohoto zákona), což je právě ten slova smysl, kterému se bude věnovat tato práce. Tímto krátkým úvodem jsem chtěla nastínit, jak širokým pojmem nemovitost je.

S pojmem nemovitost ve smyslu faktickém se studenti právnických fakult zajisté setkají ještě dávno před tím, než začínají svá studia. Ve smyslu právním s ním pak přijdou do styku hned na počátku svého studia v rámci výuky římského práva, neboť již staří Římané si uvědomovali důležitost a současně obtížnou uchopitelnost tohoto fenoménu, jakým nemovitost je, a proto věnovali náležitou péči jeho právnímu podchycení. S právními vztahy k nemovitostem se posluchači setkají velmi brzy i v platném právu, a to poprvé více do hloubky v hodinách občanského práva hmotného. V průběhu dalšího studia pak své znalosti o nemovitostech rozšiřují v rámci dalších právních odvětví.

Vzhledem k tomu, že nemovitosti a právní vztahy s nimi související mne vždy zajímaly, rozhodla jsem se věnovat jim téma své diplomové práce. Jelikož o nemovitostech již byla napsána celá řada literatury, potýkala jsem se s poměrně nelehkým úkolem, a to najít téma, které by bylo zajímavé, avšak doposud svým způsobem vědecky neprobádané, a které by navíc bylo uchopitelné optikou studenta pátého ročníku právnické fakulty. Vzhledem k omezenému rozsahu této práce jsem byla nucena rezignovat na komplexnější pojednání o institutu nemovitostí, neboť takové pojednání by muselo být nutně velmi plýtké, a proto jsem se po dohodě s vedoucím diplomové práce doc. JUDr. Mgr. Josefem Salačem, Ph.D., nakonec rozhodla věnovat se jen dílčím otázkám z oblasti práva nemovitostí, a to až na určité výjimky primárně vztahům soukromoprávním.

Zejména během studií obchodního práva pod vedením JUDr. Petra Čecha, LL.M., jsem si začala uvědomovat, jak důležitou roli hraje judikatura neboli rozhodovací praxe zpravidla vyšších soudních instancí na praktickou aplikaci práva. Vzhledem k tomu, že nemovitosti jsou poměrně častým předmětem soudních sporů, váže se k tomuto tématu značné množství soudních rozhodnutí, která jsou v některých případech dokonce více či méně protichůdná. Tato rozhodnutí někdy převažující doktrínu potvrzují, v jiných případech posouvají a nezřídka kdy zcela obracejí.

Právě řada jak těchto protichůdných soudních rozhodnutí, tak na druhé straně též rozhodnutí takových, která naopak aplikační praxi ustalují (a bohužel nezřídka kdy proti závěrům doktrinálním) a které bych ráda rovněž zmínila ve své práci, mě vedla k tomu, nevymezit předmět práce příliš úzce (např. nájem nemovitostí nebo převody nemovitostí), neboť z tohoto důvodu bych pak tuto zajímavou judikaturu nemohla do práce zahrnout.

Protichůdnou judikaturou přitom nemám na mysli pouze případy, kdy Nejvyšší soud ČR vytýká v kasačním rozhodnutí právní názor odvolacímu, případně též prvoinstančnímu soudu při posuzování konkrétního případu, ani situace, kdy Nejvyšší soud ČR zrušuje svým rozhodnutím rozhodnutí odvolacího, případně

prvostupňového soudu, ale zejména ty případy, kdy jeden malý (tříčlenný) senát Nejvyššího soudu ČR rozhodne v dané věci určitým způsobem a následně o téže právní otázce v jiné věci rozhodne jiný, ovšem bohužel někdy i stejný, tříčlenný senát Nejvyššího soudu ČR zcela opačně, aniž by před svým rozhodnutím předložil řešení této právní otázky velkému senátu občanskoprávního, resp. občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR,<sup>1</sup> aby velký senát kolegia Nejvyššího soudu ČR do budoucna výklad této právní otázky na úrovni Nejvyššího soudu ČR, a tím pádem i na úrovni soudů nižších stupňů, sjednotil.<sup>2</sup> Nejen, že taková praxe je velice nevhodná z hlediska teoretického, kdy Nejvyšší soud ČR popírá svoji úlohu podle § 14 odst. 1 ZSS sjednocovat rozhodovací praxi obecných soudů, ale co více, je velice nebezpečná pro právní praxi. Nebezpečí tkví

---

<sup>1</sup> V současnosti je v souladu s § 17 odst. 2 ZSS občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu ČR spojeno v jediné občanskoprávní a obchodní kolegium.

<sup>2</sup> **Exkurz ke struktuře rozhodování Nejvyššího soudu ČR:**

Konkrétní případ napadá konkrétnímu malému (tříčlennému) senátu podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu ČR. Příslušný malý (tříčlenný) senát posoudí danou věc podle právních předpisů a rovněž je povinen přihlídnout, zda již Nejvyšší soud ČR v rozhodnutích vydaných po 1.1.2001 (srov. § 27a sZSS ve znění od 1.1.2001) již danou právní otázku nevyřešil ve své rozhodovací praxi. Pokud ji nevyřešil, rozhodne senát věc podle nejlepšího vědomí a svědomí soudců tvořících tento senát. Pokud však již tato věc byla vyřešena (po 1.1.2001), ať už v kasačním rozhodnutí či potvrzovacím rozhodnutí, nebo též v odmítacím usnesení Nejvyššího soudu ČR, je malý (tříčlenný) senát povinen věc rozhodnout stejně. Pokud by se chtěl odchýlit od této předchozí judikatury, ať už své, nebo jiného malého (tříčlenného) senátu, je povinen podle § 20 odst. 1 ZSS ve věci nerozhodnout a předložit věc tzv. velkému senátu kolegia Nejvyššího soudu ČR (v současné době má Nejvyšší soud ČR kolegia dvě – spojené občanskoprávní a obchodní kolegium a trestní kolegium), aby ve věci rozhodl (pokud by šlo o otázku procesního práva, zde toto povinné postoupení věci neplatí, ledaže by se o tom jednomyslně usnesl rozhodující malý senát dle § 20 odst. 2 ZSS). Velký senát je totiž v této situaci jediným zákonným soudcem, kterého má na mysli článek 38 odst. 1 Listiny. Následně, je-li právní otázka vyřešena rozhodnutím velkého senátu kolegia Nejvyššího soudu ČR, neznamená to, že by nemohla být nikdy změněna, avšak musela by být znovu posuzována před velkým senátem kolegia Nejvyššího soudu ČR, což v praxi zpravidla znamená, že se při nezměněné právní úpravě právní názor velkého senátu na danou věc zakonzervuje na řadu let, případně i desetiletí. Pokud by o věci rozhodl malý (tříčlenný) senát, ačkoliv byl zákonným soudcem velký senát kolegia, jednalo by se o rozhodnutí, které by vybočovalo z mezí ústavnosti a bylo by s největší pravděpodobností při podané ústavní stížnosti zrušeno Ústavním soudem ČR (odkazy na konkrétní rozhodnutí viz poznámka 55).

především v tom, že adresáti právních norem si nemohou být jisti, jakým způsobem bude v konečné fázi<sup>3</sup> daná otázka vyřešena. Sice by se na první pohled mohlo zdát, že je neústavním zásahem do právní jistoty adresátů právních norem právě takový postup, kdy účastníci jednající v dobré víře v jim známá a publikovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR následně prohrají spor, neboť daná právní otázka, pro posouzení jejich právního vztahu klíčová, byla následně, tedy ex post, vyřešena v rozhodovací praxi dovolacího soudu jinak, ovšem právní teorie zpravidla na takovém postupu nic protiústavního nevidí, protože právě následné přezkoumávání soudních rozhodnutí vyšší soudní instancí patří mezi základní atributy fungování soudní moci. Není mi známo, že by se doposud k této otázce již vyjádřil v některém z rozhodnutí Ústavní soud ČR, avšak poměrně nedávno byla mimo jiné právě tato otázka předmětem posuzování Nejvyššího soudu ČR, kdy Nejvyšší soud ČR tento postup neshledal závadným.<sup>4</sup>

\*\*\*\*\*

Na předchozích řádcích jsem se snažila objasnit účel a cíl této práce. S ohledem na omezený rozsah práce na straně jedné a na záměr věnovat se podrobně určitým vybraným otázkám na straně druhé, jsem po dohodě s vedoucím diplomové práce vybrala pouze některé okruhy z problematiky nakládání s nemovitostmi.

---

<sup>3</sup> Ať již rozhodnutím velkého senátu Nejvyššího soudu či rozhodnutím Ústavního soudu.

<sup>4</sup> V rozhodnutí ze dne 31.3.2010, sp. zn. 29 Cdo 3725/2008, Nejvyšší soud ČR mimo jiné uzavřel, že zjevně nesprávný je argument (dovolatele), že uvedená rozhodnutí zde nebyla v době uzavření zástavní smlouvy a aplikace závěrů v nich formulovaných na zástavní právo zřízené touto smlouvou představuje porušení zákazu retroaktivity právních předpisů. Judikatura soudů vyšších stupňů slouží právě ke sjednocení výkladu těch ustanovení zákonů, jež jsou právní praxí vykládána rozdílně (jež si část právní praxe vykládá chybně). **Je samozřejmé, že taková judikatura vzniká s určitým časovým odstupem a názor, že dovolatel má být chráněn, protože patřil k těm, kdož si zákon vykládali chybně, vyznívá absurdně** (srov. shodně důvody usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. března 2008, sp. zn. 29 Odo 1319/2006 či ze dne 25. září 2008, sp. zn. 29 Cdo 3637/2008, jež jsou veřejnosti k dispozici na webových stránkách Nejvyššího soudu ČR).

Nemovitosti jako věci v právním smyslu jsou způsobilým předmětem jak věcněprávních, tak obligačních vztahů. Jinými slovy řečeno, nakládat lze jak s věcnými právy k nemovitostem, tak s právy závazkovými. **Těžiště této práce je v nakládání s věcnými právy k nemovitostem, ze skupiny závazkových práv práce obsahuje problematiku nájmu nemovitostí.**

Práce je rozdělena do **sedmi kapitol**.

**Kapitola první** se zabývá úvodem do problematiky a systematikou právních vztahů k nemovitostem.

**Kapitola druhá** se zabývá převody nemovitostí, přičemž její těžiště je v aktuálním vývoji judikatury ohledně účinků odstoupení od převodní smlouvy na třetí strany.

**Kapitola třetí** pojednává o věcných břemenech, jejich obsahu a srovnání s veřejným užíváním jako institutem veřejného práva.

**Kapitola čtvrtá** se zabývá problematikou zástavního práva k nemovitostem včetně zástavního práva zřízeného v rámci soudního výkonu rozhodnutí či exekuce.

**Kapitola pátá** pojednává o nájmu nemovitostí, a to konkrétně o rozlišení právních režimů, kterými se řídí nájemní smlouva podle toho, jaký typ nemovitosti je jejím předmětem.

Navzdory tomu, že účinnost nového občanského zákoníku byla ve znění podepsaném prezidentem republiky oproti původním očekáváním odložena o 1 rok, tedy jeho účinnost je prozatím stanovena od 1.1.2014, **kapitola šestá** pojednává o úpravě některých otázek nového občanského zákoníku majících vztah k této práci.

**Kapitola sedmá** obsahuje závěr.

\*\*\*\*\*

Většinu problémů, na které v této práci poukazuji, jsem se snažila uchopit ze tří stran. Jednak upozorňuji na jejich řešení v doktríně optikou de lege lata i de lege ferenda (a to jak v doktríně aktuální, tak v některých případech též prvorepublikové), dále cituji relevantní judikaturu a porovnávám, nakolik se tato shoduje s doktrinálním chápáním daných otázek. Konečně doplňuji mé návrhy řešení daných problémů, přičemž v některých otázkách se shoduji s doktrínou, v jiných s judikaturou a v některých případech formuluji jiné možné interpretační závěry.

V případě judikatury jsem měla možnost čerpat mimo veřejně dostupných zdrojů uvedených v Použité literatuře a jiných zdrojích též z interní databáze advokátní kanceláře, se kterou v rámci své praxe spolupracuji, a díky tomu jsem se dostala i k judikatuře, která není běžně dostupná, respektive formálně dostupná je, avšak pouze na webu [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz), kde se velmi obtížně vyhledává.

Věřím, že právě v označení aktuálních problémů právní praxe, v jejich zasazení do doktríny a především v poměření této doktríny s aktuální rozhodovací praxí Nejvyššího soudu ČR či Ústavního soudu ČR, tkví vědecký přínos této práce pro rozvoj oboru občanského práva hmotného.

Tato práce vychází z právního stavu k 31.12.2011.

Autorka

# 1. ÚVOD DO PROBLEMATIKY

## 1.1. Systematika právních vztahů

Jako **právní vztahy k nemovitostem** můžeme vymezit ty právní vztahy, jejichž předmětem jsou nemovitosti. Sem je možno podřadit nejen občanskoprávní a obchodněprávní vztahy jakožto vztahy soukromoprávní, ale též vztahy veřejnoprávní, kdy jejich obsahem jsou veřejná subjektivní práva a povinnosti. Jak bylo uvedeno v předmluvě, v této práci se však až na určité výjimky budu věnovat primárně vztahům soukromoprávním.

Pokud se týká soukromoprávních vztahů, vedle výše naznačeného členění na vztahy občanskoprávní a obchodněprávní jakožto základní části práva soukromého,<sup>5</sup> je možno dále dělit právní vztahy podle jiného kritéria na vztahy věcněprávní a obligační (závazkové).<sup>6</sup>

Ačkoli nechci ubírat místo v této práci hlubšími úvahami nad systematikou práva, považuji za vhodné alespoň stručně vymezit podstatu práv věcných a práv závazkových, poukázat na základní rozdíly mezi nimi a v dalším již pouze odkázat na relevantní odbornou literaturu, a to včetně literatury historické.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Srov. např. Švestka, J., Dvořák J. a kol., Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 44, či Gerloch, A., Teorie práva, 4. upravené vydání, Plzeň, Aleš Čeněk, 2007, str. 127 – 128.

<sup>6</sup> Sama doktrína si je vědoma, že v třídění práva neexistuje velká jednota (srov. např. Švestka, J., Dvořák J. a kol., Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 40). Autoři učebnice Švestka, J., Dvořák J. a kol., Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 40 a násl. a 43 a násl. uvádí jako hlavní členění **systemu práva** neboli právního řádu členění na **právní odvětví** (např. právo občanské, obchodní, pracovní, správní, trestní aj.), přičemž jednotlivá právní odvětví se seskupují do dvou **subsystémů práva** – práva veřejného a práva soukromého. Další dělení právního odvětví se potom označuje jako **subsystém nižšího řádu** – např. v rámci práva občanského jsou to práva věcná, právo závazkové, právo dědické aj.).

<sup>7</sup> V této souvislosti nelze necitovat prof. Roučka in Rouček, F., Sedláček, J. a kol., Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému, Díl II., Reprint původního vydání, Praha, ASPI Publishing, s.r.o., 2002, str. 66, odvolávajícího se na kanonistické rozlišení zastávané *Sinibaldem Fliscusem*, a to že **práva věcná jsou práva nad**

## 1.2. Věcněprávní vztahy

Věcná práva tvoří společně s právy závazkovými klíčové části soukromého práva. Práva věcná zakládají panství nad věcí, tedy umožňují vlastníkovu věci realizovat vlastnickou triádu – *ius possidendi* neboli právo věc držet, *ius utendi et fruendi* neboli právo věc užívat a požívat z ní případné plody (tedy právo užívací a požívací) a konečně *ius disponendi* neboli právo s věcí nakládat, což zahrnuje též právo věc zničit.<sup>8</sup>

Tradičně se v doktríně vymezují tři základní znaky věcných práv (byť je možné se setkat i s dalším podrobnějším vymezením),<sup>9</sup> a to tyto:

1. Jedná se o **práva absolutní**, tzn., že působí *erga omnes* neboli proti všem, takže jim odpovídá povinnost každého jiného subjektu nerušit oprávněného ve výkonu jeho práva k věci. Již tím na straně oprávněného subjektu dochází přímo, resp. bezprostředně, k uspokojování jeho potřeb.
2. **Povinnost** odpovídající věcným právům **spočívá** především **v nekonání něčeho** (*non facere*), tzn. v opomenutí nějakého chování vlastního, resp. **ve strpení** nějakého chování někoho jiného, tj. subjektu věcného práva (*pati*).
3. **Předmětem** věcného práva je **hmotná věc**. Výjimkou je v této souvislosti zástavní právo, jehož předmětem může kromě věcí hmotných být též

---

**věcí, zatímco práva obligační jsou práva kvěcem.** Ačkoli bychom mohli vést jisté polemiky o této premise, v každém případě je to vyjádření krátké a v zásadě výstižné, neboť odráží onu možnost vlastníka věci tuto věc zničit (viz poznámka 8).

<sup>8</sup> Pokud v tomto výkonu práva není vlastník omezen na základě právních předpisů či obligačního závazku vůči určitému subjektu.

<sup>9</sup> Např. in Švestka, J., Dvořák J. a kol., Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 272 – 274.



pohledávka, jiné majetkové právo (připouští-li to jeho povaha), obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví.<sup>10</sup>

Mezi práva věcná se tradičně řadí právo vlastnické a věcná práva k věcem cizím (práva odpovídající věcným břemenům, právo zadržovací a právo zástavní včetně práva podzástavního).<sup>11</sup>

Ohledně dalších podrobností lze odkázat na řadu odborné literatury k tomuto tématu.<sup>12</sup>

### **1.3. Obligační vztahy**

Oproti právům věcným řadí teorie práva závazková do kategorie **práv relativních**. Relativita je dána především tím, že právu vyplývajícímu pro určitý subjekt ze závazkového vztahu odpovídá povinnost rovněž určitého subjektu, který je individuálně určen. Oproti právům věcným se tato povinnost neomezuje pouze na nekonání, resp. strpění konání oprávněného, nýbrž může spočívat podle povahy věci také v povinnosti něco dát nebo něco konat. Přitom platí, že subjekty mají oprávnění a povinnosti mezi sebou navzájem. Jinými slovy řečeno, relativní závazková práva a jim odpovídající povinnosti jsou korelativní (jak relativní

---

<sup>10</sup> Viz § 153 odst. 1 ObčZ, který není taxativní.

<sup>11</sup> Povaha zástavního práva jakožto práva věcného nebývá v teorii přijímána jednoznačně, a to právě proto, že jeho předmětem může být i něco jiného než věc (viz výše). Není tedy sporu, že zástavní právo bude právem věcným, bude-li jeho předmětem věc. Je-li však jeho předmětem něco jiného než věc, např. pohledávka, vyslovují se názory, že v těchto případech by se mělo právo zástavní považovat spíše za právo obligační (srov. např. odkaz na publikaci *Krčmář, J.*, Právo občanské, II. práva věcná, Praha 1934, str. 297 a násl. (není uvedena v použité literatuře) citovaná in *Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.*, Občanské právo hmotné 1, 3. vydání, Praha, ASPI, 2009, str. 260 - 261.

<sup>12</sup> Např. *Švestka, J., Dvořák J. a kol.*, Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 259 a násl., *Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol.*, Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 619 a násl. Z historických děl lze odkázat např. na *Rouček, F., Sedláček, J. a kol.*, Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému, Díl II., Reprint původního vydání, Praha, ASPI Publishing, s.r.o., 2002, str. 66 a především str. 69 a násl.

práva, tak z nich vyplývající povinnosti, označují ve skutečnosti jeden a ten samý právní vztah, na který je možno nahlížet ze dvou zorných úhlů, a to z pozice oprávněného z obligace či povinného z obligace). Práva absolutní a relativní jsou v různých vzájemných vztazích. Nejdůležitější z nich spočívá v tom, že z porušení práva absolutního vzniká právo relativní. Tak je tomu např. u práva vlastnického. Poruší-li někdo absolutní právo vlastnické, vznikne mu za zákonných podmínek povinnost následky tohoto porušení odčinit. Mezi tím, kdo vlastnické právo porušil a vlastníkem vzniká relativní právní vztah, jehož obsahem je právě povinnost odčinit následky porušení vlastnického práva.<sup>13</sup>

Ohledně dalších podrobností lze odkázat na řadu odborné literatury k tomuto tématu.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Švestka, J., Dvořák J. a kol., Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 226.

<sup>14</sup> Např. Švestka, J., Dvořák J. a kol., Občanské právo hmotné 2, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 60 a násl., Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník II, § 460 - 880, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 1335 a násl. Z historických děl lze odkázat např. na Rouček, F., Sedláček, J. a kol., Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému, Díl IV., Reprint původního vydání, Praha, ASPI Publishing, s.r.o., 2002, str. 5 a násl., či Sedláček, J., Obligační právo 1, 2. přepracované vydání, Reprint původního vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010, str. 1 a násl.

## 2. PŘEVODY VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

### 2.1. Způsoby nabývání vlastnického práva

Nabývání vlastnického práva k věcem – bez ohledu na to, zda se jedná o věci movité či nemovité – lze tradičně rozdělit do dvou skupin podle toho, zda se nabývá původně (originárně) či odvozeně (derivativně). Rozhodujícím kritériem je fakt, zda právní postavení případného předchozího vlastníka má právní relevanci pro nového nabyvatele vlastnického práva k určité věci.<sup>15</sup>

**Originárně** se nabývá vlastnictví v tom případě, kdy vlastnické právo případného předchůdce zásadně nemá vliv na vlastnické právo nabyvatele. V praxi půjde nejen o vyvlastnění nebo vydržení, ale též o takové způsoby nabytí, kde předchozí vlastník nebyl, protože zde nebyla ani věc (zhotovení nové věci, přírůstek). Rovněž je sem možné zařadit i nabytí vlastnictví od nevlastníka, pokud to právní úprava připouští.<sup>16</sup> Je-li předmětem nabytí nemovitost, přichází nabytí od nevlastníka dle mého názoru do úvahy velmi omezeně. Především by se mohlo jednat o nabytí nemovitosti od nepravého dědice,<sup>17</sup> nebo o případ nedobrovolné dražby prováděné v rámci insolvence či o soudní prodej nemovitosti.<sup>18</sup> Zásadně

---

<sup>15</sup> Viz též in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 680 – 681, či Švestka, J., Dvořák J. a kol., Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 307 – 309.

<sup>16</sup> Viz např. § 446 ObchZ.

<sup>17</sup> Je však třeba zdůraznit, že sám nepravý dědic není nabytím od nevlastníka chráněn, ledaže by už zůstavitel byl oním nepravým dědicem (zůstavitel nabyl nemovitost za života od osoby, která byla nepravým dědicem po jiné osobě jako zůstaviteli). Pokud by však byl původní vlastník věci vlastníkem skutečným a nepravý dědic (jemuž bylo neoprávněně dědictví potvrzeno) by se tohoto této věci ujal jako domnělý vlastník, byl by povinen dle § 485 odst. 1 ObčZ tuto věc pravému dědici vydat. Pouze za situace, že by ji tento nepravý dědic do té doby převedl na další osobu, tato další osoba by se stala vlastníkem věci, byla-li by v dobré víře, že věc nabývala od pravého dědice.

<sup>18</sup> **K nabývání nemovitostí v rámci nedobrovolné dražby** viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.1.2004, sp. zn. 22 Cdo 1229/2003, které se sice odehrálo na skutkovém terénu výkonu rozhodnutí prodejem

movitých věcí, avšak jeho závěry jsou dle mého názoru aplikovatelné svou obecností i na případy prodeje nemovitostí. Konkrétně Nejvyšší soud ČR uvedl, že vlastnictví movité věci tak nepřechází na vydražitele příklepem, ale ke dni příklepu až zaplacením nejvyššího podání a převzetím vydražené věci. Pokud jde o to, že v daném případě byla dražena věc, která nebyla vlastnictvím povinného, dovolací soud sdílí názor vyslovený ve vysokoškolské učebnici Prof. JUDr. Aleny Winterové, CSc., a kolektivu, *Civilní právo procesní*, vydané nakladatelstvím Linde Praha a. s., 1999, str. 541, který prodej v soudní dražbě považuje za veřejnoprávní úkon - "vzhledem k povaze prodeje jako veřejnoprávního úkonu v rámci výkonu rozhodnutí přejde na vydražitele vlastnictví věci, i kdyby se později ukázalo, že věc nebyla předmětem vlastnictví povinného". Shodný názor vyplývá i z učebnice *Občanské právo hmotné* Prof. JUDr. Marty Knappové, DrSc., a Prof. JUDr. J. Švestky, DrSc., a kolektivu, vydané nakladatelstvím ASPI Publishing, s. r. o., Praha 2003, v níž se ve svazku I. na str. 310 mezi případy nabytí vlastnictví rozhodnutím státního orgánu uvádí i příklep při výkonu rozhodnutí prodejem věci, mimo jiné podle § 328b OSŘ, jímž se upravuje dražba movitých věcí soudem. Uvedené názory nepřímou podporouje Komentář *Občanského soudního řádu*, II. díl, vydaném nakladatelstvím Panorama Praha, 1985, k § 267 pod bodem 10., str. 252, podle kterého "kdyby během výkonu došlo k prodeji takové věci dříve, než bylo o vylučovací žalobě pravomocně rozhodnuto, ... pak je třeba v řízení pokračovat s tou změnou, že se vylučuje z výkonu dosažený výtěžek", a dále, že i "kdyby ve výkonu byl před pravomocným rozhodnutím o vylučovací žalobě výtěžek vydán oprávněnému, pak musí být žalobní návrh změněn tak, že oprávněný je povinen vydat výtěžek žalobci z toho důvodu, že byl ve výkonu nepřipustně obohacen z majetku žalobce". V této souvislosti lze také odkázat na korespondující stanovisko Nejvyššího soudu ČSSR z 11. 1. 1974, sp. zn. CpJf 79/72, publikovaného pod č. 40 ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek z roku 1974, podle kterého "nepodání návrhu na vyloučení movitých věcí, u kterých nedochází při soudním výkonu k prodeji, z výkonu rozhodnutí podle ustanovení § 267 odst. 1 OSŘ, nevylučuje možnost žalovat věřitele (oprávněného při soudním výkonu rozhodnutí) na plnění z neoprávněného majetkového prospěchu". **Právní teorie i právní praxe tedy nevylučují možnost, aby byla soudem vydražena věc, která není ve vlastnictví povinného.**

Je třeba dodat, že s tímto závěrem se ztotožňuje i pozdější komentářová literatura – např. *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.*, *Občanský zákoník I*, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 689. Dle mého názoru zde však autoři **nesprávně směšují excindační (vylučovací) žalobu a tzv. žalobu z lepšího práva**, resp. hovoří pouze o žalobě excindační, i když mají zjevně na mysli i spor o výtěžek po prodeji věci (dosl. *...vlastníkovi poskytuje ochranu žaloba vylučovací (excindační) a to i po prodeji věci...*). Ačkoli obě žaloby jsou nástrojem ochrany práva k věci třetí osoby proti neoprávněnému výkonu rozhodnutí či zpeněžení v rámci insolvence, podstata obou se liší a především se liší plnění, které na základě úspěšné žaloby bude navrhovatel poskytnuto.

**Excindační (vylučovací) žaloba** je nástrojem využitelným do doby, než dojde ke zpeněžení věci, jejíž vyloučení se navrhovatel domáhá. Upravena je v § 267 OSŘ či specificky pro oblast insolvenčního práva v § 225 odst. 1 až 5 InsZ. Je-li navrhovatel úspěšný, zabráni tím zpeněžení věci a věc je vyňata z výkonu rozhodnutí či z majetkové podstaty. Jakmile je však věc zpeněžena, nemůže být žalobě vyhověno a žaloba bude zamítnuta.

Naopak **žaloba z lepšího práva** je pojmem a institutem zavedeným pro oblast výkonu rozhodnutí a exekuce judikaturou a v platném právu poprvé uvedena pouze pro oblast insolvenčního práva (§ 225 odst. 6 InsZ). Její podstata spočívá v tom, že úspěšný navrhovatel nezabráni prodeji věci (věc je již prodána), ale domůže se alespoň

sem však nelze zařadit případy, kdy by nemovitost nabývala určitá osoba od osoby, která by byla v katastru nemovitostí chybně uvedena jako vlastník.<sup>19</sup>

Naproti tomu **derivativně** nabývá vlastnictví ten, kdo odvozuje své vlastnictví od svého právního předchůdce, a proto se může vlastníkem stát pouze tehdy, byl-li vlastníkem již tento právní předchůdce. Vychází se přitom ze zásady *nemo plus iuris (ad alium) transfere potest, quam ipse habet* neboli nikdo nemůže (na jiného) převést více práva než sám má. Proto, kdyby právní předchůdce byl v dobré víře, že je vlastníkem, avšak vlastníkem by nebyl (např. vydržecí doba ještě neuplynula), nenabude vlastnické právo ani derivativní nabyvatel. Bude-li nabyvatel v dobré víře, že jeho právní předchůdce byl v dobré víře ohledně svého vlastnictví, nabude toliko oprávněnou držbu, která mu následně může dopomoci k nabytí vlastnického práva. Nikoli však v důsledku derivativního nabývacího titulu, ale na základě vydržení dle § 134 odst. 1 ObčZ. Doba, po kterou byl jeho právní předchůdce v dobré víře, že je vlastníkem věci, se mu alespoň dle § 134 odst. 3 ObčZ započítá do jeho vydržecí doby. Derivativně se nabývá vlastnictví typicky děděním či na základě smlouvy. Rovněž sem lze zahrnout též nabytí věci v dobrovolné dražbě.<sup>20</sup>

---

výtěžku zpeněžení proti tomu, komu výtěžek zpeněžení připadl. Z (hmotně)právního hlediska se navrhovatel domáhá vydání bezdůvodného obohacení, neboť daná věc neměla být vůbec zpeněžena, protože navrhovatel měl k věci *lepší právo*, než pro které byla věc zpeněžena.

Rozlišení obou žalob je reprezentativně vysvětleno např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.7.2004, sp. zn. 29 Odo 394/2002, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 81/2005.

<sup>19</sup> Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.7.2003, sp. zn. 22 Cdo 1836/2002, podle kterého pokud někdo nabytí nemovitost od nevlastníka (případně celou věc od osoby, která byla jen jejím podílovým spoluvlastníkem), přičemž vycházel ze zápisu v katastru nemovitostí označujícího převodce za vlastníka této nemovitosti, nestal se vlastníkem (v případě nabytí od spoluvlastníka výlučným vlastníkem) této věci. Jinak řečeno, ani § 11 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem neprolomil zásadu, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám měl.

<sup>20</sup> Ačkoli tato otázka bývala judikována jinak (srov. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 27.10.1993, sp. zn. 1 Cdo 31/92, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 64/1995, a podle kterého vlastnictví k věcem vydraženým při prodeji ve veřejné dražbě podle ustanovení zákona č. 427/1990 Sb.

\*\*\*\*\*

V této kapitole bych se ráda věnovala především dvěma vybraným otázkám souvisejícím s převodem vlastnického práva k nemovitosti. V první řadě je to otázka chápání nově zhotovované stavby jako předmětu občanskoprávních vztahů.

Těžiště této kapitoly však ponechávám na problematice důsledků odstupování od smluv o převodu nemovitostí a jejich účinků na třetí strany a jejich vlastnické právo. Tuto otázku považuji v současné době za jednu z neaktuálnějších v souvislosti s převody nemovitostí, a proto jí věnuji podstatnou část této kapitoly. Důvodem pro to je, že nejenže tato otázka není judikatorně jednoznačně vyřešena, ale naopak se v jejím řešení zcela zásadně názorově rozcházejí dvě nejvyšší soudní instituce – Nejvyšší soud ČR a Ústavní soud ČR. Vzhledem k tomu, že doposud neexistuje jednoznačná odpověď, považuji za vhodné zmapovat

---

se nabyvá ve smyslu ustanovení § 132 odst. 1 o.z. na základě jiných skutečností stanovených zákonem. ... K převodu vlastnictví při dražbě dochází úplatně, jde o prodej, avšak nikoli o prodej na základě kupní či jiné smlouvy. Termín "prodej" použitý v zákoně **neznamená, že jde** o převod ve smyslu občanského práva hmotného, tedy **o smluvní převod**, jak je upraven občanským právem hmotným.), v současné době je na nabytí věci v dobrovolné veřejné dražbě nahlíženo jako na smluvní převod. Srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.7.1999, sp. zn. 2 Cdon 1034/97, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 25/2001, a podle kterého veřejná dražba je zvláště upraveným procesem uzavírání smlouvy a současně i specifickým procesem uzavření smlouvy. Shodný názor vyjádřil též Ústavní soud ČR v rozhodnutí ze dne 3.5.2005, sp. zn. IV. ÚS 170/04).

Je však třeba říci, že výše uvedená rozhodnutí se týkala rozhodování podle dražeb realizovaných podle dnes stále platného ZPVS. Je otázkou nakolik jsou tyto závěry použitelné i pro úpravu dobrovolné veřejné dražby dle ZVD. Osobně se (shodně s J. Spáčilem in Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 681) domnívám, že i podle ZVD se prosadí závěr, že zatímco nedobrovolná dražba (§ 36 a násl. ZVD) je způsobem nabytí vlastnictví originárně (viz výše – poznámka 18), dobrovolná dražba (§ 17 a násl. ZVD) je derivativním způsobem nabytí vlastnictví. Je však třeba poukázat i na odchylné názory považující oba typy dražeb dle ZVD za originární způsob nabytí od vlastníka (srov. např. Švestka, J., Dvořák J. a kol., Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 308).

průběh tohoto judikaturního vývoje a naznačit východiska, ze kterých jednotlivé soudy vychází.

## **2.2. Stavba jako věc v právním smyslu**

Ačkoli okamžik, odkdy lze o **stavbě** hovořit **jako o samostatném předmětu občanskoprávních vztahů**, je okamžikem klíčovým, neboť od tohoto okamžiku je možno ji převádět toliko písemnou smlouvou (§ 46 odst. 1 ObčZ), učinit ji předmětem zástavního práva či ji zapsat do katastru nemovitostí (byť nejprve jako rozestavěnou stavbu dle § 2 odst. 1 písm. d) KatZ) atd., nebýval pojem stavby jako samostatného předmětu občanskoprávních vztahů vymezován jednotně. Svůj podíl na tom měl i fakt, že pojem stavba byl vymezen též v předpisech veřejnoprávních (zejména sSZ a následně SZ). Dnes však již není pochyb o tom, že v případě **nadzemní stavby<sup>21</sup> je okamžikem, odkdy se stavba stává věcí v právním smyslu, ten okamžik, kdy je poprvé již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.<sup>22</sup>**

---

<sup>21</sup> Za určitých okolností mohou být i podzemní stavby stavbami jako předměty občanskoprávních vztahů. Bude však vždy záviset na konkrétní povaze takové stavby. Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.5.2006, sp. zn. 22 Cdo 911/2005, podle kterého zákon výslovně nestanoví, že by stavbou jako předmětem občanského práva mohla být jen stavba nadzemní; může to být i stavba podzemní (podzemní garáž, sklep) pokud může být samostatným předmětem právních vztahů (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 6. února 1923, sp. zn. Rv I 813/22; z obdobného názoru vychází rozhodnutí publikované pod poř. č. 7/1999 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, byť tato otázka je zde řešena jen nepřímo; z tohoto rozhodnutí vyplývá, že samostatným předmětem právních vztahů může být i podzemní stavba). Vždy ovšem půjde o posouzení konkrétní situace (např. pouhá prostora v zemi nebude stavbou).

<sup>22</sup> Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.2.2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000, podle kterého podle ustálené judikatury (viz např. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 1. 1994 sp. zn. 3 Cdo 95/92, publikovaný v Právních rozhledech č. 4/1994) je zastáván názor, že pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci je rozhodný **okamžik, v němž** je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje **všechny další stavební práce směřují již k dokončení** takto druhově i individuálně určené věci. **Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb**, kterou je i posuzovaná budova, **stav, kdy je již**

Je třeba se rovněž zabývat otázkou, **kdo je vlastníkem stavby, která se zhotovuje**. V obecné rovině je to zpravidla stavebník ve veřejnoprávním smyslu,<sup>23</sup> ale nemusí tomu tak být vždy, protože ne vždy je stavebník současně vlastníkem stavby. Je totiž možné otázku, kdo je vlastníkem stavby, vyřešit odlišným způsobem smluvně, například ve smlouvě o dílo, která ani nemusí mít písemnou formu. V rozhodnutí ze dne 5.11.2002, sp. zn. 22 Cdo 1174/2001, Nejvyšší soud ČR dovedil, že **vlastnictví k nově zhotovené věci nabývá originárně** ten, kdo věc vytvořil (poněkud odlišná pravidla platí pro zpracování cizí věci - viz § 135b ObčZ). Jde-li o stavbu, nabývá k ní takto vlastnictví **stavebník v občanskoprávním smyslu, tedy ten, který stavbu uskutečnil s (právně relevantně projeveným) úmyslem mít ji pro sebe**. Není rozhodné, komu bylo adresováno rozhodnutí o stavebním povolení. Při posouzení vlastnických a jiných právních vztahů ke stavbě vzniklé společnou činností více osob je třeba vycházet z obsahu dohody uzavřené mezi těmito osobami. Taková dohoda, která nemusí být písemná, založí spoluvlastnictví, jen je-li z jejího obsahu (příp. s přihlédnutím k dalším zjištěným skutečnostem) zřejmé, že účastníci dohody chtěli založit spoluvlastnický vztah. Není třeba, aby se účastníci dohodli o výši podílů (R 16/1983 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek). Konečně je

---

**jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.**

Od tohoto okamžiku, v němž se již vytvořila i vlastnická práva ke stavbě, jsou pro takto vytvořenou oblast vlastnických vztahů veškeré další stavební práce bezvýznamné, i když náklady na ně mnohonásobně převyšují náklady již vynaložené. Vše, co v důsledku přístavby, přestavby jiné stavební změny nebo dokončovacích prací tak ke stavbě přiroste, stává se její součástí a vlastnický náleží tomu, komu patřila stavba jako věc v okamžiku svého vzniku.

<sup>23</sup> V této souvislosti je třeba odlišit osobu stavebníka, což je institut stavebního a tedy veřejného práva, a osobu vlastníka (někdy též nazývanou stavebníkem v občanskoprávním smyslu), což je institut soukromého práva. Stavebníkem se podle § 2 odst. 2 písm. c) SZ rozumí osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby. Naopak vymezení stavebníka v občanskoprávním smyslu viz dále.



třeba uvést, že vzhledem k tomu, že stavba není součástí pozemku, není pro nabytí vlastnictví ke stavbě rozhodující vlastnictví pozemku, na kterém je umístěna. Pokud však stavbu provádí více osob, které o vlastnictví k nové stavbě neuzavřely žádnou dohodu, přičemž z okolností věci není zřejmé, že mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některých z těchto osob (jako v případě pouhé výpomoci se stavebními pracemi), nelze vyloučit závěr, že stavebníky v občanskoprávním smyslu jsou všechny tyto osoby, které se stávají podílovými spoluvlastníky stavby (resp. pokud jde o manžele, je podíl předmětem jejich společného jmění). Tak tomu bude zejména, pokud více osob bez dohody o vlastnictví ke stavbě zřídí stavbu za účelem jejího společného užívání a podílí se na jejím vzniku vlastní prací i dodáním materiálu,<sup>24</sup> nevyplývá-li z okolností konkrétního případu ohledně vlastnických vztahů ke stavbě něco jiného. Samotná skutečnost, že se stavebníci dohodli pouze o "společném užívání", aniž by cokoliv sjednali o vlastnictví ke stavbě, ještě nevyklučuje vznik jejich spoluvlastnictví. Při posuzování takovýchto mezních případů je třeba vždy přihlížet ke všem okolnostem konkrétního případu.

---

<sup>24</sup> V této souvislosti je třeba opětovně zmínit, že v již citovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.11.2002, sp. zn. 22 Cdo 761/2001, Nejvyšší soud ČR dovodil, že otázka, komu patřil stavební materiál, je sama o sobě právně nevýznamná. Z hlediska nabytí vlastnictví ke stavbě není samo o sobě rozhodné, z jakého materiálu stavebník stavěl. Pokud použil cizího materiálu, nestává se vlastníkem materiálu bez dalšího vlastníkem, případně spoluvlastníkem takové stavby jenom tím, že na stavbu bylo použito (zcela nebo zčásti) jeho materiálu. Vlastníkem stavby se stává zásadně stavebník bez ohledu na to, zda stavěl z vlastního nebo cizího materiálu (rozsudek býv. Nejvyššího soudu ČSR z 23. 8. 1973, sp. zn. 3 Cz 14/73, publikovaný ve sborníku Nejvyšší soud ČSSR, Nejvyšší soud ČR a Nejvyšší soud SSR o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím, Praha 1986, s. 518).

### **2.3. Odstupování od převodních smluv**

Institut odstupování od smluv s sebou přináší řadu problémů. V této subkapitole bych se ráda věnovala jednomu z nich, a to otázce **odstupování od smluv o převodu nemovitosti a účinkům odstoupení na třetí osoby**. Konkrétně se jedná o situace, kdy prodávající P převede vlastnické právo k nemovitosti na kupujícího K1 a následně kupující K1 převede své vlastnické právo dále na kupujícího K2. Otázkou je, co se stane s vlastnickým právem kupujícího K2, když poté, co vlastnické právo k nemovitosti bylo řádně vloženo ve prospěch kupujícího K2 do katastru nemovitostí na základě převodní smlouvy mezi kupujícím K2 a kupujícím K1, prodávající P oprávněně odstoupí (v režimu ObčZ s účinky ex tunc) od kupní smlouvy mezi prodávajícím P a kupujícím K1. Zda se tedy v důsledku odstoupení prodávajícího P od kupní smlouvy mezi ním a kupujícím K1 (s účinky ex tunc):

- **Varianta 1** - obnoví vlastnické právo prodávajícího P a kupujícímu K2 zbude jen regresní nárok za kupujícím K1, nebo
- **Varianta 2** - zda takové odstoupení prodávajícího P nemá žádný vliv na vlastnické právo kupujícího K2 a prodávajícímu P zakládá pouze regresní nárok proti kupujícímu K1.

Že je tato otázka zcela zásadní (nemluvě o případě, kdy mezitím např. na majetek kupujícího K1 bude prohlášen konkurs a nebude tedy reálně z čeho regresní nárok uspokojit), netřeba zdůrazňovat. Přesto se však do té doby konstantní judikatura Nejvyššího soudu ČR (přiklánějící se k variantě 2) začala cca od roku 2006 rozkolísávat a toto rozkolísání vyvrcholilo až názorovým střetem velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR (ve prospěch varianty 1) a pléna Ústavního soudu ČR (ve prospěch varianty 2), přičemž je třeba říci, že v další praxi jak velký senát občanskoprávního (resp. spojeného občanskoprávního a obchodního) kolegia Nejvyššího soudu ČR, tak jeho malé (tříčlenné) senáty nepříliš respektovaly závěry plenárního nálezu Ústavního

soudu ČR, v důsledku čehož se dočkaly kasírování svých rozhodnutí malými (tříčlennými) senáty Ústavního soudu ČR. Vzhledem k tomu, že odpověď na tuto otázku doposud nebyla v judikatuře Nejvyššího soudu ČR či Ústavního soudu ČR postavena najisto, považuji za vhodné zde stručně uvést judikatorní vývoj této problematiky představovaný mezními judikáty a v závěru uvést řešení, ke kterému se kloním já osobně.

### **Nejvyšší soud ČR a Ústavní soud ČR do 19.4.2006 (shodně varianta 2)**

**1)** Poprvé byla tato otázka řešena v rozhodnutí malého (tříčlenného) senátu Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.11.1999, sp. zn. **22 Cdo 1186/98**, v němž Nejvyšší soud ČR uzavřel, že v občanském právu hmotném se tradičně uplatňuje zásada ochrany dobré víry; proto je třeba dovodit, že v případě, kdy převodce (myšleno kupující K1), který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele (myšleno kupujícího K2), **nemůže dodatečně odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře.** Důsledky odstoupení od smlouvy řeší § 457 ObčZ, který je zařazen do části šesté hlavy třetí občanského zákoníku, upravující bezdůvodné obohacení. Podle § 457 ObčZ, "je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal." Ustanovení § 458 odst. 1 ObčZ pak stanoví, že "musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžní náhrada." Ustanovení § 458 se nepochybně vztahuje i k § 457 ObčZ; je tedy zřejmé, že zákon počítá s případy, kdy nebude možné vydání toho, co účastníci podle zrušené smlouvy dostali. Ze zákona též nelze dovodit, že by řádně nabyté vlastnické právo mohlo zaniknout jen proto, že odpadl právní důvod, o který opíral své vlastnictví předchůdce vlastníka.

Nejvyšší soud ČR se tedy v tomto rozhodnutí přiklonil k variantě 2, avšak za současného požadavku existence dobré víry kupujícího K2. Toto rozhodnutí následně obstálo i před Ústavním soudem ČR, který ústavní stížnost proti němu zamítl (viz bod 3) níže).

**2)** O necelý rok později bylo přijato stanovisko občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR, které se této otázky dotýkalo pouze nepřímo,<sup>25</sup> avšak dle mého názoru bylo vyložitelné i v souladu s výše citovaným rozhodnutím sp. zn. 22 Cdo 1186/98. Konkrétně se jednalo o stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2000, sp. zn. **Cpjn 38/98**, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 44/2000, k výkladu zákona o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. V něm Nejvyšší soud ČR uzavřel, že při smluvním převodu vlastnického práva k nemovitostem je právním důvodem nabytí vlastnictví (*iustus titulus*) smlouva a právním způsobem nabytí vlastnictví (*modus acquirendi*) vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí (srovnej § 133 odst. 2 obč. zák., § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.). I od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, podle které již byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, může její účastník odstoupit, jestliže jsou splněny podmínky stanovené občanským zákoníkem nebo bylo-li to účastníky dohodnuto (§ 48 odst. 1 obč. zák.). Odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k

---

<sup>25</sup> V citovaném stanovisku Nejvyššího soudu ČR byla tato otázka řešena pouze nepřímo, neboť k žádnému převodu na kupujícího K2 nedošlo. Zde se proto řešila pouze otázka, zda v důsledku odstoupení od kupní smlouvy zanikají pouze obligační účinky či též zanikají i věcněprávní účinky.

tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (§ 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.).

**3)** Následovalo rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 23.1.2001, sp. zn. **II. ÚS 77/2000**, které bylo publikováno ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR pod číslem 14/2001, a které zamítalo ústavní stížnost proti rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1186/98 (uvedenému výše pod bodem 1). Ústavní soud ČR uvedl, že odstoupení prodávajícího P od kupní smlouvy uzavřené mezi ním a kupujícím K1 mohlo mít účinky pouze vůči kupujícímu K1 a nemohlo se promítnout do věcněprávního postavení kupujícího K2, který vůči prodávajícímu P nebyl v žádném závazkovém vztahu. Navíc z řádně nabytého vlastnického práva kupujícího K2 vyplýval nárok na ochranu i vůči prodávajícímu P ve smyslu čl. 11 odst. 1 Listiny za podmínky, že toto věcné právo **nabyl v dobré víře a bez rozporu s § 39 o.z.** Závazkový vztah mezi smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvními stranami, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob (mimo univerzální sukcese v případě úmrtí). Zejména pak nemůže dojít k restituci v případě, kdy nabyvatel již neměl nemovitost, která byla předmětem koupě, ve svém vlastnictví.

Ústavní soud ČR se ztotožnil s variantou 2, zopakoval požadavek dobré víry, který však dále rozšířil o požadavek na kupujícího K2, aby nemovitost nenabyl ani způsobem odporujícím obsahu či účelu zákona či způsobem zákon obcházejícím.

### **Nejvyšší soud ČR od 19.4.2006 (varianta 1)**

4) Mezitím došlo v praxi malých (tříčlenných) senátů Nejvyššího soudu ČR k odchylným rozhodnutím,<sup>26</sup> aniž by věc předložily dle § 20 odst. 1 ZSS velkému senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR. Proto bylo v roce 2006 přijato k usměrnění výkladu této otázky další stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR, konkrétně ze dne 19.4.2006, sp. zn. **Cpjn 201/2005**, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 40/2006, k odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti a obnovení vlastnického práva. V něm již Nejvyšší soud ČR uvedl, že odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a **obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu**. Okolnost, zda ona „další osoba“ byla při uzavírání smlouvy **v dobré víře**, že nemovitost nabývá od vlastníka, je **zde nerozhodná**. Dobrá víra v tomto směru má totiž právní význam jen tehdy, stanoví-li to zákon (srov. například § 486 obč. zák.), a tak tomu v daném případě není.

Navíc Nejvyšší soud ČR potvrdil, že výklad ustanovení § 48 odst. 2 obč. zák. zaujatý tímto stanoviskem je shodný s výkladem tohoto ustanovení obsaženým ve stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2000, sp. zn. Cpjn 38/98, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 44/2000 (jde o stanovisko uvedené pod bodem 2).

Je však třeba říci, že v rámci tohoto stanoviska (sp. zn. Cpjn 201/2005) bylo publikováno též odlišné stanovisko celkem 5 soudců Nejvyššího soudu ČR, a

---

<sup>26</sup> Srov. např. výše pod bodem 1) citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.11.1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/98 - ve prospěch varianty 2 - a rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.2003, sp. zn. 30 Cdo 2013/2002 (ve stanovisku sp. zn. Cpjn 201/2005 chybně citovaného jako sp. zn. 30 Cdo 3012/2002) - ve prospěch varianty 1.

proto bylo uveřejněno současně alternativní znění tohoto stanoviska, podle kterého převede-li převodce platným právním úkonem vlastnické právo k věci, nemůže být vlastnické právo nabyvatele dotčeno tím, že právní předchůdce převodce dodatečně (po převodu vlastnického práva věci na dalšího nabyvatele) od smlouvy odstoupí.

**Stanovisko kolegia Nejvyššího soudu ČR není pro malé (tříčlenné) senáty závazné**, neboť se jedná pouze o obecné stanovisko postavené zpravidla na konkrétních rozhodnutích, nicméně nevážící se ke konkrétnímu případu. Proto v obecné rovině, dokud se nerozejde rozhodovací praxe malých (tříčlenných) senátů Nejvyššího soudu ČR, nemá žádný senát – ikdyž se chce od publikovaného stanoviska odchýlit – povinnost věc předložit k rozhodnutí velkému senátu kolegia Nejvyššího soudu ČR. Rozhodne-li tedy malý (tříčlenný) senát Nejvyššího soudu ČR v rozporu se zněním stanoviska kolegia Nejvyššího soudu ČR, tak ačkoli je to nežádoucí,<sup>27</sup> nelze v tom shledat neústavnost<sup>28</sup> ani kárné provinění rozhodujících soudců. Naopak pro případ, že by se malý (tříčlenný) senát Nejvyššího soudu ČR chtěl odchýlit od jiného rozhodnutí malého (tříčlenného) senátu Nejvyššího soudu ČR, avšak toto odchýlení by bylo v souladu se stanoviskem kolegia Nejvyššího soudu ČR, nemusí věc předkládat velkému senátu kolegia a může rovnou rozhodnout sám v souladu s tímto stanoviskem.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Lze totiž očekávat, že pokud se na určitém závěru shodlo kolegium Nejvyššího soudu ČR (tedy většina soudců daného kolegia), bude s největší pravděpodobností věc v budoucnu posuzovaná velkým senátem kolegia Nejvyššího soudu ČR rozhodnuta v souladu se stanoviskem (byť je pravdou, že složení kolegia není totožné jako složení velkého senátu kolegia, v němž zasedají pouze někteří soudci tohoto kolegia). Na straně druhé v případě, kdy určitý okruh věcí je svěřen podle rozvrhu práce pouze jedinému malému (tříčlennému) senátu Nejvyššího soudu ČR (např. v současné době o dovoláních ve věcech pracovněprávních rozhoduje výlučně senát 21 Cdo), situace, kdy by měl jiný senát možnost se vyjádřit odlišně, nenastane dříve než při přeobsazení senátů či změně rozvrhu práce Nejvyššího soudu ČR.

<sup>28</sup> Srov. poznámku 55.

<sup>29</sup> § 20 odst. 3 ZSS.

5) Netrvalo dlouho a senát 22 Cdo, který prosazoval variantu 2, měl opět rozhodovat tuto otázku. Vzhledem k tomu, že zde bylo odlišné rozhodnutí senátu 30 Cdo ze dne 26.6.2003, sp. zn. 30 Cdo 2013/2002 (viz poznámka 26) a odlišné stanovisko sp. zn. Cpjn 201/2005 (byť pro malý senát nezávazné), kdy obě se hlásila k variantě 1, předložil senát 22 Cdo tuto otázku k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR. Velký senát věc rozhodl dne 14.6.2006 pod sp. zn. **31 Cdo 2808/2004**, tak, že odstoupí-li převodce od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti podle ustanovení § 517 odst. 1 části věty druhé před středníkem občanského zákoníku nebo z jiného důvodu stanoveného v zákoně nebo ve smlouvě účastníků, z ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku je nepochybné, že - nestanoví-li právní předpis nebo smlouva účastníků jinak - zaniká právní důvod nabytí vlastnického práva (*iustus titulus*) s účinky *ex tunc*; uvedené pak má mimo jiné za následek, že **převodce je nadále (nikdy nepřestal být) vlastníkem převáděných nemovitostí**. Na tomto závěru nic nemění ani skutečnost, že podle smlouvy (zrušené s účinky *ex tunc*) bylo ve prospěch nabyvatele vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, neboť s účinky *ex tunc* byl odklizen také právní způsob nabytí vlastnického práva (*modus acquirendi*); není-li tu totiž (s účinky *ex tunc*) právní důvod nabytí vlastnického práva, nemůže mít vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí provedený na jeho základě sám o sobě jakékoliv právní účinky pro právní poměry účastníků zrušené smlouvy. Uvedený závěr **platí rovněž v případě, kdy nabyvatel ještě před tím, než převodce odstoupil od smlouvy, převedl nemovitost na další osobu**; protože zrušením kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti s účinky *ex tunc* nastává stejný právní stav, jako kdyby nabyvatel nikdy nebyl vlastníkem převáděné nemovitosti, nemohla žádná další osoba nabýt od nabyvatele vlastnické právo k převáděné nemovitosti, neboť nabyvatel nemohl převést na jiného právo, které sám neměl. **Okolnost**, zda další osoba byla při uzavření smlouvy **v dobré víře**, že nemovitost nabývá od



vlastníka, **je nerozhodná**, neboť dobrá víra v tomto směru by mohla mít právní význam, jen kdyby to stanovil zákon. ... Výše uvedený závěr nelze úspěšně zpochybňovat ani z pohledu ochrany dobré víry dalšího nabyvatele převáděné nemovitosti, ani principem právní jistoty či šetření nabytých práv. Ochrana dobré víry v českém právním řádu neplatí obecně, ale jen v případech stanovených zákonem. Jestliže zákon ve všech případech nechrání dobrou víru dalšího nabyvatele předmětu koupě od nevlastníka, nelze všeobecnou ochranu nabytých práv dovozovat jen pouhou aplikací dobré víry. Principy dobré víry a šetření nabytých práv patří k základům právního státu stejně jako zásady ochrany vlastnictví dosavadního vlastníka a pacta sunt servanda.

### **Plénum Ústavního soudu ČR od 16.10.2007 (varianta 2)**

**6)** Po jednoznačném rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR by se zdálo, že je věc na řadu let vyjudikována a zakonzervována. Senát 22 Cdo však s tímto rozhodnutím nesouhlasil a využil sice nestandardní, ale v zásadě jediné možnosti, jak se vyhnout aplikaci závěrů velkého senátu (sp. zn. 31 Cdo 2808/2004), a to předložit posouzení ústavnosti právní úpravy odstupování od smluv dle ObčZ přímo plénu Ústavního soudu ČR. Proto když měl stejnou otázku rozhodovat v řízení pod sp. zn. 22 Cdo 3177/2005, řízení přerušil a předložil posouzení ústavnosti znění § 48 odst. 2 ObčZ plénu Ústavního soudu ČR s odůvodněním, že za nastalé situace by nezbylo než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit bez ohledu na to, zda žalovaní řádně nabyli vlastnické právo či nikoliv; v důsledku odstoupení prodávajícího P od smlouvy vůči kupujícímu K1 by totiž zaniklo i jejich vlastnické právo. Takový přístup k věci by však byl podle názoru Nejvyššího soudu ČR v rozporu s čl. 1 a čl. 2 Ústavy, neboť by vázal trvání řádně nabytého vlastnického práva na právní úkony třetích osob, na něž by vlastník neměl žádný vliv. Tím by docházelo k vážnému

narušování vlastnické jistoty jako součásti právní jistoty, jež je základním atributem demokratického právního státu.

Plenárním nálezem ze dne 16.10.2007, sp. zn. **Pl. ÚS 78/06**, který byl publikován ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR pod číslem 162/2007 a ve Sbírce zákonů pod číslem 309/2007 Sb., Ústavní soud ČR rozhodl, že pokud se týká té části návrhu na zrušení části právního předpisu, jíž se domáhal Nejvyšší soud ČR jednajícím předsedou senátu 22 Cdo, Ústavní soud ČR (domnívám se, že i dle očekávání senátu 22 Cdo) návrh zamítl s poukazem, že v situaci, kdy určité ustanovení právního předpisu umožňuje dvě různé interpretace, přičemž jedna je v souladu s ústavními zákony a mezinárodními smlouvami podle čl. 10 Ústavy a druhá je s nimi v rozporu, není dán důvod zrušení tohoto ustanovení. Při jeho aplikaci je úkolem všech státních orgánů interpretovat dané ustanovení ústavně konformním způsobem.

Naopak pokud se týká jednotlivých způsobů výkladu § 48 odst. 2 ObčZ, Ústavní soud ČR dovedl, že odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 ObčZ se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak – **smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany** v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká.

Ústavní soud ČR dále uvedl, že výklad ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, zastávaný Nejvyšším soudem ČR v jeho rozhodnutí ze dne 17.11.1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/98, a Ústavním soudem v jeho nálezu ze dne 23.1.2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000, je výkladem ústavně konformním, zatímco výklad napadaného ustanovení občanského zákoníku, jak k němu Nejvyšší soud ČR přistoupil v

rozsudku ze dne 14.6.2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004, zjevně ústavně konformním není.

### **Velký senát Nejvyššího soudu ČR od 30.1.2008 (upravená varianta 2)**

7) Řízení o dovolání ve věci sp. zn. 22 Cdo 3177/2005 (viz bod 6 výše) nebylo pod touto spisovou značkou ukončeno, neboť plenární náleží Ústavního soudu ČR ze dne 16.10.2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, nemohl nahradit dovolací přezkum v tomto dovolacím řízení a současně ani nezbavil malý (tříčlenný) senát povinnosti předložit věc velkému senátu kolegia Nejvyššího soudu ČR, chtěl-li se odchýlit od již vydaných rozhodnutí malých (tříčlenných) senátů či velkého senátu kolegia Nejvyššího soudu ČR, ledaže by rozhodoval v souladu se stanoviskem kolegia (§ 20 odst. 3 ZSS – viz výše). Proto senát 22 Cdo předložil věc velkému senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR, v důsledku čehož došlo ke změně sp. zn. na 31 Cdo 3177/2005.

Velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR v rozhodnutí ze dne 30.1.2008, sp. zn. **31 Cdo 3177/2005**, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 121/2008, vzal na vědomí plenární náleží Ústavního soudu ČR (sp. zn. Pl. ÚS 78/06) a korigoval své původní závěry (z rozhodnutí sp. zn. 31 Cdo 2808/2004), když interpretoval náleží pléna Ústavního soudu v otázce dobré víry nabyvatelů následovně: Nabyvatelé nemohou přijít o vlastnické právo k převáděnému majetku, jestliže v době uzavření kupní smlouvy č. 2 byli (jako kupující) se zřetelem ke všem okolnostem věci v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran kupní smlouvy č. 1 mohla od kupní smlouvy č. 1 účinně odstoupit. Za předpokladu, že dalším nabyvatelům v době uzavření kupní smlouvy č. 2 bylo známo, že některá ze smluvních stran kupní smlouvy č. 1 může od kupní smlouvy č. 1 odstoupit s účinky předjímanými ustanovením § 48 odst. 2 obč. zák. a že důvody pro

odstoupení od smlouvy již byly naplněny, nepožívá vlastnické právo k majetku, jež nabyli kupní smlouvou č. 2, ústavní ochrany (pro absenci dobré víry dalších nabyvatelů) a v důsledku odstoupení od kupní smlouvy č. 1 se tak obnovuje vlastnické právo prodávajícího z kupní smlouvy č. 1. Z výše podaného pojetí dobré víry jako psychického stavu určité osoby nadto plyne, že nezakotvuje-li příslušná úprava, v níž má dobrá víra konkrétní osoby právní význam, domněnku, že taková osoba je ohledně existence určitých skutečností v dobré víře, stíhá povinnost důkazní (a posléze i břemeno důkazní) o této dobré víře osobu, které je dobrá víra - v rovině právní - ku prospěchu. V posuzované věci to znamená, že odvolací soud pochybil, jestliže uzavřel, že důkazní povinnost a odtud plynoucí důkazní břemeno ohledně (ne)dobré víry žalovaných stíhá dovolatele. Ve skutečnosti procesní odpovědnost za nesplnění povinnosti tvrzení a důkazní povinnosti ohledně své dobré víry při uzavření kupní smlouvy č. 2 nesou žalovaní.

S tímto závěrem by bylo možno souhlasit, nicméně Nejvyšší soud ČR jej vyložil tak, že z plenárního nálezu Ústavního soudu ČR logicky vyplývá, že tato **dobrá víra se musí týkat jiných skutečností než toho, že kupovaná věc dalším nabyvatelům patří.**

Rozhodnutí sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 bylo publikováno s právní větou, že jestliže prodávající účinně odstoupí od kupní smlouvy o převodu nemovitostí podle § 517 odst. 1 obč. zák. proto, že mu kupující ani v dodatečně přiměřené lhůtě nezaplatil dohodnutou kupní cenu, kupní smlouva se od počátku ruší (§ 48 odst. 2 obč. zák.), avšak pouze s účinky mezi účastníky. Jestliže však další nabyvatel nemovitosti od prvního kupujícího **nebyl** v době uzavření druhé kupní smlouvy **v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran mohla účinně odstoupit** od první kupní smlouvy, vztahují se účinky odstoupení i na něj. Důkazní povinnost o existenci této dobré víry má další nabyvatel.

Pokud je však dobrá víra chápána takto extenzivně, v praxi bude kupující K2 těžko prokazovat, že **věděl, že zde není žádný důvod, pro který by mohl prodávající P odstoupit** od kupní smlouvy. Je logické, že teoreticky vždy přichází do úvahy důvod odstoupení od smlouvy a je pouze otázkou, zda přistoupí ještě další právní skutečnosti (např. nezaplacení kupní ceny) a založí možnost platného odstoupení. Proto se domnívám, že tato **dobrá víra bude prokázána tím, že kupující K1 byl zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník nemovitosti**. Je třeba souhlasit s tím, že dobrou víru v obecné rovině musí prokazovat ten, komu je ku prospěchu, ledaže zákon stanoví jinak. A dle mého názoru zákon zakládá vyvratitelnou domněnku dobré víry v katastrální zápis v § 11 ZápNe. A **břemeno tvrzení, stejně jako břemeno důkazní, v ten okamžik leží na tom, kdo dobrou víru zpochybňuje**.

### **Vývoj rozhodovací praxe po 30.1.2008**

Ačkoli plenární náleží Ústavního soudu ČR do jisté míry vyjasnil nazírání pléna na oblast odstupování od smluv o převodu nemovitostí a jejich právních účinků vůči pozdějším nabyvatelům, nelze hovořit o tom, že by tato praxe byla v současnosti usměrněná. Naopak lze pozorovat další pnutí mezi malými (tříčlennými) senáty a velkým senátem občanskoprávního (později občanskoprávního a obchodního) kolegia Nejvyššího soudu ČR a malými (tříčlennými) senáty Ústavního soudu ČR.

**8)** Mnou předestřený závěr o tom, že důkazní břemeno o nedostatku dobré víry kupujícího K2 (jednajícího s důvěrou v zápis kupujícího K1 jako vlastníka nemovitosti v katastru nemovitostí) tíží toho, kdo dobrou víru zpochybňuje (viz závěr bodu 7 výše), byl dle mého názoru aplikován v jednom z následujících rozhodnutí senátu 22 Cdo, a to v rozhodnutí ze dne 31.3.2008, sp. zn. **22 Cdo 436/2006**, v němž Nejvyšší soud ČR dovedl, že žalovaná společnost (kupující K2) v řízení tvrdila, že nabyla nemovitosti v dobré víře a žalující strana

(prodávající P) neuvedla ani neprokázala skutečnosti, které by toto tvrzení vyvracely. Rozhodnutí odvolacího soudu i soudu prvního stupně jsou tak v souladu s judikaturou a není tu nic, co by z napadeného rozsudku činilo rozhodnutí zásadní.

**9)** Problém ovšem je, že malé (tříčlenné) senáty Ústavního soudu ČR začaly rozšiřovat závěr plenárního nálezu Ústavního soudu ČR (sp. zn. Pl. ÚS 78/06) i na další případy zániku původní smlouvy mezi prodávajícím P a kupujícím K1 a později též i na situace, kdy původní smlouva byla absolutně neplatná (viz bod 11 níže). Rozšíření na **zánik (existující)** původní smlouvy i jiným způsobem lze spatřovat např. v rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 29.11.2007, sp. zn. **II. ÚS 1747/07**, které bylo publikováno ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR pod číslem 216/2007, podle kterého i když se oba citované nálezy (sp. zn. Pl. ÚS 78/06 a sp. zn. II. ÚS 77/2000) týkají odstoupení od smlouvy, lze je vztáhnout i na případ, kdy první kupní smlouva **bude zrušena z jiného důvodu než odstoupením** (např. naplněním rozvazovací podmínky, jak je tomu v daném případě). Naplnění rozvazovací podmínky má totiž v tomto konkrétním případě obdobné právní důsledky jako odstoupení od smlouvy.

V rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 25.2.2009, sp. zn. **I. ÚS 143/07**, které bylo publikováno ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR pod číslem 35/2009, již Ústavní soud ČR **přiotevřel** dveře výkladu, že závěr o ochraně vlastnického práva kupujícího K2 je třeba prosadit **i v případě neplatné smlouvy**, když uvedl, že vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své právo nabyli v dobré víře, požívá ochrany a nezaniká. Výslovně v tomto rozhodnutí ještě stále označuje řešenou otázku jako otázku ohledně jiného způsobu zrušení – tedy kdysi platné smlouvy, která teprve následně byla zrušena. Pokud se však podíváme na skutkový terén tohoto případu, nešlo zde o jiný způsob zrušení platné smlouvy, ale o otázku neplatnosti smlouvy. Ačkoli Ústavní soud ČR v daném případě v odůvodnění deklaruje, že případ posuzuje na půdě *jiného*

*způsobu zrušení (kdysi platné) smlouvy*, ve skutečnosti však šlo o případ převodu na základě absolutně neplatné smlouvy, která nikdy platná nebyla (kupující K1 převáděl na kupujícího K2, přičemž kupující K1 byl domnělým vlastníkem na základě *absolutně neplatné smlouvy* o propadné zástavě, v níž figuroval jako zástavní věřitel). Vzhledem k tomu, že však Ústavní soud ČR přesto uložil soudům nižších stupňů, aby se otázkou dobré víry kupujícího K2 stejně zabývaly, dal tím fakticky najevo, že ačkoli nesprávně hovoří pouze o jiném způsobu zrušení (kdysi platné) smlouvy, závěr o ochraně nabytého práva razí i za situace smlouvy od počátku absolutně neplatné.

**10)** Následně tedy na sebe nedaly dlouho čekat pokusy účastníků vztáhnout plenární nálezu Ústavního soudu ČR (sp. zn. Pl. ÚS 78/06) nejen na situace, kdy smlouva platně vznikla a později zanikla, ale též na situace, kdy byla **smlouva od počátku neplatná**. To však Nejvyšší soud ČR výslovně odmítl, např. v rozhodnutí ze dne 24.3.2009, sp. zn. **30 Cdo 57/2008**, když dovodil, že k dovolatelem citovanému nálezu Ústavního soudu ze dne 16.10.2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, lze pro úplnost uvést, že na danou věc jeho závěry nedopadají, neboť řeší problematiku **účinků odstoupení** od kupní smlouvy, ke kterému však v posuzovaném případě nedošlo, respektive k odstoupení od kupní smlouvy logicky ani dojít nemohlo, neboť **obě uzavřené kupní smlouvy jsou od počátku (extunc) absolutně neplatné**. To potvrdil v jiné věci i Ústavní soud ČR v rozhodnutí ze dne 28.5.2009, sp. zn. **III. ÚS 1524/08**, kde uzavřel (dle svých slov shodně s výše uvedeným rozhodnutím sp. zn. I. ÚS 143/07, což však je dle mého názoru odkaz nesprávný – viz moje argumentace pod bodem 9 výše), že plenární nálezu Ústavního soudu ČR (sp. zn. Pl. ÚS 78/06) se týká případů, kdy dodatečně odpadl právní důvod, na základě kterého nabyl vlastnictví kterýkoli z právních předchůdců.

**11)** Následná praxe byla víceméně obdobná praxi dosavadní – některé tříčlenné senáty Ústavního soudu ČR se snažily dále rozšiřovat aplikaci plenárního nálezu

Ústavního soudu ČR (sp. zn. Pl. ÚS 78/06) i na situace, kdy smlouva byla od počátku absolutně neplatná. Naproti tomu většinové stanovisko Nejvyššího soudu ČR tyto závěry malých senátů nepovažuje za pro něj závazné a uvádí, že se sám Ústavní soud ČR rozešel ve svých názorech, a proto respektuje pouze zmiňovaný plenární náleží Ústavního soudu ČR (sp. zn. Pl. ÚS 78/06). Konkrétně lze za všechny uvést, že ve věci znovu rozhodoval velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR, a to v rozhodnutí ze dne 9.12.2009, sp. zn. **31 Odo 1424/2006**, kterým potvrdil, že **další nabyvatel** nemovitosti převedené neplatnou kupní smlouvou **se nestává vlastníkem** nemovitosti **jen na základě** toho, že při uzavření další kupní smlouvy jednal v dobré víře v **zápis do katastru nemovitostí**.

**12)** Kategorickou odpovědí jednoho malého (tříčlenného) senátu Ústavního soudu ČR mimo jiné i na toto rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR (sp. zn. 31 Odo 1424/2006) bylo rozhodnutí ze dne 11.5.2011, sp. zn. **II. ÚS 165/11**, v němž tento senát Ústavního soudu **již nenechal nikoho na pochybách, že plenární náleží Ústavního soudu ČR (sp. zn. Pl. ÚS 78/06) hodlá vztáhnout i na případy**, kdy byla původní smlouva **absolutně neplatná**. Konkrétně uvedl, že osoby, jimž dobrá víra svědčí, nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem zhodnotit inkriminované nemovitosti. Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, druhou stranou jí prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana.

Ústavní soud současně udělil tvrdý políček senátu 21 Cdo Nejvyššího soudu ČR, jehož rozhodnutí (s odůvodněním skutečně velmi krátkým) v dané věci zrušoval (rozhodnutí ze dne 10.11.2010, sp. zn. 21 Cdo 3409/2009), když uvedl, že Ústavní soud považuje také za podstatné, aby se vyjádřil ke způsobu odůvodnění



napadeného rozhodnutí Nejvyššího soudu. Ač si je Ústavní soud vědom toho, že Nejvyšší soud rozhodoval za situace, kdy v dané věci již jednou rozhodoval a své předcházející rozhodnutí stran tzv. propadné zástavy řádně a dostatečně odůvodnil, a tudíž zde nebyl důvod, aby svou argumentaci opakoval, přesto nezbývá než konstatovat, že rozhodnutí dovolacího soudu lze vytknout v konečném důsledku nepřijatelnou nesdělnost. **Špatně strukturované odůvodnění** obsažené v jednom souvětí v rozsahu přibližně poloviny jedné stránky **je** totiž - a to dokonce **nejen pro běžného občana**, jemuž jsou soudní rozhodnutí také (sic!) určena, **byť Nejvyšší soud si zjevně myslí opak (...)** - **nečitelné a nesrozumitelné**. Nikterak proto nenapomáhá důvěře občanů v soudnictví, nýbrž ve svém důsledku podkopává autoritu soudní moci, když tato produkuje pro (laickou a koneckonců i odbornou) veřejnost stěží pochopitelná rozhodnutí plná procesních formalismů. Ústavní soud na tomto místě připomíná, že nedostojí-li obecné soudy povinnosti svá rozhodnutí řádně (tj. adekvátně, racionálně a logicky odůvodnit), dopouštějí se libovůle (srov. např. nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2193/10 ze dne 2. 9. 2010).

\*\*\*\*\*

### **Shrnutí:**

Ve výše uvedených rozhodnutích soudy předložily snad všechny možné (a někdy i nemožné) argumenty na podporu jednotlivých názorů klonících se k variantě 1, k variantě 2 či k jejich modifikacím.

**Já osobně zcela souhlasím s plenárním rozhodnutím Ústavního soudu ČR (Pl. ÚS 78/06) a ztotožňuji se s variantou 2.** Současně v zásadě souhlasím i s rozšířením jeho aplikace na případy, kdy dojde ke zrušení kdysi platné převodní smlouvy. Rozhodujícím kritériem je pro mne skutečnost, zda smlouva platně existovala. V ten okamžik bych upřednostnila dobrou víru kupujícího K2 před ochranou nedotknutelnosti vlastnictví převodce P.

Pokud však platná smlouva nikdy neexistovala, potom dle mého názoru není možné, aby domnělý vlastník nabyt vlastnictví (ledaže by byl v dobré víře po celou vydržecí dobu).

Otázkou zůstává, jak posoudit případy, kdy by smlouva mezi prodávajícím P a kupujícím K1 nikdy nebyla účinná<sup>30</sup> a katastrální úřad by podle ní přesto vlastnické právo vložil a toto by bylo následně převedeno na kupujícího K2. Není mi známo, že by v souvislosti s odstupováním od převodních smluv ohledně nemovitostí byla tato otázka v poslední době řešena (po rozhodnutí pléna Ústavního soudu ČR, sp. zn. Pl. ÚS 78/06). Zde se však kloním spíše k závěru, že vlastnictví nemovitosti by mělo být zachováno pro prodávajícího P. Důvodem je pro mne to, že neúčinná smlouva má – z pohledu jejích věcněprávních účinků – blíže ke smlouvě, která nikdy nebyla platná než ke smlouvě, která byla platná a posléze byla zrušena. I když si dovedu představit i protiargument pro toto řešení, preferovala bych jej právě z toho důvodu, že postup, kdy by měl být chráněn kupující K2, by měl vyžadovat alespoň platnou převodní smlouvu, byť by byla *ex post* zrušena. Jsem si vědoma, že celá úvaha u těchto trojstranných vztahů stojí na tom, že jedna strana (prodávající P či kupující K2) bude chráněna a druhá nikoli. Proto považuji za spravedlivé vést pomyslné dělítko prostřednictvím existence / neexistence platného titulu kupujícího K2 v okamžiku převodu vlastnického práva na kupujícího K2, případně v okamžiku uzavření převodní smlouvy mezi kupujícím K1 a kupujícím K2.

---

<sup>30</sup> Např. z titulu zákonné neúčinnosti dle § 111 odst. 3 InsZ či z titulu neúčinnosti vyžalované odpůrcí žalobou dle § 42a ObčZ či dle § 239 InsZ.

## 3. VĚCNÁ BŘEMENA A VEŘEJNÉ UŽÍVÁNÍ

### 3.1. Podstata věcných břemen

Systematicky řadí teorie<sup>31</sup> věcná břemena do skupiny *iura in re aliena* neboli **věcných práv k věcem cizím**. Skupina věcných práv k věcem cizím, do které dále patří též právo zástavní (a podzástavní) a právo zadržovací, sice stojí bok po boku s hlavní kategorií věcných práv, a to právem vlastnickým, avšak obsah této skupiny se v řadě aspektů od práva vlastnického odlišuje.

Zatímco předmětem zástavního práva mohou být jak věci movité, tak věci nemovité, jakož i další předměty<sup>32</sup> a předmětem zadržovacího práva jen věci movité,<sup>33</sup> věcná břemena se mohou týkat toliko nemovitostí, a to bez ohledu na to, zda jsou samy tyto nemovitosti předmětem evidence v katastru nemovitostí či nikoli.<sup>34</sup> Pro posouzení otázky, zda se právo odpovídající věcnému břemenu zapisuje do katastru nemovitostí či nikoli, je rozhodující jen to, zda se v katastru

---

<sup>31</sup> Viz Švestka, J., Dvořák J. a kol., Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 408 a násl.

<sup>32</sup> Viz § 153 odst. 1 ObčZ.

<sup>33</sup> Viz § 175 odst. 1 ObčZ.

<sup>34</sup> Není mi známo, že by tento závěr byl doposud potvrzen judikaturou Nejvyššího soudu ČR, avšak Městský soud v Praze se k němu ve svém rozhodnutí ze dne 30.4.1997, sp. zn. 33 Ca 42/97, přihlásil, když uvedl, že je toho názoru, že k nemovitostem, které se nezapisují do katastru nemovitostí, **vznikají věcná práva, včetně práv odpovídajících věcnému břemenu, již okamžikem účinnosti smlouvy**, i když to zákon výslovně stanoví jen u vzniku práva vlastnického (§ 133 odst. 3 ObčZ). K tomuto účelu lze dojít přiměřeným použitím ustanovení § 133 odst. 3 ObčZ (upravujícího vlastnické právo, které je právem věcným - viz název části druhé občanského zákoníku, kam je vlastnické právo zařazeno) i na ostatní věcná práva, tj. na věcná práva k věci cizí (zástavní právo, věcná břemena, předkupní právo jako právo věcné), jak to umožňuje v případě nedostatku právní úpravy ustanovení § 853 ObčZ. **Jiný výklad nelze přijmout, neboť by vylučoval možnost vzniku věcných práv k těm nemovitostem, které se v katastru neevidují, což by bylo v rozporu s ustanoveními občanského zákoníku o věcných právech k věci cizí, která umožňují vznik věcných práv ke všem nemovitostem** (srov. ustanovení § 151a a násl. ObčZ, § 603 odst. 2 ObčZ). Je zřejmé, že u věcných práv k věci cizí jen opomenutím zákonodárce chybí obdobné ustanovení, jakým je u vlastnického práva ustanovení § 133 odst. 3 ObčZ. S tímto názorem se v zásadě ztotožňuji.

nemovitostí eviduje nemovitost zatížená, ke které má věcné břemeno vzniknout, nikoli to, zda v katastru nemovitostí je evidována nemovitost, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje.<sup>35</sup>

Z toho, že jde o věcná práva k věcem cizím, vyplývají hned dva závěry. První závěr, že jde o věcná práva, znamená, že tato práva - na rozdíl od práv závazkových neboli obligačních - působí *erga omnes*, tedy proti všem.<sup>36</sup> Druhý závěr, že jde o práva k věcem cizím, znamená, že tato práva zasahují do vlastnického práva vlastníka věcným břemenem zatížené nemovitosti, který je povinen podle povahy, resp. obsahu konkrétního věcného břemene něco trpět (*pati*), něčeho se zdržet (*omittere*) nebo něco konat (*facere*).

Ačkoli účelem této práce nepochybně není pojednat vyčerpávajícím způsobem o institutu věcných břemen, když této problematice je věnována toliko jediná kapitola, v souvislosti s pojednáním, co je obsahem věcných břemen, je však namístě alespoň krátce připomenout, z čeho se tento institut vyvinul. Dále považuji za klíčové v této kapitole blíže rozebrat otázku, kdo všechno je osobou oprávněnou z věcného břemene a srovnat tento výklad s institutem veřejného

---

<sup>35</sup> Viz rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30.4.1997, sp. zn. 33 Ca 42/97, v němž Městský soud v Praze uvedl, že katastrální úřad svou argumentací zřejmě chtěl vyjádřit to, že smlouva se týká podzemního objektu, který se v katastru nemovitostí neeviduje, a proto k němu nelze zapisovat ani žádná věcná práva. Taková argumentace však neobstojí, neboť katastrální úřad zde vůbec neodlišuje nemovitost, v jejíž prospěch má být věcné břemeno zřízeno. Předmětem právního vztahu, ke kterému má vzniknout věcné břemeno, zde totiž není podzemní objekt, ale pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány a ke kterým se proto věcná práva zapisují; pokud byla taková věcná práva zřízena smluvně, zapisují se vkladem. Podle názoru soudu **je pro posouzení otázky, zda se právo odpovídající věcnému břemeni eviduje v katastru nemovitostí, rozhodující ta skutečnost, zda se v katastru nemovitostí eviduje nemovitost zatížená**, ke které má věcné břemeno vzniknout. Skutečnost, **že v katastru nemovitostí není evidována nemovitost, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje, nemůže na této skutečnosti nic změnit** - jde tu jen o určitý způsob identifikace oprávněného ve smyslu § 151n odst. 1 druhá věta ObčZ (kterým je zde vlastník panující nemovitosti). K panující nemovitosti ostatně žádné věcné břemeno nevzniká.

<sup>36</sup> Jedná se o tzv. absolutní práva (viz subkapitola 1.2).

užívání,<sup>37</sup> který se od věcných břemen vedle svého systematického zařazení jakožto institut správního práva odlišuje především okruhem subjektů oprávněných „služebnou věc“ užívat. V závěru této kapitoly bych ráda poukázala na palčivé problémy v souvislosti se zajišťováním přístupu nejen ke stavbám, ale též k pozemkům.<sup>38</sup>

**Římské právo**<sup>39</sup> znalo služebnosti, za které byly zprvu považovány jen služebnosti pozemkové, později k nim přibyly ještě služebnosti osobní. Každá služebnost dávala oprávněnému možnost jistého užívání cizí věci. Pozemkové služebnosti byly věcná práva, která dávala vlastníkovvi tzv. pozemku panujícího možnost užívat v jisté omezené míře jiný, zpravidla sousední pozemek, tzv. pozemek služebný. Šlo například o právo stezky, právo průhonu dobytka, právo cesty, právo vodovodu, právo odběru vody, právo pastvy, právo lámat kámen, právo kopat hlínu, právo těžít písek, právo mít část své stavby nad sousedním pozemkem, právo zapustit do sousedovy zdi část své stavební konstrukce, právo svádět dešťovou vodu na cizí pozemek a mnoho dalších. Mezi osobní služebnosti patřilo právo požívací (*ususfructus*) jakožto právo užívat cizí věc a těžít z ní plody, právo užívací (*usus*) jakožto právo osobního užívání cizí věci, které vylučuje možnost těžít plody, *habitatio* jakožto právo osobně užívat byt v cizím domě a *operae* jakožto právo osobně užívat služby cizího otroka nebo zvířete.

Za platnosti **ABGB** byla tato kategorie práv tvořena dvěma okruhy, a to reálnými břemeny, jejichž obsahem byla povinnost vlastníka zatížené nemovitosti něco konat, a služebnostmi, které spočívaly v povinnosti vlastníka zatížené nemovitosti něco strpět nebo se zdržet nějakého konání.<sup>40</sup> Obecně je přijímán názor, že

---

<sup>37</sup> Viz subkapitola 3.4.

<sup>38</sup> Viz subkapitola 3.5.

<sup>39</sup> Viz Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M., Římské právo, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, Praha, 1995, str. 190 až 200.

<sup>40</sup> ABGB obsahoval pouze úpravu služebností (§ 472 – 530 ABGB), reálná břemena byla pojmem teorie a judikatury. Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.2.1927, sp. zn. Rv II 537/26, publikované ve Vážného sbírce

v novověku byla nejdokonaleji zpracována problematika služebností a reálných břemen právě v ABGB.<sup>41</sup>

O *věcných břemenech* můžeme prvně hovořit až od doby **OZ1950**, který v zásadě spojil služebnosti a reálná břemena a nahradil je jednotným pojmem věcná břemena, i když v důvodové zprávě k OZ1950 bylo uvedeno, že věcná břemena nejsou ani dřívějšími služebnostmi, ani dřívějšími reálnými břemeny, nýbrž právním institutem novým, obsahem i formou, institutem je všechny nahrazujícím.<sup>42</sup> V zásadě však byla věcná břemena transformovanými služebnostmi.<sup>43</sup>

**Současná právní úprava**<sup>44</sup> podrobně nestanoví, co je obsahem jednotlivých práv odpovídajících věcným břemenům, jen velmi stručně charakterizuje, co to věcná břemena jsou. Vůbec už nestanoví, jakým způsobem mají být práva odpovídající věcným břemenům vykonávána.<sup>45</sup> Základním definičním ustanovením<sup>46</sup> je § 151n

---

pod číslem 6847/1927, podle něhož jest třeba si ujasnit, v čem záleží podstata reálného břemena, jehož definice neobsahuje ani občanský zákon (§ 443, 530 a 1284 obč. zák.) ani knihovní zákon (§ 12 knih. zák.) ani exekuční řád (§§ 144, 150, 211, 216, 225, 226, 227 ex. ř.). **Reálnými břemeny rozumí se závazky k určitým úkonům, které spojeny jsou s nemovitostí tím způsobem, že každý dočasný vlastník reality jako takový jest povinen konati tyto úkony.** Jest tudíž povinnost konati ona plnění úzce spojena s vlastnictvím k zavazené realitě a zejména při reálních břemenech trvajících po dobu několika lidských pokolení nepřichází ani mnohdy v úvahu, zda nějaká osoba fyzická byla a snad ještě jest též osobně, t.j. bez ohledu na své vlastnictví k určité realitě povinna k plnění.

Naproti tomu **služebnosti spočívaly** v povinnosti něco **strpět** či se naopak **zdržet** nějakého konání.

<sup>41</sup> Srov. např. *Bumba, J.*, Zeměměřičské právo, 1. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2004, str. 117.

<sup>42</sup> Viz též *Bradáč, A., Fiala, J. a kol.*, Věcná břemena od A do Z, 1. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2001, str. 18 a násl.

<sup>43</sup> Viz též *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.*, Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 907.

<sup>44</sup> § 151n a násl. ObčZ.

<sup>45</sup> J. Spáčil in *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.*, Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 911 – 912, uvádí, že v zákonné definici věcných břemen v § 151n odst. 1 ObčZ je vymezen i možný obsah věcných břemen a není uveden pouze způsob jejich výkonu. Osobně se domnívám, že obsah je vymezen pouze obecně, tedy toliko poukazem, že vlastník nemovité věci je povinen *něco trpět*, něčeho *se zdržet*, nebo *něco konat*, a proto spíše nelze hovořit o vymezení obsahu institutu, ale toliko jeho legální definice.

odst. 1 ObčZ, podle něhož věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Druhá věta tohoto odstavce pak stanoví, že práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Proto někdy v praxi vznikají aplikační problémy, k čemu všemu věcné břemeno zřídit lze a k čemu již nikoliv, resp. co všechno může být obsahem věcných břemen.

### **3.2. Druhy věcných břemen**

Věcná břemena rozlišujeme především na **věcná břemena in rem a věcná břemena in personam**. U první skupiny - **věcných břemen in rem** je oprávněný subjekt určen tak, že je jím vždy vlastník věci, tedy vlastník tzv. panujícího pozemku. Z povahy tohoto druhu věcných břemen vyplývá, že změna oprávněného subjektu není právně relevantní ve vztahu k další existenci věcného břemene a subjektem práva korespondujícího věcnému břemenu se stává právní nástupce původního oprávněného. Vždy půjde o vztah mezi dvěma relativně konkrétními subjekty, tedy vlastníkem panující nemovitosti (jako osobou oprávněnou z věcného břemene) a vlastníkem zatížené, jinak řečeno také služebné, nemovitosti (jako osobou povinnou něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat) a později mezi jejich právními nástupci.<sup>46</sup> Naproti tomu u druhé skupiny - **věcných břemen in personam** je oprávněný subjekt určen zcela

---

<sup>46</sup> Jedná se o základní definiční ustanovení, neboť vymezení některých konkrétních věcných břemen je provedeno i v jiných ustanoveních ObčZ – např. v § 135c odst. 3 ObčZ o věcném břemenu při vypořádání neoprávněné stavby, v § 142 odst. 3 ObčZ o věcném břemenu při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením věci, v § 151o odst. 2 ObčZ o věcném břemenu zajištění tzv. nezbytné cesty – nebo ve zvláštních právních předpisech – např. v § 170 SZ, v § 9 odst. 5 ZoP či v § 17 odst. 3 PozKom.

<sup>47</sup> Srov. např. Bradáč, A., Fiala, J. a kol., Věcná břemena od A do Z, 1. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2001, str. 12 a násl.

konkrétně a oprávnění svědčí pouze jemu. Proto je existence tohoto druhu věcných břemen spojena s existencí oprávněného subjektu. S jeho zánikem, ať již jde o smrt fyzické osoby nebo zánik právnické osoby, zaniká také věcné břemeno.<sup>48</sup> Věcné břemeno *in personam* je nepřevoditelné a ze své povahy časově omezené.<sup>49</sup>

Pokud se týká možnosti stanovení doby trvání obou typů věcných břemen nebo vázání zániku věcných břemen na rozvazovací podmínku, literatura se více méně shoduje v závěru o jejich přípustnosti a osobně nevidím důvod, proč by tomu tak nemohlo být.<sup>50</sup>

Výše uvedené dělení věcných břemen na *in rem* a *in personam* je možno považovat za základní, nicméně lze se setkat i s dalšími typy klasifikace. V literatuře se objevují dělení podle druhového obsahu věcných břemen, tedy

---

<sup>48</sup> Tento názor zastávají též autoři in *Bradáč, A., Fiala, J. a kol., Věcná břemena od A do Z*, 1. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2001, str. 13. Na straně druhé lze ohledně zániku právnické osoby a automatického zániku věcného břemene *in personam* svědčícího ve prospěch této právnické osoby poukázat i na názor J. Spáčila in *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář*, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 938, který si klade otázku, zda skutečně věcné břemeno zřízené ve prospěch právnické osoby, která má však právního nástupce, zaniká. Poukazuje však současně i na jedno rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, konkrétně ze dne 3.12.2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003, podle kterého naopak dle § 151p odst. 4 ObčZ patří-li právo odpovídající věcnému břemeni určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem. Věcné břemeno, zřízené smlouvou o zřízení věcného břemene a spočívající v úplatném užívacím právu ve smlouvě blíže označených nemovitostí, bylo zřízeno ve prospěch společnosti L, spol. s r. o. se sídlem v L. u D. 28, čili bylo zřízeno ve prospěch určité osoby (§ 151n odst. 1 ObčZ), a ve smyslu posledně citovaného ustanovení **zaniklo zánikem osoby z věcného břemene oprávněné. Tato skutečnost**, tj. hmotněprávní povaha předmětu řízení, **brání tomu, aby v řízení bylo pokračováno s právní nástupkyní** této společnosti.

<sup>49</sup> Tyto závěry potvrzuje též judikatura Nejvyššího soudu ČR, např. rozhodnutí ze dne 28.5.2002, sp. zn. 30 Cdo 644/2002. Toto rozhodnutí potvrzuje závěr vyjádřený již v dřívějším stanovisku Nejvyššího soudu SSR k některým otázkám rozhodování sporů mezi vlastníky sousedních pozemků a staveb ze dne 23.5.1985, sp. zn. Cpj 67/84, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 37/1985.

<sup>50</sup> Srov. např. *Bradáč, A., Fiala, J. a kol., Věcná břemena od A do Z*, 1. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2001, str. 81 či *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář*, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 933.



dělení na **věcná břemena s povinností konat** (kdy vlastník zatížené nemovitosti je povinen uskutečnit určité konání ve prospěch oprávněné osoby, ať už jde o osobu individualizovanou nebo osobu, která je vlastníkem jiné nemovitosti; v současné době opět nabývá na významu poskytování peněžitých nebo naturálních dávek), věcná břemena s povinností **zdržet se konání** (kdy vlastník zatížené nemovitosti je povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu jeho vlastnického práva - oprávněná osoba v tomto případě aktivně neužívá cizí věc, ale má prospěch z toho, že vlastník zatížené věci je ve svém chování omezen; příkladem tohoto věcného břemene je povinnost vlastníka nemovitosti zdržet se výstavby plotu nad určitou výškou) a věcná břemena s povinností **cosi strpět** (kdy vlastník zatížené nemovitosti je povinen strpět určité chování oprávněné osoby, která tímto chováním bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu zatížené nemovitosti; typickými příklady jsou právo průchodu či průjezdu přes cizí pozemek, právo čerpání vody z pramene nebo ze studny na cizím pozemku, právo užívat cizí pozemek pro vlastní potřebu oprávněného nebo právo přisvojovat si plody a užitky vyplývající ze zatížené nemovitosti).<sup>51</sup> Další možné členění je na věcná břemena **úplatná a bezplatná**, věcná břemena **kladná a záporná**, věcná břemena, pro něž je příznačný **trvalý stav** (např. opora sousední stavby) a věcná břemena, pro něž jsou příznačné **opakující se úkony** (např. právo průjezdu a průchodu) či věcná břemena **odpovídající bývalým služebnostem** (vlastník služebného pozemku musel něco strpět či se něčeho zdržet) a věcná břemena odpovídající **bývalým reálným břemenům** (vlastník služebného pozemku musel něco aktivně konat).<sup>52</sup> Tato dělení však zpravidla postrádají praktický význam, neboť zásadní rozdíl tkví právě v členění na věcná břemena *in rem* a *in personam*.

---

<sup>51</sup> Bradáč, A., Fiala, J. a kol., *Věcná břemena od A do Z*, 1. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2001, str. 12 – 14.

<sup>52</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol., *Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář*, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 908.

### **3.3. Osoby oprávněné z věcných břemen**

V první řadě je třeba vymezit, **kdo je oprávněn se domáhat ochrany** práv odpovídajících věcnému břemenu, tedy kdo je v těchto sporech věcně aktivně legitimován. Jak bude řečeno dále, odpověď na tuto otázku současně odpovídá též na otázku, jaký je okruh osob oprávněných z věcného břemene.

Vyjít můžeme ze stanoviska Nejvyššího soudu SSR k některým otázkám rozhodování sporů mezi vlastníky sousedních pozemků a staveb ze dne 23.5.1985, sp. zn. Cpj 67/84, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 37/1985 a podle kterého od návrhů na určení existence věcného břemena nebo od návrhů na omezení, případně zrušení věcného břemena, které mohou úspěšně podat **jen subjekty práv a povinností z věcného břemene**, ať už na straně povinného nebo oprávněného z věcného břemene, je třeba odlišovat návrhy, ve kterých se navrhovatelé domáhají ochrany práva odpovídajícího věcnému břemenu. V druhém z uváděných případů mohou návrh úspěšně podat nejen **vlastníci**, ale též **ti, kteří svoje právo užívat nemovitost**, se kterou je spojeno právo z věcného břemene, **odvozuji od subjektů tohoto práva**. Jinými slovy řečeno, okruh osob oprávněných domáhat se ochrany práv odpovídajících věcnému břemenu je širší, neboť umožňuje domáhat se ochrany též osobám, které nejsou vlastníky panujícího pozemku či osobami oprávněnými u věcných břemen *in personam*, ale odvozuji své právo od těchto osob. Citované stanovisko však dle mého názoru výslovně neřeší otázku konkrétního okruhu těchto osob. Navazující judikatura již odpověď na tuto otázku postupně přináší a v určitých případech též do jisté míry popírá některou judikaturu předchozí.

**1)** V rozhodnutí ze dne 29.9.1993, sp. zn. **2 Cdo 54/93**, Vrchní soud v Praze uzavřel, že ten, kdo je oprávněn na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu užívat byt, má právo umožnit užívání bytu **manželovi**, kterému pak

vzniká odvozený právní důvod užívání bytu. Dovolatel jako vlastník rodinného domku, kde se předmětný byt nachází, má podle ustanovení § 126 obč. zák. právo na ochranu vlastnického práva a toto vlastnické právo je omezeno věcným břemenem (mimo jiné doživotním bezplatným právem užívání bytu v přízemí domku) **zřízeným ve prospěch otce dovolatele** (§ 151n obč. zák.). Dále Vrchní soud v Praze uvedl, že ten, **kdo je oprávněn na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu užívat byt**, je držitelem tohoto práva ve smyslu ustanovení § 129 odst. 2 obč. zák. a **jako oprávněný držitel má stejná práva jako vlastník** (§ 130 odst. 2 obč. zák.). Podle ustanovení § 123 obč. zák. vlastník je v mezích zákona oprávněn mimo jiné předmět svého vlastnictví držet, užívat a nakládat s ním. Z uvedeného vyplývá, že **oprávněný držitel má právo**, shodně jako vlastník, **umožnit užívání bytu manželovi**, kterému pak vzniká odvozený právní důvod užívání bytu.

Ačkoli toto rozhodnutí bývá dodnes často citováno a interpretováno<sup>53</sup> toliko jako možnost, aby užíval byt (či jinou služebnou nemovitost) vedle osoby oprávněné z věcného břemene pouze její manžel, Vrchní soud v Praze v odůvodnění citovaného rozhodnutí počítal též s nezletilým synem manželky oprávněného z věcného břemene. Navíc postavil na roveň práva vlastníka a oprávněného držitele.<sup>54</sup> Především je ale třeba říci, že toto rozhodnutí je dále rozvedeno v řadě

---

<sup>53</sup> Viz např. časopis Právní rozhledy, č. 2/1994, dále např. in *Švestka, J., Dvořák J. a kol.*, Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 413 či in *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.*, Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 914. J. Spáčil v posledně uvedené citaci již naznačuje, že dané oprávnění se týká i dětí oprávněného a snad i dalších příbuzných v řadě přímé (ačkoli jej ale nedovozuje bezprostředně z tohoto judikátu), přičemž v jiných případech by již šlo zjevně o rozšiřování věcného břemene, které nelze připustit.

<sup>54</sup> Tuto poslední citovanou větu (postavení na roveň práva vlastnického a práva osoby oprávněné z věcného břemene) považuji za obzvláště nešťastnou, byť předpokládám, že ve skutečnosti nebylo záměrem Vrchního soudu v Praze tuto otázku takto jednoznačně vyjudikovat. Nicméně naštěstí již existují rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, v nichž Nejvyšší soud ČR tyto kategorické závěry o rovnosti práv vlastníka a oprávněného (v jiné věci) korigoval. V prvním případě se sice jednalo o rozhodnutí pouze Městského soudu v Praze ze dne 6.6.1995, sp. zn.

pozdějších rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a zpravidla je okruh oprávněných osob dále rozšiřován.

2) Konkrétně např. v rozhodnutí ze dne 31.8.2004, sp. zn. **22 Cdo 555/2004**, Nejvyšší soud ČR dovedl, že v dané věci jde o řešení otázky, nakolik mohou nemovitost, ke které má oprávněná osoba právo odpovídající věcnému břemeni, které svědčí toliko jí, užívat i další osoby. **Platné právo tuto otázku výslovně neřeší**, při doslovném výkladu zákona se nabízí řešení, že užívat cizí věc může jen oprávněný z věcného břemene a nikoliv osoby jiné. Již judikatura k obecnému občanskému zákoníku z roku 1811 však dospěla k závěru, že v některých případech **lze toto právo rozšířit i na "rodinu"** (viz např. Sedláček J., Rouček F.: Komentář k čl. Obecnému zákoníku občanskému a právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi, Praha 1935, díl II, s. 877 a 880, Mayer R.: Soustava občanského práva, Brno 1924, kniha druhá s. 161). Podobně také Vrchní soud v Praze v rozsudku z 29.9.1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93, dospěl k závěru, že "ten, kdo je oprávněn na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni užívat byt, má umožnit užívání manželovi, kterému pak vzniká odvozený právní důvod bydlení". **Nelze též vyloučit pobyt třetích osob, který nemá charakter užívání (např. návštěva v bytě).** **Kromě těchto případů** však platí zásada, že **oprávněný z**

---

33 Ca 24/95, které však bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem R 43/1996 a za kterým tak stojí autorita občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR, když kolegiem bylo schváleno k publikaci v této sbírce. V něm Městský soud v Praze uvedl, že účelem věcných břemen není **omezování dispozičního práva vlastníka** a že proto účastníci nebyli oprávněni uzavřít takovou dohodu o zřízení věcného břemene, jejímž obsahem je omezení práva vlastníka nakládat s nemovitostí.

Dalším rozhodnutím je již rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, a to ze dne 28.5.2002, sp. zn. 30 Cdo 644/2002, v němž uvedl, že z formulace "doživotní a bezplatné právo užívání celých předmětných nemovitostí, jako by byl vlastníkem" vyplývá, že věcné břemeno je vázáno pouze na osobu žalobce a jeho smrtí zanikne. Pokud je ve smlouvě dohodnuto užívání nemovitostí **žalobcem v tom rozsahu, jako by byl vlastníkem, nelze z toho dovozovat, že jako uživatel by měl všechna práva vlastníka, tedy i právo nemovitost zcizit.**

Nejvyšší soud ČR této rovnosti nepřisvědčil, i když v tomto případě byla na rozdíl od rozhodnutí Vrchního soudu v Praze formulace „jako by byl vlastníkem“ účastníky smlouvy o zřízení věcného břemene přímo smluvena.

věcného břemene může užívat zatíženou věc **jen pro sebe a nesmí k užívání věci přibrat jiného.**

**3)** Dále však Nejvyšší soud ČR rozšířil okruh těchto osob o nájemce bytu ve vlastnictví oprávněného z věcného břemene (a tehdy se dle mého názoru dostal do rozporu s poslední citovanou větou předchozího rozhodnutí a věc měl předložit podle § 20 odst. 1 ZSS k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR jakožto jedinému zákonnému soudci<sup>55</sup>), když ve

---

<sup>55</sup> Závěr o protiústavnosti rozhodnutí malého (tříčlenného) senátu Nejvyššího soudu ČR pro odnětí účastníků jejich zákonnému soudci, měl-li ve věci rozhodovat velký senát kolegia Nejvyššího soudu ČR, učinil Ústavní soud ČR opakovaně již dříve ve vztahu k rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ČR (zde se jedná o rozhodnutí tzv. rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ČR; úprava je však v souvislosti s překonáváním vlastních rozhodnutí obdobná jako u rozhodování věcí velkým senátem kolegia Nejvyššího soudu ČR – srov. § 19 a 20 odst. 1 ZSS a § 17 odst. 1 SŘS). Konkrétně např. ve svém rozhodnutí ze dne 18.4.2007, sp. zn. IV. ÚS 613/06, které bylo publikováno ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR pod číslem 68/2007, dospěl Ústavní soud ČR k závěru, že před přijetím napadeného rozhodnutí mělo být v procesu před Nejvyšším správním soudem vedeným aplikováno ustanovení § 17 odst. 1 s. ř. s., tedy že ve věci měl **rozhodující senát 4 Ads mající jiný právní názor než senát 2 As** řízení přerušit a věc předložit senátu rozšířenému. Pakliže tak neučinil a ve věci sám rozhodl, uplatnil státní moc v rozporu s čl. 2 odst. 3 Ústavy a čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod a zatížil řízení vadou nesprávně obsazeného soudu, jež v rovině ústavněprávní představuje **porušení ústavního práva na zákonného soudce**; příkaz, dle kterého „nikdo nesmí být odňat svému zákonnému soudci“ (čl. 38 odst. 1 Listiny základních práv a svobod), vyvěrá z požadavku plnění jednoho z principů demokratického právního státu (srov. čl. 1 Ústavy); nerespektování zákona (zde soudního řádu správního) ohledně toho, v jakém složení senátu má být věc rozhodována, představuje ve svých důsledcích i porušení čl. 90 a čl. 94 odst. 1 Ústavy. S obdobnou argumentací Ústavní soud ČR rozhodl dále např. v rozhodnutí ze dne 12.5.2009, sp. zn. IV. ÚS 2170/08, které bylo publikováno ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR pod číslem 117/2009. Bylo proto jen otázkou času, kdy se tento princip vyjudikuje i pro rozhodování Nejvyššího soudu ČR. Poprvé jsem takové rozhodnutí zaznamenala v rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 11.9.2009, sp. zn. IV. ÚS 738/09, které bylo publikováno ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR pod číslem 201/2009, v němž Ústavní soud ČR jednak odkázal na předchozí (výše uvedenou) judikaturu k rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ČR a dále uvedl, že z průběhu řízení, jež předcházelo vydání napadeného rozsudku, se podává, že před přijetím napadeného **rozhodnutí mělo být v procesu před Nejvyšším soudem vedeným aplikováno ustanovení § 20 odst. 1 zákona o soudech a soudcích**, tedy že ve věci měl rozhodující senát 28 Cdo mající jiný právní názor než v předcházejících věcech řízení přerušit a věc předložit velkému senátu kolegia. **Pakliže tak neučinil** a ve věci sám rozhodl, **uplatnil státní moc v rozporu s čl. 2 odst. 3 Ústavy a čl. 2 odst. 2 Listiny** a zatížil řízení vadou

svém rozhodnutí ze dne 27.4.2006, sp. zn. **22 Cdo 328/2005**, dovedil, že k otázce, zda právo odpovídající věcnému břemenu chůze může vedle vlastníka panující nemovitosti - domu vykonávat také nájemce bytu v tomto domě, odvolací soud správně odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ČSR publikovaný ve sbírce Vážného pod č. 3549 (také ASPI pod č. 7093). Uvedené rozhodnutí se týkalo služebnosti stezky. Podle § 492 ABGB právo stezky zahrnovalo právo po ní choditi, lidmi se dáti nositi anebo jiné lidi nechati k sobě přicházet, s průhonem dobytka bylo spojeno právo jezdit trakařem; a s cestou vozovou právo jeti jedním nebo několika potahy. V uvedené věci šlo o právo stezky nabyté pro vlastníka určitého domu jako služebnosti nikoli osobní, ale služebnosti, jejíž výkon byl spojen s vlastnictvím nemovitosti, a "proto se její výkon neurčuje osobními potřebami dočasného vlastníka panující usedlosti, nýbrž věcnými potřebami panující usedlosti, bez ohledu kým je usedlost obhospodařována nebo obývána, ať již je to vlastník sám nebo osoba, která právo v usedlosti bydlet odvozuje od práva vlastnickova." Nejvyšší soud ČSR v uvedené věci uzavřel, že "služebnost vztahuje se i na dočasné obyvatele v domě panující usedlosti bydlící" a "bylo-li služebnosti chůze nabyto pro vlastníka určitého domu, zahrnuje v sobě i oprávnění nápotomních nájemníků domu." Nejvyšší soud ČR se shodl s odvolacím soudem, že uvedený právní závěr je použitelný i pro případ práva odpovídajícího věcnému břemenu chůze, spojeného s vlastnictvím domu tak, že **nájemce bytu v domě vlastníka, který je osobou oprávněnou z věcného břemene chůze po zatíženém pozemku, je osobou, která odvozuje právo užívat zatížený pozemek k chůzi od vlastníka domu.**

Nejvyšší soud ČR tedy v tomto případě vykročil dále k extenzivnímu výkladu toho, kdo všechno je oprávněn užívat *odvozeně* od oprávněného z původního

---

nesprávně obsazeného soudu, jež v rovině ústavněprávní představuje **porušení ústavního práva na zákonného soudce.**

věcného břemene, když okruh osob dále rozšířil i o nájemce vlastníka nemovitosti. Jistě netřeba zdůrazňovat, že okruh nájemců se v průběhu trvání věcného břemene může měnit, a to stejně tak jako jejich počet. Navíc, pokud předchozí judikatura připouštěla pouze *návštěvy v bytě*, optikou tohoto judikátu bude postačovat, pokud zamýšlená dlouhodobá návštěva bude byt (a tedy i práva odpovídající věcnému břemeni) užívat z titulu nájemní smlouvy.

**4)** Ještě dále šel Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí, v němž dokonce připustil výkon práv z věcného břemene též zaměstnancům osoby oprávněné z věcného břemene (je třeba říci, že zde bylo věcné břemeno sjednáno podle smlouvy pro vlastníka nemovitosti určené k podnikání). I tak se mi však zdá v tomto rozhodnutí posun nepřiměřený původnímu vymezení pouze na manžela, děti a maximálně příbuzné v linii přímé. Konkrétně se jedná o rozhodnutí ze dne 25.7.2006, sp. zn. **22 Cdo 973/2005**, podle kterého právo odpovídající věcnému břemeni spočívající v právu chůze a jízdy pro vlastníka nemovitosti (**v dané věci stavby určené k podnikání**), je věcným břemenem spojeným s vlastnictvím nemovitosti – věcným břemenem in rem. Vlastník této nemovitosti je oprávněn užívat pozemku jiného vlastníka (zatížený nebo služebný) k chůzi a jízdě a v tomto rozsahu je vlastník zatíženého pozemku povinen užívání svého pozemku trpět. **Dosavadní judikatura připouští, že vedle osoby oprávněné z věcného břemene spočívající v právu chůze mohou zatížený pozemek využívat ještě jiné – třetí osoby.** Odvolací soud odkázal na Stanovisko Nejvyššího soudu SSR z 22.12.1987, sp. zn. Cpj 55/87, publikované pod R 14/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, podle kterého "z obsahu práva průchodu je obvykle zřejmé, že vlastník zatíženého pozemku je povinen trpět přecházení přes tento pozemek nejen vlastníkovi sousedního pozemku, ale i osobám, které ho navštěvují. Tímto se však pro třetí osoby nezřizuje věcné břemeno ve formě práva průchodu, ale vymezuje se rozsah povinností vlastníka zatíženého pozemku." Nejvyšší soud ČR dospěl v rozsudku z 27.4.2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005, k závěru, že "nájemce

bytu v domě vlastníka, který je osobou oprávněnou z věcného břemene chůze po zatíženém pozemku, je osobou, která odvozuje právo užívat zatížený pozemek k chůzi od vlastníka domu.“ Lze poukázat také na rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 27.2.1924, sp. zn. Rv II 1757/23 publikovaný pod č. 3549 sbírky Vážného. V uvedené věci šlo o právo stezky nabyté pro vlastníka určitého domu jako služebnosti nikoli osobní, ale služebnosti, jejíž výkon byl spojen s vlastnictvím nemovitosti, a "proto se její výkon neurčuje osobními potřebami dočasného vlastníka panující usedlosti, nýbrž věcnými potřebami panující usedlosti, bez ohledu kým je usedlost obhospodařována nebo obývána, ať již vlastníkem samým nebo osobou, která právo v usedlosti bydlet odvozuje od práva vlastníka.“ S přihlédnutím k těmto rozhodnutím lze dospět k závěru, že přísluší-li osobě oprávněné z věcného břemene - vlastníku nemovitosti právo, které mu zajišťuje přístup k této nemovitosti, přičemž může jít jak o chůzi tak jízdu po zatíženém pozemku, pak **od této oprávněné osoby odvozují právo užívat** zatížený pozemek k chůzi a jízdě **ty osoby, které tak činí v souvislosti s hospodářským účelem, ke kterému sloužila panující nemovitost v době zřízení věcného břemene (bydlení vlastníka, pronájem bytů, podnikání, ale též návštěvy v obvyklém rozsahu), pokud se účastníci smlouvy o jeho zřízení nedohodli jinak.** Výjimku by tvořily jen ty případy, kdy např. ve smlouvě o zřízení věcného břemene bylo užívání zatíženého pozemku výslovně omezeno jen na tam vyjmenované osoby. Vždy je však třeba přihlížet k tomu, že věcná břemena nesmějí být z principu rozšiřována.

Dle mého názoru toto rozhodnutí **posouvá institut věcných břemen** do zcela jiné roviny, kdy už se téměř jedná o blíže neurčený počet oprávněných osob,<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Ačkoli judikatorní vývoj se jeví spíše ve prospěch rozšiřování okruhu oprávněných osob, dle mého názoru až za hranici uvedení konkrétních osob, pokud by se týkalo případů, kdy by smluvní strany rovnou sjednaly, že oprávněným bude *veřejnost* či *jinak neurčený okruh osob* (u věcných břemen in personam) či by sjednaly věcné



když pod *osoby vykonávající práva odpovídající věcnému břemenu v souvislosti s hospodářským účelem nemovitosti sloužící k podnikání* lze podřadit též zákazníky, jejichž počet a okruh nepochybně nebude možno postavit najisto. Ani poslední citovaná věta o obecném zákazu rozšiřování toho na tomto posunu příliš nemění.

S ohledem na výše naznačený judikatorní trend je třeba dbát zvýšené pozornosti při formulování způsobu výkonu věcného břemena již ve smlouvě, již je věcné břemeno zřizováno, a to včetně okruhu osob oprávněných z věcného břemene jak primárně, tak odvozeně. A to minimálně do doby, než se k této otázce vyjádří Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí přijatém na půdě velkého senátu

---

břemeno *bez vztahu ke konkrétní panující nemovitosti* (u věcných břemen in rem), alespoň v tomto se snad lze spolehnout na dosavadní judikaturu takové vymezení nepřipouštějící.

Jednak ve Stanovisku Nejvyššího soudu ČR k novelizaci občanského práva v roce 1982 ze dne 29.12.1984, sp. zn. Cpj 51/84, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem R 45/1986, Nejvyšší soud ČR uzavřel, že **věcné břemeno uzavřené ve prospěch konkrétně neurčené osoby nebo bez vztahu k vlastnictví určité nemovitosti je v rozporu** se zněním ustanovení § 135b a § 135c o.z.

Dále na toto stanovisko Nejvyšší soud ČR navázal v rozhodnutí sice Krajského soudu v Českých Budějovicích, které však bylo občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu ČR schváleno k publikaci do Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Konkrétně šlo o rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 4.12.1990, sp. zn. 6 Co 1358/1990, které bylo ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek publikováno pod číslem R 37/1992, v němž bylo uzavřeno, že o nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu výkonem práva (vydržením) nejde tehdy, když ten, kdo právo vykonává, se domnívá, že pozemek, k němuž právo vykonává a který je vlastnictvím fyzické osoby, patří obci, a **když tento pozemek slouží k chůzi a jízdě také jiným fyzickým osobám...** K vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu nestačí pouhý faktický výkon tohoto práva, ale oprávněný držitel musí vykonávat toto právo **pro sebe** a být v dobré víře, že k věci mu právo náleží. Tak tomu nemohlo v daném případě být za situace, kdy se žalobci, případně jejich právní nástupci, domnívali, že pozemek je obecní a slouží k chůzi a jízdě i jiným občanům obce. Nemohli se žalobci tedy zároveň domnívat a být v dobré víře, že k pozemku, který je ve vlastnictví žalovaného, **právě jenom jim** náleží právo chůze a jízdy.

Výše uvedené závěry (byť aplikované na skutkovém terénu vydržení) byly přímo ve vlastní judikatuře Nejvyššího soudu ČR potvrzeny např. v rozhodnutí ze dne 18.11.1999, sp. zn. 2 Cdon 1728/97, v němž Nejvyšší soud ČR uzavřel, že kdo užívá cizí pozemek v domnění, že jde o veřejnou cestu, není v oprávněné držbě práva odpovídajícího věcnému břemenu.

občanskoprávního (resp. v současné době spojeného občanskoprávního a obchodního) kolegia.

### **3.4. Veřejné užívání**

Vzhledem k tomu, že následující subkapitola je věnována problematice zajištění přístupu k nemovitostem, považuji za nutné v této subkapitole alespoň stručně nastínit fungování institutu veřejného užívání jako jistého pandanta k věcnému břemeni práva jízdy/cesty.

Především je třeba říci, že veřejné užívání je institutem správního práva. Jeho problematika se týká práva veřejného i soukromého a představuje jednu z hraničních oblastí mezi nimi. Veřejné užívání má veřejnoprávní povahu, neboť na konkrétní užití materiálního statku, který je určen k veřejnému užívání jednotlivými uživateli, nemá vliv projev vůle vlastníka. **Veřejným užíváním rozumíme užívání všeobecně přístupných materiálních statků,<sup>57</sup> které odpovídá jejich účelovému určení, předem neomezeným okruhem uživatelů.<sup>58</sup>** Právě neomezený okruh uživatelů, který je pojmovým znakem veřejného užívání, je jedním ze zásadních odlišností tohoto institutu od věcných břemen.

---

<sup>57</sup> Katalog konkrétních veřejných statků jakožto předmětů veřejného užívání stanoven není a z podstaty věci ani být nemůže. Každopádně se jedná o statky materiální, a to jak přírodní statky, tak věci vytvořené lidskou činností. Jako příklad literatura (např. *Hendrych, D. a kol., Správní právo, Obecná část, 7. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009, str. 329 – 334*) uvádí vodu, pozemní komunikace, veřejná prostranství, krajinu, les, ovzduší, některé druhy energií, rádiové spektrum aj. Některé materiální statky jsou ve vlastnictví osob veřejného práva. Tak například dálnice a silnice I. třídy jsou ve vlastnictví státu, silnice II. a III. třídy jsou ve vlastnictví krajů, místní komunikace jsou ve vlastnictví obcí. Ve vlastnictví obcí jsou nejčastěji i veřejná prostranství. Veřejné užívání se však může vztahovat i na materiální statky v soukromém vlastnictví. Mohou to být části veřejných prostranství nebo účelové komunikace. Příkladem je i právo průchodu pasáží. Některé materiální statky nemohou ze své podstaty patřit nikomu, jsou to věci ničí. To platí například pro ovzduší, sluneční energii či energii větru.

<sup>58</sup> *Hendrych, D. a kol., Správní právo, Obecná část, 7. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009, str. 325 – 326.*

Podle toho, jakým způsobem vzniká právní možnost veřejného užívání, se rozlišují jeho dva druhy – **obecné užívání** a **zvláštní užívání**. Právní možnost **obecného užívání** vzniká přímo ze zákona. Obsah obecného užívání však nemusí být právní normou specifikován. V takovém případě musí jít o užívání obvyklé vzhledem k účelovému určení materiálního statku. Obecné užívání musí být přiměřené faktickému stavu užívaného materiálního statku. V případě obecného užívání musí jít o takové užívání určitým uživatelem, které nevylučuje užívání ostatními (i potencionálními) uživateli. Meze obecného užívání vyplývají ze zákona. Vedle toho může být obecné užívání na základě zákona omezeno nebo vyloučeno opatřením obecné povahy nebo správním aktem, a to buď pro všechny uživatele, nebo pro určitou skupinu uživatelů, anebo pro konkrétního uživatele. Důvodem pro takové omezení může být například ochrana daného materiálního statku, jeho údržba či bezpečnost osob nebo majetku. Obecné užívání je buď bezplatné, nebo může pro uživatele znamenat daňové nebo poplatkové zatížení. Naproti tomu oprávnění ke **zvláštnímu užívání** vzniká pro konkrétního uživatele na základě správního aktu vydaného příslušným správním orgánem. Obsah zvláštního užívání vyplývá především z daného správního aktu, který má zpravidla povahu povolení. V povolení je stanoven především způsob a doba zvláštního užívání, další podmínky zvláštního užívání mohou být stanoveny zákonem nebo prováděcími právními předpisy. Meze zvláštního užívání vyplývají ze správního aktu a ze zákona. Omezení zvláštního užívání je možné ve stejných případech jako u obecného užívání. Kromě toho může být modifikováno také novým rozhodnutím ve věci, pokud je správní akt vydáván *cum clausula rebus sic stantibus* tedy s doložkou změněných okolností.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Hendrych, D. a kol., Správní právo, Obecná část, 7. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009, str. 327 – 329.

### **3.5. Zajištění přístupu k nemovitostem**

Každý pozemek a stavba na něm musí být dostupné jeho vlastníku. Právním titulem, který zajistí tuto dostupnost, může být vlastnické právo, když vlastník dotyčné nemovitosti je vlastníkem též nemovitostí sousedních, které mu zajišťují spojení s veřejnou cestou. Pokud tomu tak není, hovoříme o tzv. „*právu cesty z nouze*“. V minulosti bylo otázce zajišťování práva cesty z nouze přes cizí pozemky věnováno více pozornosti, když tato problematika byla řešena dokonce samostatným zákonem.<sup>60</sup> Dnes je tato problematika řešena poměrně kuse a je především roztržštěná do různých právních předpisů a dokonce i právních odvětví.<sup>61</sup>

**Problematica zajištění nejméně přístupu (ne-li příjezdu) ke každé stavbě či pozemku je oblast, která se v praxi dotýká každého vlastníka takové nemovitosti, která nesousedí s veřejnou cestou.**<sup>62</sup> Tyto otázky začaly být obzvláště aktuální v průběhu 90. let 20. století, kdy začal trh s nemovitostmi nabývat zcela jiných dimenzí, k čemuž značnou měrou přispěly též developerské projekty, ať již tzv. na zelené louce (*greenfield*) či nová výstavba na již jednou zastavěných pozemkových parcelách (*brownfield*). Právě v případě *greenfieldové* výstavby byly komplikace v souvislosti s nezajištěným přístupem a příjezdem k novým rodinným domům nejčastější. To bylo dáno tím, že výstavba vznikala doslova na polích a zelených loukách, bez jakéhokoli řešení dopravní infrastruktury. Navíc k tomuto poli nezřídka kdy vedla jediná cesta, která byla

---

<sup>60</sup> ZPNC byl na našem území účinný až do 31.12.1950, tedy do OZ1950, kterým byl zrušen.

<sup>61</sup> Jak je uvedeno dále, úprava práva cesty z nouze není provedena pouze v předpisech občanského práva, což je zásadní posun oproti ZPNC, který stál na zásadách občanského práva a měl být v souladu s občanským právem (zejména zásadami ABGB) interpretován a aplikován. Dnešní úprava je jak v soukromém právu (§ 151o odst. 3 ObčZ), tak též v právu veřejném (např. § 170 odst. 2 SZ). Navíc mohou vznikat i spory o to, zda vůbec je třeba právo cesty z nouze zřizovat, zda zde již není jiný právní titul k užívání, a to především veřejné užívání.

<sup>62</sup> Veřejnou cestou mám na mysli všechny pozemní komunikace (§ 2 odst. 2 PozKom) s výjimkou neveřejné účelové komunikace podle § 7 odst. 2 PozKom.

ještě ve vlastnictví třetí osoby a bývalý vlastník louky či pole (málokdy byli tito původní vlastníci současně developery) měl zajištěn příjezd např. věcným břemenem či pouhou výprosou,<sup>63</sup> a to pouze pro účely obdělávání tohoto pole. A protože tuto otázku (z neznalosti či nezájmu) nebraly v potaz ani orgány obcí při zpracovávání územních plánů, kde povolily zastavitelnost v místech, kam nebyl zajištěn dostatečně kapacitní příjezd, problémy na sebe nenechaly dlouho čekat a řada z nich není od 90. let minulého století dořešena dodnes.

Úvodem je vhodné citovat jedno rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, konkrétně ze dne 7.6.2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001, v němž Nejvyšší soud ČR uvedl, že **přes cizí pozemek lze přecházet na základě různých právních důvodů**; může jít například o závazkový vztah, může jít o výprosu (vlastník pozemku přecházení jiných osob přes pozemek trpí, aniž by jim k tomuto přecházení vzniklo nějaké právo), anebo může jít o užívání cizího pozemku jako účelové komunikace (k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.11.2000, sp. zn. 22 Cdo 1868/2000, publikovaný v Právních rozhledech č. 2/2001).

Je však třeba říci, že **ne všechny právní důvody jsou co do obsahu stejně kvalitní**, resp. jednotlivé právní důvody mohou poskytovat oprávněným subjektům různý katalog práv. Z předchozích podkapitol je zřejmé, že zatímco u věcných břemen okruh oprávněných uživatelů musí být v zásadě jasně určitelný (byť řada judikatury uvedená v subkapitole 3.3. katalog osob rozšiřuje), v případě veřejného užívání je takovýto okruh pojmově vyloučen, když pojmovým znakem veřejného užívání je právě předem neomezený okruh uživatelů. To může být významné nejen pro užívání těchto nemovitostí, ale též pro rekonstrukce staveb, případně novou výstavbu. Osobně se domnívám, že je ve většině případů **pro uživatele dotyčné cesty výhodnější, když tuto cestu užívá z titulu veřejného**

---

<sup>63</sup> Tedy pouhým strpením příjezdu vlastníkem služebného pozemku, aniž by se tento vlastník osobě užívající cestu z titulu výprosy k čemukoli zavazoval.

**užívání pozemní komunikace<sup>64</sup> (zpravidla veřejné účelové komunikace) než z titulu věcného břemene práva průchodu a průjezdu.**

I v případě, kdy by zde **zatím právo nezbytné cesty<sup>65</sup> bud' neexistovalo, nebo bylo sporné**, je třeba vždy zvážit, zda se jeho zřízení domáhat raději cestou zřízení věcného břemene (soudem či správním orgánem) či naopak hledat argumenty pro podporu závěru, že dotyčný pozemek je pozemní komunikací s veřejným užíváním. Zpravidla se budou obě možnosti vylučovat a bude přicházet reálně do úvahy pouze jeden z těchto způsobů, resp. právních důvodů, avšak nelze ani vyloučit situace, kdy by oba tituly přicházely do úvahy a záleželo by pouze na výsledku důkazního řízení, který z nich se prosadí, případně zda bude žaloba zcela nedůvodná (neprokáže se ani existence věcného břemene, ani alternativně uplatněná možnost zřízení věcného břemene<sup>66</sup> a ani nebude shledáno, že půjde o veřejnou pozemní komunikaci). Osobně bych se i v tomto

---

<sup>64</sup> Viz § 19 odst. 1 PozKom. Je třeba dodat, že pro příjezd na pozemek za účelem výstavby nebude pravděpodobně stavebníkovi postačovat obecné veřejné užívání pozemní komunikace, ale bude se jednat o zvláštní užívání pozemní komunikace, které bude vyžadovat povolení silničního správního úřadu.

<sup>65</sup> Pojem *právo cesty z nouze* a pojem *právo nezbytné cesty* jsou užívány *promiscue*. Z teoretického (a historického) hlediska byl pro tento institut užíván spíše pojem *práva cesty z nouze*, zatímco dnešní právní úprava spíše tenduje k pojmu *práva nezbytné cesty* (resp. ObčZ v § 151o odst. 3 hovoří o *právu cesty* či § 170 odst. 2 SZ hovoří o *nezbytném přístupu/příjezdu*).

<sup>66</sup> Jak bylo řečeno výše, vzhledem k tomu, že se jedná o konstitutivní rozhodnutí, právo na zřízení věcného břemene práva nezbytné cesty se dle Nejvyššího soudu ČR **nepromlčuje**. Tento závěr sice nebyl vyjádřen Nejvyšším soudem ČR výslovně v souvislosti s právem nezbytné cesty, nicméně přiměřeně je možno užít rozhodnutí ze dne 17.4.2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002, v němž dospěl Nejvyšší soud ČR k závěru, že promlčují se všechna práva majetková s výjimkou práva vlastnického (§ 100 odst. 2 obč. zák.). Právo vlastníka pozemku žádat soud o rozhodnutí o neoprávněné stavbě podle § 135c obč. zák. se nepromlčuje. Jde o právo žádat soud o vydání konstitutivního rozhodnutí, které neobsahuje hmotněprávní nárok vztahující se k žalovanému. Nárok vzniká až v okamžiku, kdy konstitutivní rozhodnutí nabude právní moci. Teprve poté by šlo uvažovat o promlčení. **Právo žádat soud o vydání konstitutivního rozhodnutí se může promlčet (nebo prekludovat) jen v případě, že to zákon výslovně stanoví.** Skutečnost, že vlastník pozemku delší dobu stavbu trpěl a došlo tak k určité stabilizaci poměrů, by měla být zohledněna při rozhodování o osudu neoprávněné stavby.

případě na místě osoby usilující o zajištění přístupu **klonila spíše ke snaze o prosazení závěru, že daná cesta je veřejně užívána.**

Pokud by se totiž vlastník nemovitosti bez přístupu k ní chtěl domáhat zřízení věcného břemene **práva nezbytné cesty**, může mu **soud** (po splnění dalších zákonných podmínek) vyhovět **pouze** tehdy, jedná-li se o zajištění práva **nezbytné cesty ke stavbě**. Toto vyplývá jednak z dikce § 151o odst. 3 ObčZ, podle kterého není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. Navíc jsou tyto závěry potvrzeny též judikaturou Nejvyššího soudu ČR.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> V rozhodnutí ze dne 16.5.2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004, Nejvyšší soud ČR odmítl připustit případy, že by mohl zřídit věcné břemeno jinde, než mu umožňuje zákon a odmítl výslovně analogickou aplikaci. Konkrétně uvedl, že není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit **věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty** přes přilehlý pozemek (§ 151o odst. 3 ObčZ). Dovolací soud zastává názor, že podle tohoto ustanovení lze zřídit jen věcné břemeno cesty, nikoliv však věcné břemeno s jiným obsahem, a to ani za použití jeho analogické aplikace.

Nejvyšší soud ČR samozřejmě nepopřel možnost zřídit věcné břemeno též v dalších případech, kde mu tak umožňuje zákon, a to v řízení při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví reálným rozdělením věci dle § 142 odst. 3 ObčZ a dále vypořádáním neoprávněné stavby dle § 135c odst. 3 ObčZ. Odmítnutí analogické aplikace logicky zdůvodnil velmi přesvědčivou a podrobnou argumentací jak v rovině jednoduchého, tak ústavního práva s tím, že rozhodnutí o zřízení věcného břemene **je rozhodnutím konstitutivním**, neboť se jím zřizuje hmotněprávní vztah, který tu doposud nebyl. Konstitutivní soudní rozhodnutí však **nelze vydávat na základě analogické aplikace** ustanovení občanského zákoníku. Analogii upravuje § 853 ObčZ, podle kterého občanskoprávní vztahy, pokud nejsou zvláště upraveny ani tímto, ani jiným zákonem, se řídí ustanoveními tohoto zákona, která upravují vztahy obsahem i účelem jim nejbližší. Konstitutivní rozsudek vydaný v občanském soudním řízení je (na rozdíl od rozsudku deklaratorního) právní skutečností občanského práva hmotného. Před jeho vydáním tu není hmotněprávní vztah mezi účastníky, který by bylo možno posoudit analogicky. Samotné splnění podmínek pro vydání rozhodnutí o zřízení věcného břemene nemá za následek vznik právních vztahů, neboť ty vzniknou až v důsledku soudního rozhodnutí; proto před vydáním rozhodnutí zde není právní vztah, který by bylo možno analogicky posuzovat. Konstitutivní rozhodnutí tedy nedeklaruje již existující práva a povinnosti, ale zasahuje do hmotněprávní sféry účastníků tak, že zakládá, mění nebo ruší subjektivní práva a povinnosti. K takovému zásahu je třeba výslovného ustanovení zákona, který výjimečně dovoluje soudu z podnětu žalobce zasáhnout do

Jak je uvedeno v závěru poznámky 67, možnost domáhat se např. věcného břemene práva nezbytné cesty toliko k pozemku, je sice možno, avšak nikoli v občanském soudním řízení, ale ve správním řízení před stavebním úřadem dle § 170 odst. 2 SZ. Případnou soudní ochranu pak budou v těchto věcech poskytovat soudy ve správním soudnictví dle SŘS.

Nejen případy, kdy by se mělo jednat o zřízení věcného břemene práva nezbytné cesty pro pozemek bez stavby, budou **vyloučeny z pravomoci civilních soudů**. Rovněž tak půjde o případy, kdy by bylo třeba zajistit právo **nezbytné cesty nikoli přes pozemek, ale přes stavbu**. Zde lze odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.4.2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003, podle něhož

---

soukromých práv a povinností. Takto ovšem nelze zasahovat do práv účastníků podle přiměřeného použití zákona; v případě vlastnického práva by takový postup byl v rozporu i s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Nejvyšší soud ČR v této souvislosti opakovaně vyslovil, že v jiných případech, než které jsou upraveny v zákoně, nemůže soud svým rozsudkem zřídit věcné břemeno, a to ani tehdy, kdyby se z okolností případu jevílo zřízení věcného břemene nutným východiskem k jeho řešení (viz např. R 47/1991 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Poukazem na R 47/1991 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek se tak Nejvyšší soud ČR přihlásil k aplikaci závěrů tohoto rozhodnutí, ačkoli bylo vydáno ještě před novelou ObčZ provedenou zákonem č. 367/2000 Sb., která teprve § 151o odst. 3 ObčZ do ObčZ zavedla. Při vědomí toho je třeba odůvodnění tohoto rozhodnutí (jednalo se o rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.1.1989, sp. zn. 3 Cz 4/89) vykládat, když uvádí, že podle ustanovení § 135c odst. 1 o. z. (dnes § 151o odst. 1 ObčZ) vznikají věcná břemena mimo jiné rozhodnutím oprávněného orgánu. Soudy jsou oprávněny zřídit věcné břemeno v souvislosti s rozhodováním o návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (§ 142 odst. 3 o. z.; dnes § 142 odst. 3 ObčZ) a v případě rozhodování soudy o neoprávněné stavbě, a to za podmínky, že důvody hodné zvláštního zřetele brání rozhodnutí o přikázání stavby za náhradu anebo o odstranění stavby (§ 221 odst. 2 o. z.; dnes § 135c odst. 3 ObčZ). **Podle jiných než uvedených zákonných ustanovení soud nemůže svým rozsudkem zřídit věcné břemeno, byť by se z okolností případu jevílo zřízení věcného břemene nutným východiskem projednávaného případu.**

Konečně Nejvyšší soud ČR v prvním uvedeném rozhodnutí, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004, naznačil, že *§ 151o odst. 3 ObčZ nelze ani za použití analogie aplikovat na jiný případ než na ten, který je v něm uveden. Řešení dané situace je možné hledat ve stavebním právu (§ 108 s násl. stavebního zákona č. 50/1976 Sb.; dnes § 170 odst. 2 SZ).*



**dle § 151o odst. 3 ObčZ lze zřídit jen právo cesty přes pozemek, nikoliv přes budovu** (tj. tak, že by cesta využívala budovu, vedla by přes její součást).<sup>68</sup>

Jak jsem uvedla výše, dle mého názoru je pro osobu usilující o zajištění přístupu zpravidla praktičtější snažit se o prosazení závěru, že daná cesta je pozemní komunikací a je veřejně užívána. V praxi však bývá problém toto rozlišení provést. **Velmi reprezentativní a podrobné vymezení toho, jak rozeznat, kdy je cestu možno posoudit jako veřejně přístupnou účelovou komunikaci,** nalezneme v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.11.2000, sp. zn. **22 Cdo 1868/2000**, kde Nejvyšší soud ČR dospívá k závěru, že účelovou komunikací je pozemní komunikace, která splňuje znaky uvedené v § 7 odst. 1 PozKom, a to i v případě, že o charakteru této pozemní komunikace nebylo vydáno správní rozhodnutí. Účelová komunikace nemusí být stavbou, která by vyžadovala stavební povolení. Zřídí-li pozemní komunikaci, která by jinak byla účelovou komunikací, někdo jiný než vlastník pozemku, a vlastník pozemku neprojeví, byť i konkludentně, souhlas s existencí této komunikace, může se domáhat ochrany negatorní žalobou podle § 126 odst. 1 ObčZ. Je-li však účelová komunikace v souladu s vůlí vlastníka pozemku zřízena, nemůže její vlastník jednostranným vyhlášením zamezit jejímu obecnému užívání.

Otázka posuzování právní povahy cest je otázkou dosti složitou a není zde bohužel prostor se jí více věnovat. Ráda bych alespoň odkázala na **dva další**

---

<sup>68</sup> Tato otázka se vyjudikovala tak, že dle § 151o odst. 3 ObčZ lze zřídit jen právo cesty přes pozemek, nikoli **přes budovu** a nikoli **přes stavbu**. Tento závěr nicméně může být problém, a to při chápání **místních komunikací** Nejvyšším soudem ČR, u nichž v obecné rovině nelze vyloučit, že podle způsobu zpevnění „silničního tělesa“ **mohou být jak pozemkem, tak stavbou ve smyslu občanskoprávním**. Takto se velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR odchýlil ve svém rozhodnutí ze dne 11.10.2006, sp. zn. 31 Cdo 691/2005, od chápání místních komunikací doposud publikovaného senátem 22 Cdo, v daném případě konkrétně od rozhodnutí ze dne 31.1.2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002. Pokud by se totiž spojily judikatorní závěry z rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1274/2003 se závěry z rozhodnutí sp. zn. 31 Cdo 691/2005, bylo by možno zabránit zřízení věcného břemene soudem např. vyštěrkováním místní komunikace do doby rozhodnutí soudu prvního stupně (s ohledem na ustanovení § 154 odst. 1 OSŘ, kdy rozhodující je pro rozsudek stav v době vyhlášení rozhodnutí).

**informační zdroje.** Jednak se jedná o článek J. Spáčila o posuzování cest a pozemních komunikací v praxi civilních soudů<sup>69</sup> a dále na článek Veřejného ochránce práv s poukazem na vybraná soudní rozhodnutí.<sup>70</sup> Oba články představují průřezové shrnutí dané problematiky.

V poslední řadě bych se v souvislosti s otázkou zajištění přístupu k nemovitosti ráda dotkla problému, jak posoudit situaci, kdy se vlastník této nemovitosti o přístup do své nemovitosti z důvodu hrubé nedbalosti buď sám připravil (např. prodal sousední pozemek bez náležitého ošetření práva cesty) či koupil takovou nemovitost, aniž by se obezřetně zajímal, zda k takové nemovitosti přístup vede. Jinými slovy řečeno, je **otázkou, zda hrubá nedbalost oprávněné osoby při (ne)zajištění si práva nezbytné cesty má být brána v potaz při úvaze soudu, zda věcné břemeno práva nezbytné cesty dle § 151o odst. 3 ObčZ zřídí či nikoli.** Tato problematika právní úpravou řešena není a rovněž mi není známo, že by konkrétně tuto otázku řešila judikatura. V literatuře<sup>71</sup> se objevují názory, že zajištění užívání stavby je v obecném zájmu všech a především v zájmu samotných vlastníků sousedních nemovitostí, neboť neudržovaná nemovitost je zdrojem různých imisí a ohrožení pro sousedy, a proto by ani hrubá nedbalost neměla mít na rozhodování vliv. Osobně se s tímto názorem v zásadě ztotožňuji, nicméně se domnívám, že k této hrubé nedbalosti může být přihlédnuto při úvaze, co by mělo být obsahem věcného břemene (např. zda nezřídít pouze právo přístupu a nikoli už příjezdu apod.). Ráda bych však poukázala na dvě rozhodnutí, které tuto otázku řeší alespoň nepřímo. V prvním rozhodnutí ze dne 18.10.2005,

---

<sup>69</sup> Spáčil, J., *Cesty a pozemní komunikace v praxi civilních soudů*, Právní fórum 7/2006, Praha, ASPI, a.s., 2006, str. 225 a násl.

<sup>70</sup> *Veřejný ochránce práv, Veřejné cesty - místní a účelové komunikace - vybraná soudní rozhodnutí*, Sborník Veřejného ochránce práv, Sborník stanovisek č. 1 – Veřejné cesty, 2007, str. 29 a násl.

<sup>71</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., *Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář*, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 927 – 928.

sp. zn. 22 Cdo 730/2005, Nejvyšší soud ČR dospívá k závěru, že právo přecházení a přejíždění přes tzv. služební pozemek, jehož účelem je zajištění přístupu k domu, přičemž mezi služebním pozemkem a vstupem do panující stavby leží pozemek vlastníka stavby, **zahrnuje v sobě právo přejíždění** v takovém rozsahu, aby vlastník domu mohl zajet vozem **až na tento svůj pozemek**. Naopak v rozhodnutí ze dne 23.6.2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004, již Nejvyšší soud ČR tak benevolentní nebyl, když připustil, že soud zřídí věcné břemeno spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek (tj. právo chůze a průjezdu) v případech, kdy přístup (včetně příjezdu) ke stavbě nelze zajistit jinak než po tomto přilehlém pozemku. Avšak podle zásady od většího k menšímu **není s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem vyloučeno zřízení věcného břemene spočívajícího jen v právu chůze** po přilehlém pozemku. Půjde **zpravidla o případ výjimečný**. Za takový lze považovat i danou věc, když ze zjištění odvolacího soudu vyplývá, že příjezd motorovými vozidly měla vlastnice stavby zajištěn k hranici zatíženého pozemku, přičemž krátká několikametrová vzdálenost od této hranice ke vchodu jejího domu nevybočila z obvyklé vzdálenosti staveb od místa příjezdu k nim.

Konečně zbývá dodat, že případy, kdy soud zřizuje věcné břemeno konstitutivním rozhodnutím dle § 151o odst. 3 ObčZ, patří mezi případy, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání mezi účastníky (§ 152 odst. 2 OSŘ). Soud tedy takovým návrhem není vázán, a proto může věcné břemeno zřídit i na jiném místě než účastník požaduje. Nemůže tedy zamítnout žalobu pouze z důvodu, že návrh konkrétního věcného břemene v petitu žaloby se zdá soudu nepřiměřený či jinak nevhodný.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Tyto závěry potvrzuje např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.7.2007, sp. zn. 22 Cdo 1075/2006, uvádějící, že zřízení věcného břemene, jemuž odpovídá právo cesty po přilehlém pozemku ke stavbě (§ 151o odst. 3 obč. zák.), představuje určitý způsob vypořádání vztahu mezi vlastníkem stavby, ke které není zajištěn přístup, a

## 4. ZÁSTAVNÍ PRÁVO K NEMOVITOSTEM

### 4.1. Podstata zástavního práva

Jak bylo popsáno v kapitole 3.1., mezi *iura in re aliena* neboli věcná práva k věcem cizím patří též zástavní právo<sup>73</sup> včetně jeho subtypu, práva podzástavního. Pro zástavní právo spolu s právem zadržovacím, které je také věcným právem k věci cizí, je charakteristické (na rozdíl od třetí kategorie věcných práv k věcem cizím – věcných břemen, jejichž funkce je zásadně jiná),<sup>74</sup> že využívají majetkovou hodnotu věci jako předmět zajištění závazku dlužníka vůči věřiteli pro případ, že dlužník nesplní řádně a včas svůj závazek. Projevuje se zde tak prvá z funkcí zástavního práva, a to **funkce zajišťovací**. Navíc, na rozdíl od jiných způsobů zajištění (smluvní pokuta, dohoda o srážkách ze mzdy aj.), zástavní právo má též druhou funkci, a to **funkci uhrazovací**, neboť oprávněný ze zástavního práva se v konkrétním případě může domoci uspokojení splnění své pohledávky za určitou osobou z předmětu zástavy. V tomto aspektu se projevuje podobnost zástavního práva s ručením jakožto dalším způsobem zajištění závazku. Na rozdíl od ručení však zástavní právo přechází na právní nástupce vlastníka zástavy.<sup>75</sup>

---

vlastníkem přilehlého pozemku ve smyslu § 153 odst. 2 o. s. ř. Z toho plyne, že soud nemůže bez dalšího zamítnout žalobu vlastníka stavby o takové vypořádání jen proto, že navrhovaný rozsah břemene se mu jeví nepřiměřeným. **Musí popř. i za pomoci znaleckého posudku posoudit možnost takového rozsahu věcného břemene, který by zatěžoval vlastníka přilehlého pozemku co nejméně a zároveň zajišťoval vlastníku stavby přístup ke stavbě v nezbytném rozsahu.**

<sup>73</sup> Lze se však setkat i s případy, kdy zástavní právo k jiné než hmotné věci je pouze věcným právem sui generis či někteří autoři takové právo řadí do práva obligačního. Srov. poznámku 11.

<sup>74</sup> Viz subkapitola 3.1.

<sup>75</sup> Je však třeba říci, že k tomuto přechodu nedochází vždy. Typicky zástavní právo zanikne před splněním zajištěné pohledávky tehdy, pokud nový vlastník zástavy zástavu nabyl v rámci výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti (§ 337h odst. 1 OSŘ) či exekuce prodejem nemovitosti (§ 69 EŘ ve spojení s § 337h odst. 1 OSŘ) či zpeněžením majetkové podstaty v insolvenčním řízení v rámci v konkursu (§ 299 odst. 2 InsZ), oddlužení (§ 398 odst. 2 ve

Struktura klasického obligačního vztahu je taková, že na jedné straně stojí věřitel jako subjekt *věřící* v řádné a včasné splnění závazku druhé strany, kterou je dlužník. V případě vztahů, jejichž předmětem je (mimo jiné) zástavní právo, již s tímto tradičním dělením nevystačíme. To je dáno dvěma důvody. Jednak tím, že vedle primárního obligačního vztahu (např. z titulu smlouvy o půjčce) zde uzavřením zástavní smlouvy vzniká další, akcesorický právní vztah,<sup>76</sup> a to právě z titulu zástavní smlouvy. Druhým důvodem je fakt, že zásadně nemusí být totožnost mezi subjekty primárního obligačního vztahu a akcesorického zajišťovacího vztahu, neboť ne vždy musí být osoba, která zajišťuje splnění určitého (primárního) závazku, současně dlužníkem z tohoto (primárního) závazku. Jinými slovy řečeno, osoba zajišťující splnění závazku prostřednictvím zástavního práva může zástavou<sup>77</sup> zajišťovat splnění cizího závazku a dokonce k tomuto zajištění může použít majetek ještě další - čtvrté osoby.

---

spojení s § 299 odst. 2 InsZ) anebo v reorganizaci, kde zástavní práva zanikají bez ohledu na to, zda zástava byla zpeněžena či zůstala nadále ve vlastnictví vlastníka zástavy (§ 356 odst. 2 InsZ).

<sup>76</sup> Akcesorita zástavního práva se projevuje nerozlučným spojením zástavního práva s primárním obligačním vztahem. Toto spojení způsobuje, že zástavní právo nemůže „přežít“ zajištěnou pohledávku neboli zánikem zajištěné pohledávky zaniká bez dalšího též zástavní právo (§ 170 odst. 1 písm. a) ObčZ). Vedle toho se akcesorita projevuje též např. při postoupení pohledávky (z primárního obligačního vztahu) zajištěné zástavním právem, když postoupením přechází z postupitele na postupníka nejen postupovaná (cedovaná) pohledávka, ale též všechna práva s cedovanou pohledávkou spojená (§ 524 odst. 2 ObčZ). Že zástavní právo je oním *právem s cedovanou pohledávkou spojeným* máme potvrzeno též judikatorně, např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.6.2003, sp. zn. 21 Cdo 306/2003.

<sup>77</sup> Přestože platná právní úprava používá pro označení předmětu zástavního práva pojem *zástava*, lze se v některé literatuře (např. in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 593) či judikatuře (zejména soudů nižších stupňů – např. rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci ze dne 31.7.2007, č. j. 8 Cmo 466/2006-201, zveřejněné v odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.10.2008, sp. zn. 21 Cdo 4841/2007, dále též v rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 1.12.2005, č. j. 5 Cmo 315/2005-46, zveřejněném v odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.9.2008, sp. zn. 33 Odo 1191/2006) setkat s užíváním pojmu *zástava* a pojmu *předmět zástavy* promiscue. Navíc se někdy vyskytuje sousloví *dát něco do zástavy* (např. § 161 ObčZ), kde je pojem *zástava* v tomto slova smyslu chápán jako sám právní vztah vyplývající ze zástavního práva (např. in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M.

Podstata zástavního práva bývá někdy vyjadřována jako *ručení věcí* nebo *úplné ručení věcné*.<sup>78</sup> Nejedná se však o klasické ručení, jak jej má na mysli ObčZ,<sup>79</sup> neboť v případě zástavního práva ručení věcí přechází na pozdější nabyvatele zástavy, kteří se stávají novými ručiteli a ručení původních vlastníků zástavy zcizením zástavy zaniká.

Toto ručení věcí se však v zásadě projeví pouze v případě, kdy vlastník zástavy není dlužníkem v primárním obligačním vztahu.<sup>80</sup> Vlastník zástavy zde riskuje

---

*a kol.*, Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 948). Převažující označení pro předmět zástavní smlouvy je však jak v literatuře, tak judikatuře Nejvyššího soudu ČR (za všechny např. rozhodnutí ze dne 8.2.2007, sp. zn. 21 Cdo 736/2006, či rozhodnutí ze dne 17.5.2006, sp. zn. 21 Cdo 2098/2005, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem R 56/2007), pojem *zástava*, případně *předmět zástavního práva (zástava)*, s čímž se ztotožňuji a užívám jej tak též v této práci.

<sup>78</sup> Srov. např. *Rouček, F., Sedláček, J. a kol.*, Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému, Díl II., Reprint původního vydání, Praha, ASPI Publishing, s.r.o., 2002, str. 625.

<sup>79</sup> Viz § 546 a násl. ObčZ.

<sup>80</sup> Za situace, kdy je osoba dlužníka z primárního obligačního vztahu současně vlastníkem zástavy, potom ačkoli z titulu zástavního práva bude zástavní věřitel oprávněn uspokojovat se na zástavě pouze prostřednictvím realizace zástavního práva, fakticky docílí možnosti postihnout i jiný majetek této osoby, a to jako dlužníka z primárního obligačního vztahu.

Na straně druhé, i v případě, kdy by měla být osoba zřizující zástavní právo osobou totožnou s dlužníkem z primárního obligačního vztahu, je na místě zajistit závazek zřízením zástavního práva, neboť v případě, že vůči tomuto dlužníkovi bude zahájeno **insolvenční řízení**, jehož výsledkem bude zjištění jeho úpadku, zásadně se totiž **zvyšuje pravděpodobnost na vyšší uspokojení zástavního věřitele**. Jak známo, tzv. zajištění věřitelé mají v insolvenčním řízení privilegované postavení. Hlavním privilegiem je, že zajištění věřitelé se uspokojují odděleně, a to tak, že se uspokojují právě z výtěžku zástavy a teprve pokud něco z tohoto výtěžku zbude, bude tento zbytek dán k dispozici ostatním (nezajištěným) věřitelům (§ 167 odst. 2 a § 298 InsZ). Zajištěným věřitelem pro účely InsZ však, jak by se mohlo zdát na první pohled, není každá osoba, která má svoji pohledávku zajištěnou zajišťovacím nástrojem tak, jak je chápán teorií občanského práva (tedy především nástroji dle § 544 a násl. ObčZ a § 300 a násl. ObchZ). Zajištěným věřitelem je totiž dle taxativního výčtu § 2 písm. g) InsZ pouze taková osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem a zadržovacím právem, omezením převodu nemovitosti, zajišťovacím převodem práva nebo postoupením pohledávky k zajištění práva anebo obdobným právem podle zahraniční právní úpravy. Je tedy zřejmé, že zajištění pro účely insolvenčního práva je vymezeno úžeji než zajištění podle obecné teorie občanského a obchodního práva.

v případě porušení zajištěného závazku dlužníkem pouze ztrátu zástavy. Pokud se totiž zástavní věřitel rozhodne realizovat zástavní právo, vlastník zástavy pravděpodobně přijde o zástavu, avšak zástavní věřitel nemá z titulu zástavního práva žádný další nárok vůči vlastníku zástavy a tedy nemůže se po něm domáhat ničeho jiného, než aby strpěl realizaci zástavního práva. Naopak v případě **ručení** vzniká na základě dohody mezi ručitelem a věřitelem povinnost ručitele uspokojit věřitele, a to zcela, případně pouze co do výše, ke které se na základě ručení ručitel zavázal, pokud dlužník svůj závazek nesplní řádně a včas. Tento závazek ručitele je vynutitelný věřitelem na veškerém majetku ručitele. Tedy může nastat (a v praxi často nastává) situace, že z titulu ručení se ocitne ručitel dokonce sám v úpadku a následně je na jeho majetek prohlášen konkurs, a to proto, že nedostatečně odhadl riziko, které na sebe přebíral v rámci zaručení se za závazek dlužníka vůči věřiteli. Rovněž se může ručitel ocitnout v úpadku v případě, kdy v mezidobí od vzniku ručení do okamžiku povinnosti ručitele plnit věřiteli namísto dlužníka se buď zvětší zajištěná pohledávka (např. o přirostlé příslušenství) nebo naopak poklesne celkový majetek ručitele a ručitel již nedisponuje majetkem, o němž předpokládal, že by jej mohl použít pro uspokojení věřitele osoby, za jejíž závazek se zaručil.

Zástavní právo bývá tradičně označováno za jeden z nejspolehlivějších zajišťovacích nástrojů pro věřitele a zatlačuje tak do pozadí např. zmiňované ručení.<sup>81</sup> Nelze však přehlížet, že v určitých případech může být například ručení pro věřitele institutem praktičtější. Typicky tomu bude v případě, kdy osoba poskytující zajištění (ručitel) disponuje dostatečným majetkem, který zásadně převyšuje výši zajištěné pohledávky a věřitel může předpokládat, že pokud

---

<sup>81</sup> Např. in *Švestka, J., Dvořák J. a kol., Občanské právo hmotné 1*, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 388 a násl., obdobně in *Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník I*, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 940.

nenastane mimořádná situace, jeho právo na uspokojení z titulu ručení není ohroženo, zatímco nabízenou zástavou je v tomto případě nemovitost, která bude v blízké budoucnosti potřebovat rekonstrukci. Za této situace je zjevné, že naopak bude jistější takový zajišťovací nástroj, který nebude spjat s osudem a stavem určité konkrétní věci.

\*\*\*\*\*

Vzhledem k průřezovému zaměření této práce zde není prostor se zabývat komplexně institutem zástavního práva, tedy zejména otázkou jeho vzniku, obsahu a zániku. **Dále se proto zaměřím pouze na některé otázky, které u tohoto institutu považuji za důležité, případně kontroverzní.**

## **4.2. Subjekty související se zástavním právem**

Předně je třeba vymezit tři, resp. čtyři základní pojmy (subjekty) v souvislosti se zástavním právem. Název této podkapitoly nehovoří o *subjektech zástavního práva*, neboť jak bude uvedeno dále, ne všechny níže uvedené subjekty jsou zástavním právem skutečně dotčeny. Přesto jejich vymezení je klíčové.

### **1. strana věřitelská**

Na straně věřitelské bude vždy vystupovat pouze **zástavní věřitel**. Tedy osoba, která uzavřela zástavní smlouvu jako osoba oprávněná ze zástavního práva nebo osoba, která vstoupila do práv a povinností této osoby (např. v důsledku postoupení pohledávky). Tato osoba je současně věřitelem v primárním obligačním vztahu (např. z titulu smlouvy o půjčce).



## **2. strana dlužnická**

Na rozdíl od strany věřitelské mohou na straně dlužnické, tedy straně povinné ze zástavního práva (či přinejmenším na straně protější vůči zástavnímu věřiteli), do úvahy přicházet hned tři subjekty. Podle konkrétních okolností mohou být všechny tyto tři subjekty zastoupeny ve třech nebo dvou osobách či v osobě jediné.

### **2.1 osobní dlužník**

Osobní dlužník je strana, která se zavázala v primárním závazkovém vztahu, který je zajištěn právě zástavním právem. Je-li osobní dlužník odlišný od osoby, která uzavřela zástavní smlouvu, stojí poněkud mimo zástavní vztah a případnou realizaci zástavního práva.

### **2.2 zástavce**

Zástavcem je osoba, která uzavřela se zástavním věřitelem zástavní smlouvu a zřídila zástavní právo zástavnímu věřiteli k zástavě.

### **2.3 zástavní dlužník**

Zástavním dlužníkem je osoba, která je buď vlastníkem zástavy, nebo které náleží právo nakládat se zástavou jako vlastník.

Ačkoli platná právní úprava, jakož i část teorie (viz dále) všechna výše uvedená označení subjektů nepoužívá, domnívám se, že toto rozlišení užívané již od dob komentářů ABGB<sup>82</sup> má svůj význam i dnes, a proto jej přebírám i do této práce.

---

<sup>82</sup> V komentáři k ABGB in *Rouček, F., Sedláček, J. a kol., Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému, Díl II., Reprint původního vydání, Praha, ASPI Publishing, s.r.o., 2002, str. 630, se podává, že subjekt*

Právní úprava pracuje s pojmy zástavní věřitel, zástavce a zástavní dlužník. Pojem osobní dlužník je pojem teorie a judikatury.<sup>83</sup> Je však třeba zdůraznit, že s rozlišením pojmu zástavce a zástavní dlužník pracuje samotná právní úprava<sup>84</sup> a v některých případech přímo paralelně vedle sebe v jedné větě.<sup>85</sup> Proto je zjevné, že zákonodárce počítal s tím, že zástavce a zástavní dlužník mohou, ale nemusí být totožné osoby. Proto je dle mého názoru chybou, že část teorie tyto dvě

---

zástavního práva, tj. osoba, které se zastavuje, sluje **zástavní věřitel**. Od něho nutno lišiti subjekty figurující u objektů zastavení, totiž subjekt aktivního objektu (tj. objektu, který zajišťuje), tedy subjekt, který dal zástavu, sluje **zástavce** (jímž bude zpravidla vlastník zástavy), a dále subjekt pasivního objektu (tj. objektu, který je zajištěn), tedy subjekt zajištěné pohledávky sluje **osobní dlužník**. Vlastník zástavy sluje **zástavní dlužník**, necht' jest či není osobním dlužníkem a necht' jest či není zástavcem.

<sup>83</sup> Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.2.2008, sp. zn. 21 Cdo 888/2007, rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 3.4.2008, sp. zn. 21 Cdo 1577/2007 či náleží Ústavního soudu ze dne 6.11.2008, sp. zn. II. ÚS 1148/07.

<sup>84</sup> Pro *zástavního dlužníka* např. § 163 odst. 1 ObčZ, § 164 odst. 2 ObčZ, pro *zástavce* např. § 161 odst. 1 ObčZ, § 162 odst. 2 ObčZ, § 174 odst. 1 ObčZ.

<sup>85</sup> Srov. § 169 písm. a), b) ObčZ či § 170 odst. 1 písm. e), f) ObčZ.

kategorie často směšuje, resp. užívá promiscue nebo vůbec nerozlišuje.<sup>86</sup> Naopak část judikatury výše uvedené členění dle mého názoru správně přebírá a užívá.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Dle názoru vyjádřeného autory in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 947, se u vymezení pojmového aparátu u § 152 ObčZ uvádí, že zástavcem je osoba, která dala věc, právo či majetkovou hodnotu do zástavy. Tento zástavce svým vlastním právním úkonem v zástavní smlouvě s věřitelem bere na sebe uvedené riziko případného zpeněžení zástavy. Zástavcem se však i bez smluvního zajišťovacího ujednání s věřitelem stane ten, kdo nabude zástavním právem zatížený objekt s uvedenou právní vadou. V právní terminologii k odlišení uvedených subjektů, jejichž majetek může vést k uspokojení zástavního věřitele ze zástavy, **bývá zástavce, který sám není dlužníkem, někdy označován jako zástavní dlužník, na rozdíl od osobního dlužníka, který nese odpovědnost za splnění zajištěného dluhu** (srov. § 164 odst. 2 ObčZ). **Zástavním dlužníkem je tedy vlastník (majitel) zástavy, zatímco dlužníkem je subjekt zavázaný z pohledávky zajištěné zástavním právem.**

Autoři však dle mého názoru nesprávně směšují pojem zástavce a zástavního dlužníka, když pro příslušné označení používají vždy buď jeden, nebo druhý pojem (figuruje-li ve vztahu též osobní dlužník, pak užívají namísto pojmu zástavce pojem zástavní dlužník a pokud je osobní dlužník shodný s osobou uzavírající s věřitelem zástavní smlouvu, nazývají takovou osobu pouze zástavcem). V tomto pojetí **by jim navíc zjevně chyběl pojem pro označení vlastníka zástavy, který** by však neuzavíral zástavní smlouvu, ale **pouze** by dal v intencích § 161 ObčZ (institut zastavení cizí věci) **souhlas jiné osobě (zástavci)**, aby učinila předmětem zástavního práva (zástavou) jeho věc. K zastavení cizí věci dále viz subkapitola 4.4.

Na jiném místě téhož komentáře (komentář k § 163 odst. 1 ObčZ, str. 1000) autoři pravděpodobně považují užívání pojmů zástavce a zástavní dlužník za terminologickou nepřesnost, když uvádějí, že při porovnání formulací § 162, 163, nemůže uniknout pozornosti, že majiteli se v posléze uvedeném ustanovení dostává označení „zástavní dlužník“, namísto někdejšího pojmenování „zástavce“. K rozdílnému chápání obou subjektů by mohla přispět i druhá věta § 164 o tom, že pozdější vlastník zástavy má postavení zástavního dlužníka. Jestliže v ustanovení § 162 jde o to, aby ten, kdo má zástavu ve své moci, s ní zacházel tak, aby nedoznala újmy, na kterou by mohl zástavní věřitel doplatit snížením její prodejnosti, popřípadě její neprodejnosti při případném zpeněžení, **pak postrádá smyslu označit tuto osobu jednou jako zástavce a podruhé jako zástavního dlužníka.** Co se týče péče o zástavu, nemůže být činěn rozdíl mezi tím, kdo sám v souvislosti se vznikem zástavního práva svou vlastní věc zatížil břemenem zástavního práva, anebo tím, kdo nabyl takto právně znehodnocenou věc, byť by toto znehodnocení bylo jen dočasné, tj. na dobu trvání zajištěné pohledávky.

Rozlišení textu zákona, který v § 169 písm. a) a b) ObčZ rozlišuje mezi zástavcem a zástavním dlužníkem, autoři v komentáři k tomuto ustanovení (str. 1020 – 1021) ponechávají bez povšimnutí, stejně jako v komentáři k § 170 odst. 1 písm. e) a f) ObčZ (str. 1024 – 1025), kde stojí oba pojmy opět vedle sebe.

Autoři v učebnici Švestka, J., Dvořák J. a kol., Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 393 a 394 již s pojmem zástavní dlužník vůbec nepracují, když uvádí, že účastníky zástavní smlouvy jsou zástavní věřitel a zástavce, tj. vlastník zastavené věci, popřípadě věřitel z pohledávky. Zástavcem bude

Ačkoli přebírám výše uvedené rozlišení, v případě, kdy nepotřebuji rozlišit osobu zástavce a zástavního dlužníka (pro zjednodušení presumuji, že zástavce je vlastníkem zástavy a tedy zástavním dlužníkem), dále užívám **souhrnné označení zástavce** pro druhou stranu zástavní smlouvy.

Nyní bych ráda nastínila základní možné struktury vztahů v souvislosti se zástavní smlouvou.

### Příklad 1

*Osoba A uzavře smlouvu o půjčce s osobou B. Předmětem půjčky je částka o velikosti 100 jednotek. Osoba A má pochybnosti, zda osoba B bude dostatečně solventní a žádá zajištění své pohledávky za osobou B. Osoba B je vlastníkem pozemku P a*

---

zpravidla dlužník, vůči němuž se v plné míře uplatňuje zajišťovací i uhrazovací funkce zástavního práva. Není však vyloučeno, aby se za splnění dluhu, k němuž je dlužník povinen, zavázal cenou své věci někdo jiný než dlužník. V takovém případě **vystupují tři subjekty: zástavní věřitel, dlužník a zástavce** (posléze uvedený subjekt sám dlužníkem vůči věřiteli není). Za tohoto stavu se však na odpovědnosti dlužníka splnit dluh nic nemění. Pouze v případě prodlení dlužníka s plněním dluhu postihne realizace zástavního práva zástavce, neboť ten odpovídá zástavnímu věřiteli cenou zástavy dosaženou při jejím zpeněžení.

<sup>87</sup> Jednoznačně je vidět toto rozlišení např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 3.4.2002, sp. zn. 21 Cdo 679/2001, v němž Nejvyšší soud ČR dospívá k závěru, že zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy (srov. § 152 obč. zák.). Z uvedeného vyplývá, že ze zástavního práva vznikají práva a povinnosti **zástavnímu věřiteli**, tj. tomu, kdo má pohledávku zajištěnou zástavním právem a kdo má právo na uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy, nebude-li dluh, který odpovídá zajištěné pohledávce, včas splněn a **zástavnímu dlužníku**, tj. osobě, která je vlastníkem (majitelem) předmětu zástavního práva (zástavy) a jejíž majetek (jeho zpeněžení) má být použit k uspokojení zástavního věřitele, nebude-li dluh, který odpovídá zajištěné pohledávce, včas splněn. V řízení, jehož předmětem je určení, zda tu zástavní právo je či není, jsou tedy nositeli práv a povinností, o něž v řízení jde, zástavní věřitel, který má pohledávku zajištěnou sporným zástavním právem a zástavní dlužník, který je vlastníkem (majitelem) předmětu sporného zástavního práva (tj. zástavy). Právní sféry dalších osob (např. **zástavce, dlužníka, vůči němuž má zástavní věřitel pohledávku zajištěnou** sporným zástavním právem) se toto řízení netýká, neboť výsledek řízení (rozhodnutí soudu o tom, zda tu zástavní právo je či není) nemůže mít - na rozdíl od zástavního věřitele a zástavního dlužníka - na jejich právní poměry žádný vliv (nemůže mít žádný dopad na vymezení jejich práv nebo povinností tímto soudním rozhodnutím).

*rozhodne se proto, že zřídí zástavní právo k pozemku P ve prospěch osoby A. Pokud osoba B nesplní řádně a včas svůj závazek vůči osobě A, bude se moci osoba A domáhat realizace zástavního práva a uspokojit se z výtěžku při nuceném prodeji pozemku P. Osoba A a osoba B spolu uzavřou vedle smlouvy o půjčce ještě zástavní smlouvu,<sup>88</sup> kde osoba B zřídí jako **zástavce** zástavní právo ve prospěch osoby A jako **zástavního věřitele**. **Zajištěnou pohledávkou** bude dluh osoby B o velikosti 100 jednotek z titulu smlouvy o půjčce a **zástavou** bude pozemek P.*

V tomto případě je osoba B zavázána jednak z titulu primárního obligačního vztahu - smlouvy o půjčce (je tzv. **osobním dlužníkem**), ale rovněž je zavázána z titulu zajišťovacího vztahu – zástavní smlouvy (je **zástavcem** a současně je i vlastníkem zástavy, tedy **zástavním dlužníkem**). Proto pokud se osoba B dostane do prodlení, může se osoba A domáhat nároku na uspokojení zajištěné pohledávky nejen z realizace zástavy, ale z celého majetku osoby B. Ačkoli zdánlivě by v tomto případě mohlo být jedno, zda zde existuje i zajišťovací vztah z titulu zástavní smlouvy, ve skutečnosti tomu tak není. V tomto případě je totiž pozice osoby A posílena ve dvou směrech. Jednak pokud by se rozhodla osoba B před postižením svého majetku osobou A zcizit zástavu, zástavní právo nezaniká a nadále vázne na zástavě, i když by tato zástava byla převedena na osobu O.<sup>89</sup> Druhým směrem posílení je situace, kdy by bylo ohledně osoby B zahájeno insolvenční řízení. V ten okamžik by se osoba A mohla přihlásit do tohoto řízení jako zajištěný věřitel a jako takový by měla právo na oddělené (a v praxi jediné větší) uspokojení.

---

<sup>88</sup> Viz § 552 ve spojení s § 152 a násl. ObčZ.

<sup>89</sup> S výjimkou případů, kdy zástavní právo zaniká – viz poznámka 75.

## Příklad 2

*Osoba A uzavře smlouvu o půjčce s osobou B. Předmětem půjčky je částka o velikosti 100 jednotek. Osoba A má pochybnosti, zda osoba B bude dostatečně solventní a žádá zajištění své pohledávky za osobou B. Osoba B však není schopna poskytnout dostatečné ekonomické zajištění, avšak přivede osobu C, která se rozhodne zajistit závazek z titulu uvedené smlouvy o půjčce. Odmítá riskovat celý svůj majetek, avšak je pro ni přijatelné „ručit“ za závazek osoby B pozemkem P.*

V tomto případě je osoba B opět zavázána z titulu primárního obligačního vztahu - smlouvy o půjčce (je **osobním dlužníkem**), avšak z titulu zajišťovacího vztahu - zástavní smlouvy je již **zástavcem** a současně **zástavním dlužníkem** osoba C.<sup>90</sup> V případě prodlení osoby B s plněním zajištěné pohledávky si osoba A může vybrat, zda bude chtít jít cestou standardního vymáhání primární pohledávky za osobou B nebo zda se uchýlí k realizaci zástavy, případně zda zvolí kombinací obou způsobů.

## 4.3. Forma zástavní smlouvy

Vzhledem k tomu, že předmětem této práce je nakládání s nemovitostmi, i tato kapitola o zástavním právu primárně počítá s tím, že zástavou bude věc nemovitá. Na otázku, jakou musí mít zástavní smlouva formu (bez ohledu na to, zda je zástavou věc movitá či nemovitá) je podle většiny právnické veřejnosti jednoznačná odpověď – zástavní smlouva musí být písemná, a to pod sankcí absolutní neplatnosti, neboť dikce § 156 odst. 1 ObčZ je přeci jednoznačná a nepřipouští jiný výklad. Ráda bych na tomto místě uvedla, že paušální závěr o

---

<sup>90</sup> Pokud by byla vlastníkem pozemku P např. další osoba D a osoba C by uzavírala zástavní smlouvu s osobou A, k čemuž by měla souhlas od osoby D dle § 161 odst. 2 ObčZ, byla by osoba C sice stále zástavcem, avšak zástavním dlužníkem by byl vlastník zástavy, tedy osoba D.

absolutní neplatnosti zástavních smluv jiných než písemných učinit nelze, ačkoli řada právní praxe by dogmatický závěr o absolutní neplatnosti zástavních smluv v jiné než písemné formě učinila. Příčina tohoto omylu pramení v tom, že zástavní právo je i právníkem veřejností chápáno primárně jako nástroj občanského práva, jehož těžiště se nachází v § 152 a násl. ObčZ, a tato ustanovení jsou pouze rozšiřována na základě § 153 ObčZ určitými zvláštními právními předpisy pro zvláštní zástavy.<sup>91</sup> K posilování tohoto nesprávného závěru dle mého názoru rovněž přispívá řada odborné literatury,<sup>92</sup> když pojednává o nemožnosti zřídit zástavní právo jinak než písemnou smlouvou paušálně, aniž by uvedla, že existuje přinejmenším jedna výjimka.

Touto výjimkou je **finanční zajištění**. Domnívám se, že toto je jediná výjimka, na jejímž základě lze odpovědět na predestrenou otázku tak, že zástavní smlouva nemusí být vždy písemná. Institut finančního zajištění byl transponován do našeho právního řádu na základě směrnice Evropského parlamentu a Rady 2002/47/ES ze dne 6. června 2002 o dohodách o finančním zajištění a své místo

---

<sup>91</sup> Např. pro cenné papíry jako předmět zástavy v § 39 a násl. ZCP, pro obchodní podíl v § 117a ObchZ či pro silniční motorová vozidla a přípojná vozidla v § 8 a násl. ZPPV. Otázka, jak vzniká zástavní právo k silničním motorovým vozidlům, byla předmětem roztržitého rozhodovací praxe soudů, neboť řada soudů postupovala při výkladu této otázky čistě podle § 157 a 158 ObčZ. Ustálení rozhodovací praxe lze datovat až k rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.4.2005, sp. zn. 21 Cdo 2099/2004, kdy Nejvyšší soud ČR uzavřel, že zástavní právo zřízené na základě zástavní smlouvy k silničnímu motorovému vozidlu nebo k přípojnému vozidlu vzniká zápisem zástavního práva do technického průkazu těchto vozidel a do registru silničních vozidel; ustanovení § 158 odst. 1 a 2 ObčZ, ve znění účinném do 31. prosince 2001 (nyní § 157 odst. 2 a 3 a § 158 ObčZ), upravující právní způsob nabytí zástavního práva k movitým věcem se zde neuplatní.

<sup>92</sup> Např. in Švestka, J., Dvořák J. a kol., *Občanské právo hmotné 1*, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 393 a násl. se uvádí, že pro smlouvu o zřízení zástavního práva, tj. pro zástavní smlouvu jako právní důvod vzniku tohoto zatížení, je pod sankcí neplatnosti předepsána písemná forma (§ 156 odst. 1 ObčZ). Proto nelze platně sjednat zástavní smlouvu ústně ani pouhým předáním věci do zástavy zástavnímu věřiteli.

Obdobně in Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol., *Občanský zákoník I*, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 941, se uvádí, že ke vzniku zástavního práva pod sankcí neplatnosti tohoto právního úkonu se vyžaduje písemná forma. Může jít o prostou písemnou formu anebo o formu notářského zápisu.

nalezl v ustanoveních § 323a až 323f ObchZ. Jak podle původního textu směrnice, tak v ustanovení § 323a odst. 9 ObchZ se uvádí, že sjednání i vznik finančního zajištění (kterým je dle § 323a odst. 1 písm. a) ObchZ rovněž **zástavní právo k finančnímu kolaterálu** sjednané stranami uvedenými v § 323a odst. 3 ObchZ za účelem zajištění pohledávky finančního charakteru), včetně identifikace finančního kolaterálu, musí být doloženo buď písemně, nebo jiným záznamem umožňujícím uchování informací, jinak se nejedná o finanční zajištění; **písemná smlouva se nevyžaduje.**

V souvislosti se zástavní smlouvou je třeba ještě poukázat na skutečnost, že ačkoli **platnost zástavní smlouvy je podmínkou vzniku zástavního práva** (tedy jednou z podmínek – např. vedle vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí), **obráceně tento princip neplatí.** Jinými slovy řečeno, bude-li neplatná zástavní smlouva, nikdy na jejím základě nemůže vzniknout zástavní právo, ovšem nevznikne-li platně zástavní právo (např. proto, že pohledávka zajištěná zástavním právem platně nevznikla), může samotná zástavní smlouva (při splnění dalších podmínek) platně vzniknout a existovat.<sup>93</sup> Pokud však na

---

<sup>93</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 4.4.2002, sp. zn. 21 Cdo 957/2001, v němž Nejvyšší soud ČR dovodil, že ke vzniku zástavní smlouvy je třeba, aby její účastníci v ní určili (jako její tzv. podstatné náležitosti) předmět zástavního práva (zástavu) a pohledávku, kterou zástavní právo zajišťuje. Zákon k platnosti zástavní smlouvy nevyžaduje, aby v ní určená pohledávka, kterou má zástavní právo zajišťovat, skutečně existovala. **Platná je proto zástavní smlouva i tehdy, jestliže zajišťovaná pohledávka nikdy nevznikla, jestliže zajišťovaná pohledávka zanikla ještě před uzavřením zástavní smlouvy, jestliže zajišťovaná pohledávka, která má vzniknout teprve v budoucnu, ve skutečnosti nevznikne, jestliže se nesplní podmínka, na níž je závislý vznik zajišťované pohledávky, apod.** Zástavní právo je právem akcesorickým. Vyplývá z toho, že **zástavní právo platně vznikne na základě platné zástavní smlouvy, jen jestliže platně vznikla také pohledávka, k jejímuž zajištění má sloužit.** Jestliže pohledávka, pro kterou bylo zástavní právo zřízeno, ve skutečnosti platně nevznikla (např. proto, že nedošlo k uzavření smlouvy, podle které měla pohledávka vzniknout, že je taková smlouva neplatná apod.), není tu zástavní právo, i kdyby samotná zástavní smlouva byla bezvadná. **Neexistuje-li tedy pohledávka, která má být zajištěna zástavním právem, není to důvodem neplatnosti zástavní smlouvy;** tato okolnost má za následek, že podle zástavní smlouvy - ačkoliv jde o platný právní úkon a i když, jde-li o nemovitost, bylo podle ní vloženo zástavní právo do katastru nemovitostí - zástavní právo nevznikne.



základě takové zástavní smlouvy bylo vloženo zástavní právo do katastru nemovitostí, je třeba jej z katastru nemovitostí vymazat. Jestliže však druhá strana (zástavní věřitel) odmítne poskytnout součinnost k výmazu tohoto zástavního práva,<sup>94</sup> nezbyvá zástavci, než aby se domáhal výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí žalobou, a to zpravidla žalobou podle § 80 písm. c) OSŘ na určení, že zástavní právo zde není.<sup>95</sup> Nelze se domáhat určení platnosti či neplatnosti zástavní smlouvy, ale pouze určení, zda tu zástavní právo je či není<sup>96</sup> (shodně jako v případě určování otázky vlastnictví, kdy je třeba žalovat na určení,

---

<sup>94</sup> Např. postupem dle § 40 odst. 2 písm. b) VyhKat.

<sup>95</sup> K tomu bych ráda poukázala na již citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 3.4.2002, sp. zn. 21 Cdo 679/2001, v němž Nejvyšší soud ČR vymezuje **rozdíl mezi naléhavým právním zájmem na určení** existence práva dle § 80 písm. c) OSŘ **a věcnou legitimací (pasivní i aktivní)** pro toto řízení. Konkrétně dospívá k závěru, že podle ustálené judikatury soudů **naléhavý právní zájem na určení**, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým. Žaloba, domáhající se určení podle ustanovení § 80 písm. c) OSŘ, nemůže být zpravidla opodstatněna tam, kde lze žalovat na splnění povinnosti podle ustanovení § 80 písm. b) OSŘ (srov. například rozsudek býv. Nejvyššího soudu ČSR ze dne 24.2.1971, sp. zn. 2 Cz 8/71, uveřejněný pod č. 17 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1972). Vyslovený předpoklad však nelze chápat všeobecně. Prokáže-li žalobce, že má právní zájem na tom, aby bylo určeno určité právo nebo právní poměr, přestože by mohl žalovat přímo na splnění povinnosti, nelze mu určovací žalobu odepřít. Za nedovolenou - při možnosti žaloby na plnění - lze považovat určovací žalobu jen tam, kde by nesloužila potřebám praktického života, nýbrž jen ke zbytečnému rozmnožování sporů. Jestliže se určením, že tu právní vztah nebo právo je či není, vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků sporu (a předejde se tak žalobě na plnění), je určovací žaloba přípustná i přesto, že je možná také žaloba na splnění povinnosti podle ustanovení § 80 písm. b) OSŘ (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.3.1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96, uveřejněný pod č. 21 v časopise Soudní judikatura, roč. 1997). Od naléhavého právního zájmu na požadovaném určení je třeba odlišovat **věcnou legitimací účastníků řízení**. Věcnou legitimaci v řízení o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, má ten, kdo je účasten právního vztahu nebo práva, o něž v řízení jde, nebo jehož právní sféry se sporný právní vztah nebo sporné právo týká... V řízení, jehož předmětem je určení, zda tu zástavní právo je či není, jsou tedy **nositeli práv a povinností**, o něž v řízení jde, **zástavní věřitel**, který má pohledávku zajištěnou sporným zástavním právem **a zástavní dlužník**, který je vlastníkem (majitelem) předmětu sporného zástavního práva (tj. zástavy).

<sup>96</sup> Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.4.2003, sp. zn. 21 Cdo 58/2003, podle kterého na určení, že je neplatná zástavní smlouva, podle níž bylo vloženo do katastru nemovitostí zástavní právo, není naléhavý právní zájem [§ 80 písm. c) o. s. ř.]. K odstranění nejistoty v právním postavení žalobce nebo k zamezení ohrožení jeho práva může v tomto případě vést pouze určení toho, zda tu zástavní právo je či není.

zda žalovaný či žalobce jsou či naopak nejsou vlastníky a nikoli zda převodní smlouva je či není platná).<sup>97</sup>

#### **4.4. Zastavení cizí nemovitosti**

Není pochyb o tom, že zástavcem může být i osoba odlišná od vlastníka nemovitosti. Tyto situace řeší § 161 odst. 2 ObčZ, podle kterého **cizí nemovitá věc**, věc hromadná, soubor věcí a **byt nebo nebytový prostor** ve vlastnictví podle zvláštního zákona mohou být dány do zástavy **jen se souhlasem vlastníka a osoby, která k nim má jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem**. Totéž platí, jde-li o cizí pohledávku, jiné majetkové právo, obchodní podíl, cenný papír a předmět průmyslového vlastnictví. Zákon však již neřeší, jakým způsobem má být tento souhlas dán (a není mi ani známo, že by tuto otázku již vyřešila judikatura). Z pohledu soukromého práva se tak dle mého názoru může stát jak písemně, tak i jiným způsobem – ústně a případně též i konkludentně. Ačkoli souhlas daný jinak než písemně může dostat účastníky právního vztahu do důkazní nouze při prokazování, zda bylo zástavní právo platně (tedy se souhlasem zástavního dlužníka) zřízeno nebo zda naopak zástavce převedl, resp. nakládal s více právy než-li sám měl a v duchu zásady *nemo plus iuris (ad alium)*

---

<sup>97</sup> Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.2.2001, sp. zn. 22 Cdo 2852/99, ve kterém Nejvyšší soud ČR řešil případ, kde žalobce učinil předmětem řízení určení neplatnosti označené kupní smlouvy, nikoliv určení vlastnictví žalované strany. Rozhodnutí soudu o **určení neplatnosti kupní smlouvy** ohledně nemovitostí, samo o sobě **nemůže být podkladem pro změnu zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí**, protože jím není řešena otázka vlastnictví. Podkladem pro změnu zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí v daném případě může být rozhodnutí soudu o určení vlastnictví, kdy **otázka platnosti označené kupní smlouvy má povahu otázky předběžné**. Jestliže právní otázka (platnost smlouvy), o níž má být rozhodnuto, má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu (vlastnictví), **není dán naléhavý právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo na určení existence práva nebo právního vztahu** (80 písm. c) OSŘ). K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.3.1996, sp. zn. II Odon 17/96, uveřejněný pod č. 120 v Soudních rozhledech č. 5, ročník 1996).

*transfere potest, quam ipse habet* zástavní právo nevznikne, nelze trvat na písemné formě tohoto souhlasu, ledaže by se na ní účastníci dohodli dle § 40 odst. 1 ObčZ.<sup>98</sup> Připouštím, že vedle důkazní nouze mohou mít účastníci též komplikace v rámci katastrálního řízení. Ani to však nemůže být dle mého názoru důvodem pro odmítnutí jiné než písemné formy souhlasu, ačkoli z praktického hlediska bude písemná forma jistější.

Dikce citovaného ustanovení mi přijde jednoznačná v souvislosti s výkladem otázky, jak má být zřízeno zástavní právo k cizí nemovitosti. Zástavní věřitel a zástavce uzavřou zástavní smlouvu a zástavní dlužník vysloví se zastavením věci v jeho vlastnictví souhlas. Výkladovou pochybnost může způsobovat vedle formy tohoto souhlasu (viz výše) i to, zda tento souhlas musí být předchozí (před uzavřením zástavní smlouvy), bez něhož by pak byla zástavní smlouva neplatná či zda lze připustit i souhlas následný s tím, že do okamžiku jeho poskytnutí bude zástavní smlouva pouze neúčinná. Ačkoli ani tato otázka není dle mého povědomí doposud judikatorně řešena, pro její zodpovězení vidím jistou paralelu např. v souhlasu valné hromady akciové společnosti podle § 196a ObchZ.<sup>99</sup> Proto se domnívám, že by tento souhlas mohl být poskytnut i následně.

---

<sup>98</sup> Pokud by však přes tuto dohodu byl souhlas pouze ústní, jednalo by se toliko o relativní neplatnost dle § 40a ObčZ, které by se musel účastník smlouvy, který byl touto neplatností dotčen, dovolat. Navíc by se jí musel dovolat v průběhu obecné promlčecí doby, neboť i námitka relativní neplatnosti se promlčuje (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.2.2007, sp. zn. 21 Cdo 948/2006, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem R 97/2007).

<sup>99</sup> Zatímco pro souhlas valné hromady podle § 196a odst. 1 ObchZ vyžaduje citované ustanovení výslovně souhlas předchozí, pro souhlas podle § 196a odst. 3 ObchZ, kde zákon o požadavku předchozího či následného souhlasu mlčí, postačuje souhlas následný. Tyto závěry jsou potvrzeny četnou judikaturou Nejvyššího soudu ČR, a to jak pro případ absolutní neplatnosti pro absenci předchozího souhlasu dle odst. 1 (za všechny např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.5.2003, sp. zn. 29 Odo 430/2002), tak pro pouhou neúčinnost smlouvy do doby poskytnutí následného souhlasu dle odst. 3 (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.4.2004, sp. zn. 29 Odo 414/2003 či rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.10.2004, sp. zn. 29 Odo 1137/2003).

V této souvislosti mne tedy zarazí argumentace v jednom z komentářů k § 161 odst. 2 ObčZ,<sup>100</sup> kde se podává následující:

*Jestliže podle ustanovení **prvního odstavce se za podmínek v něm uvedených připouští vznik zástavního práva k movité věci jednotlivě určené od nevlastníka, z ustanovení odstavce druhého, pokud jde o věci jiného druhu, vyplývá pravý opak... O dobrou víru nabyvatele zástavního práva by nemohlo jít u nemovitých věcí, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. U nich by fyzická moc nad věcí nemohla mít legitimační účinky, protože o právním stavu věci se lze kdykoli a kýmkoli přesvědčit z uvedené evidence. Vyloučen je uvedený postup i u nemovitých věcí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, jakož i u hromadných věcí nebo souboru věcí. Má-li se u těchto věcí vázat vznik zástavního práva na souhlas vlastníka k této dispozici, nelze tomu rozumět jinak, než tak, že jednájící osoba by při uzavření zástavní smlouvy a na ni navazujícím úkonu jednala v zastoupení oprávněného subjektu** (autoři zde mají na mysli pravděpodobně zástavní dlužníka). To se však netýká jen uzavření zástavní smlouvy zástupcem, ale i ostatních dispozic prováděných za zmocnitele. **Vylučuje-li se možnost zřízení zástavního práva osobou, která k tomu jako vlastník věci** (autoři tedy pravděpodobně nepřipouští ani oprávnění poskytnuté od vlastníka a úpravu chápou jako požadavek být vlastníkem věci) **není oprávněná, tím spíše to nemůže přicházet v úvahu u pohledávek, jiných majetkových práv, obchodního podílu, cenného papíru a předmětů průmyslového vlastnictví, kde zákonná dikce nevzbuzuje pochybnosti o obligatorním souhlasu.***

Musím říci, že **s tímto pojetím nesouhlasím, a to přinejmenším ze dvou důvodů.**

---

<sup>100</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 994 – 995.

Především je třeba říci, že je nepochybné, že právní úprava zásadně připouští, aby byl **zástavce odlišný od zástavního dlužníka, a to ať se jedná o zástavu uvedenou v § 161 odst. 1 ObčZ (movité věci) anebo o zástavu uvedenou v § 161 odst. 2 ObčZ (nemovitá věc, věc hromadná, soubor věcí, byt, nebytový prostor, pohledávka, jiné majetkové právo, obchodní podíl, cenný papír a předmět průmyslového vlastnictví)**. Dělitkem je však pouze to, že zatímco cizí movitá věc může být dána do zástavy i bez vědomí zástavního dlužníka (pokud je tato věc odevzdána zástavnímu věřiteli a současně pokud ji zástavní věřitel přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn tuto věc zastavit), zástavy uvedené v odst. 2 bez souhlasu zástavního dlužníka do zástavy dány být nemohou. Má první námitka směřuje proti argumentaci výše uvedených autorů, že např. nemovitost není možno zastavit bez souhlasu zástavního dlužníka proto, že *o právním stavu věci se lze kdykoli a kýmkoli přesvědčit z uvedené evidence*, dle mého názoru není přiléhavá. Ačkoli souhlasím s nemožností zastavit cizí nemovitost bez souhlasu zástavního dlužníka, k tomuto závěru dospívám z důvodu, že citované ustanovení jinak vyložit nelze. Nesouhlasím se zdůvodněním autorů, neboť to evokuje stav, jako kdyby katastr nemovitostí byl garantem správnosti údajů v něm uvedených. Jinými slovy řečeno, jako by měl být katastr nemovitostí ovládán principem materiální publicity (tj. veřejné víry v zapsané údaje), konkrétně její negativní složkou (tj. možností namítat zapsané skutečnosti oproti skutečnému stavu).<sup>101</sup> Tak tomu ale (zatím)<sup>102</sup> není a naopak si lze představit situaci, kdy osoba zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník zástavy nebude ve skutečnosti jejím vlastníkem. Pokud tato osoba jakožto domnělý zástavní dlužník dá souhlas k zastavení zástavy, domnívám se, že zástavní právo platně nevznikne. Dobrá víra zástavního věřitele nebude moci mít vliv, neboť s ní § 161 odst. 2 ObčZ

---

<sup>101</sup> K tomu blíže např. *Pelikánová, I.*, Obchodní právo, I. díl, Praha: ASPI, a.s., 2005, str. 442 a násl.

<sup>102</sup> Viz subkapitola 6.2.

nepočítá a vydržení je pojmově vyloučeno.<sup>103</sup> Jediné, co by mohlo odvrátit neblahý osud zástavního věřitele, by byla situace, kdy by se následně ukázalo, že domnělý zástavní dlužník vydržel vlastnické právo k zástavě a stal by se tak vlastníkem zástavy *de iure*. Pokud by zástavu vydržel až poté, co by byla uzavřena zástavní smlouva, byl by vznik zástavního práva možný, pokud by se prosadila možnost následného souhlasu (viz výše). Zde by byl souhlas následným nikoli v tom smyslu, že by byl následně udělen, ale následně by se osoba, která jej již před uzavřením zástavní smlouvy (a před vydržením vlastnického práva k zástavě) udělila, stala vlastníkem a bylo by tak možno uvažovat o tom, že teprve okamžikem vydržení vlastnického práva k zástavě by se stal udělený souhlas perfektním.

Druhá, avšak o to zásadnější námítka potom je, že autoři považují pravděpodobně za nemožné, aby zástavcem byla jiná osoba než zástavní dlužník. Respektive dle jejich názoru pokud tato osoba jiná je, jedná jako zástupce. Jiným způsobem podle mne nelze vyložit větu: *„Má-li se u těchto věcí vázat vznik zástavního práva na souhlas vlastníka k této dispozici, nelze tomu rozumět jinak, než tak, že **jednající osoba by při uzavření zástavní smlouvy a na ni navazujícím úkonu jednala v zastoupení oprávněného subjektu.**“* Tento závěr je však dle mého názoru chybný. Citované ustanovení § 161 odst. 2 ObčZ o zastoupení nikterak nehovoří a naopak výslovně požaduje souhlas. Souhlas je jednostranný úkon adresovaný zástavci, kterým je podmíněno platné zřízení zástavního práva k zástavám podle druhého odstavce. Pokud by se mělo jednat toliko o zastoupení (ať již přímé, při němž by zástavce činil vlastní projevy vůle, ovšem na účet a jménem zastoupeného, tj. vlastníka zástavy neboli zástavního dlužníka, nebo nepřímé, při

---

<sup>103</sup> Ačkoli vydržet není možné pouze právo vlastnické, jak by se mohlo zdát z dikce a systematiky zařazení § 134 ObčZ, neboť lze rovněž vydržet právo odpovídající věcnému břemeni (srov. § 151o odst. 1 ObčZ), zástavní právo nepochybně předmětem vydržení být nemůže.

němž by zástavce činil vlastní projevy vůle, vlastním jménem, ovšem na účet zastoupeného), bylo by pojmově vyloučeno, aby se jednalo o cizí věc, když by měl jednat zástavce toliko jako zástupce. Ačkoli připouštím, že pokud bychom toto zastoupení chápali pouze jako zastoupení nepřímé, jednalo by se o vlastní právní úkony zástavce jako nepřímého zástupce, nicméně chyběl by zde dle mého názoru pojmový znak zastoupení, a to povinnost převést na zastoupeného (zástavního dlužníka) práva a povinnosti vzniklé ze zástupčí činnosti.<sup>104</sup> V praxi by to znamenalo, že by musel zástavní dlužník vstupovat do zástavní smlouvy na místo zástavce. To se však neděje, neboť, jak bylo uvedeno výše, vztah zástavce a zástavního věřitele má jiný obsah než vztah zástavního věřitele a zástavního dlužníka.<sup>105</sup> Konečně pokud by se mělo jednat toliko o zastoupení, bylo by ustanovení § 161 odst. 2 zcela zbytečné, neboť by bylo možno vystačit s obecnou úpravou zastoupení v § 22 a násl. ObčZ.

#### **4.5. Soudcovské a exekutorské zástavní právo**

Účelem této subkapitoly není pojednat detailně o obou institutech. Jejím účelem je naopak poukázat na rozdíl mezi oběma instituty, který, ač není na první pohled příliš zřejmý, může mít pro zástavního věřitele fatální následky.

Pokud se týká obou institutů, jsou pojmově spjaty s výkonem rozhodnutí, a to ať již soudcovským výkonem rozhodnutí nebo exekutorskou exekucí. Jedná se v obou případech o zástavní právo, které vzniká rozhodnutím soudu (podle

---

<sup>104</sup> Srov. např. vymezení zastoupení in *Švestka, J., Dvořák J. a kol.*, Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 215 a násl., či in *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.*, Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 994 – 995

<sup>105</sup> Jak bylo řečeno výše, pouze zástavce je stranou zástavní smlouvy. Naopak otázka realizace zástavního práva se dotýká především zástavního dlužníka, neboť jeho zástava bude zpeněžována. Rovněž tak zástavní dlužník je věčně pasivně legitimovaný ve sporu o neexistenci zástavy atd.

terminologie § 156 odst. 1 ObčZ)<sup>106</sup> a v obou případech je možné jej zřídit pouze k nemovitosti, avšak k nemovitosti jak evidované, tak neevidované v katastru nemovitostí.<sup>107</sup>

**Soudcovské zástavní právo na nemovitostech** bylo do OSŘ mezi způsoby výkonu rozhodnutí na peněžité plnění navraceno novelou OSŘ, zákonem č. 519/1991 Sb., s účinností k 1.1.1992 a nahradilo tak institut omezení převoditelnosti nemovitosti. Úprava je provedena čtyřmi ustanoveními, *in concreto* § 338b až § 338e OSŘ.

**Exekutorské zástavní právo na nemovitostech**<sup>108</sup> bylo do EŘ nově zařazeno jako paralela k soudnímu výkonu rozhodnutí, a to novelou EŘ, provedenou zákonem č. 286/2009 Sb., s účinností od 1.11.2009. Úprava je provedena v jediném ustanovení § 69a EŘ, přičemž podle druhého odstavce citovaného ustanovení nestanoví-li EŘ jinak, použijí se na provádění exekuce zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitostech přiměřeně ustanovení

---

<sup>106</sup> Označit exekutorské zástavní právo jako zástavní právo vzniklé rozhodnutím soudu je vlastně terminologickou chybou. Že soudcovské zástavní právo vzniká na základě rozhodnutí soudu, který jej zřídí tím, že usnesením nařídí provedení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva (§ 338 b odst. 1 OSŘ), je jasné. Na straně druhé exekutorské zástavní právo již žádný soud nenařizuje. Činnost soudu se omezí toliko na vydání tzv. pověřovacího usnesení, kterým soud nařídí exekuci a jejím provedením pověří soudního exekutora (§ 44 odst. 3 EŘ). Exekutorské zástavní právo však již nařizuje sám exekutor (§ 69a odst. 1 EŘ), a to exekučním příkazem (§ 47 EŘ). Ačkoli se v § 47 odst. 1 EŘ uvádí, že exekuční příkaz má účinky nařízení výkonu rozhodnutí podle OSŘ, nejedná se o zřízení zástavního práva soudem, ale exekutorem, byť s účinky, jakoby je nařídil soud.

<sup>107</sup> Shodně též in *Drápal, L., Bureš, J. a kol., Občanský soudní řád II, § 201 až 376, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009, str. 2572*. Ačkoli autoři komentáře k EŘ in *Kasíková, M. a kol., Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), Komentář, 2. vydání, Praha, C. H. Beck, 2010, str. 292 – 293, ohledně této otázky mlčí, domnívám se, že vzhledem k obdobnosti právní úpravy je možné zřídit též exekutorské zástavní právo na nemovitosti zapsané i nezapsané v katastru nemovitostí.*

<sup>108</sup> V teorii (např. in *Drápal, L., Bureš, J. a kol., Občanský soudní řád II, § 201 až 376, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009, str. 2570*) se lze též setkat s pojmem **exekuční zástavní právo**. To však bývá chápáno jako širší pojem zahrnující nejen exekutorské zástavní právo a soudcovské zástavní právo, ale též zástavní právo zřízené některými správními orgány, které mohou na základě zákona zřizovat svým rozhodnutím zástavní právo (např. finanční úřady).



občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitostech.

Zásadní odlišnost mezi oběma instituty je v pořadí zástavního práva. Zatímco soudcovské zástavní právo **vzniká dnem, kdy nabude právní moci usnesení o nařízení** výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, exekutorské zástavní právo vzniká dle mého názoru **vydáním exekučního příkazu**, neboť na rozdíl o prvního zmiňovaného usnesení, proti exekučnímu příkazu není přípustný opravný prostředek.<sup>109</sup> Dle § 338d odst. 1 OSŘ je pro pořadí soudcovského zástavního práva k nemovitosti **rozhodující den, v němž soudu došel návrh na zřízení** soudcovského zástavního práva; došlo-li několik návrhů ve stejný den, mají zástavní práva stejné pořadí s tím, že bylo-li však pro vymáhanou pohledávku již dříve zřízeno zákonné nebo smluvní zástavní právo, řídí se pořadí soudcovského zástavního práva pořadím tohoto zástavního práva. Naproti tomu pro pořadí exekutorského zástavního práva k nemovitosti je **rozhodující den, kdy byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen exekuční příkaz**. Z toho je zjevné, že v případě soudcovského zástavního práva má oprávněný podávající návrh elektronicky fixováno své pořadí v zásadě v okamžiku, kdy odešle elektronicky na soud návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, bez ohledu na to, jak dlouho bude trvat, než usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva nabude právní moci. Oprávněný bude mít nejen fixováno své pořadí, ale též bude mít jistotu, že pokud v mezidobí od doručení návrhu soudu na zřízení soudcovského zástavního práva do okamžiku právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva bude ohledně

---

<sup>109</sup> Viz § 47 odst. 3 EŘ. Je třeba dodat, že mi však není známo, že by otázka vzniku exekutorského zástavního práva byla již judikatorně řešena a o této otázce mlčí i autoři komentáře k EŘ in *Kasíková, M. a kol., Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), Komentář, 2. vydání, Praha, C. H. Beck, 2010, str. 292 – 293.*

zástavního dlužníka zahájeno insolvenční řízení, nebude jeho zástavní právo neúčinné (z důvodu jeho vzniku až v průběhu insolvenčního řízení) dle § 109 odst. 1 písm. b) InsZ. Naproti tomu v případě postupu cestou exekutorského zástavního práva se pořadí zástavního práva oprávněného odsune až do doby, než exekutor doručí exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva katastrálnímu úřadu (tedy oprávněný odešle návrh na nařízení exekuce exekutorovi, ten jej pošle na exekuční soud, exekuční soud nařídí exekuci a jejím provedením pověří exekutora, případně návrh vrátí exekutorovi k zajištění odstranění vad podání a teprve po opětovném přezkoumání návrhu nařídí exekuci a pověří exekutora, toto usnesení zašle exekutorovi a teprve nyní může exekutor zřídit exekutorské zástavní právo a odeslat exekuční příkaz katastrálnímu úřadu). A to může být doba v řádech měsíců, ale též let. Navíc mi není známo, že by byla doposud vyřešena otázka poměru exekutorského zástavního práva a insolvence. Zatímco pro soudcovské zástavní právo je dle § 109 odst. 1 písm. b) InsZ privilegováno pořadí (stačí, byl-li do zahájení insolvenčního řízení podán toliko návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva k soudu), v případě exekutorského zástavního práva zde tato výluka není. A v úvahu přichází dvě možnosti. Buď bude InsZ vyložen Nejvyšším soudem ČR tak, že se bude chápat exekutorské zástavní právo stejně jako soudcovské zástavní právo a bude se na něj tedy aplikovat stejné privilegium. Druhý možný způsob výkladu je ovšem ten, že se bude postupovat dle „obecného“ ustanovení pro exekuci a výkon rozhodnutí, tj. dle § 109 odst. 1 písm. c) InsZ, podle něhož výkon rozhodnutí či exekuci, která by postihovala majetek ve vlastnictví dlužníka, jakož i jiný majetek, který náleží do majetkové podstaty, lze nařídit, nelze jej však provést. A v rámci exekutorského zástavního práva se dle mého názoru kryje okamžik nařízení a provedení exekuce. Proto by v tomto případě, pokud by exekutorské zástavní právo mělo být účinné pro účely insolvenčního řízení, musel být exekuční příkaz doručen katastrálnímu úřadu do

zahájení insolvenčního řízení. Stejný závěr o neexistenci privilegia pro exekutorské zástavní právo by bylo možno dovodit i z § 109 odst. 1 písm. b) InsZ, podle kterého právo na uspokojení ze zajištění, které se týká majetku ve vlastnictví dlužníka nebo majetku náležejícího do majetkové podstaty, lze uplatnit a nově nabýt jen za podmínek stanovených InsZ (a není tu tedy benevolence pro exekutorské zástavní právo).

#### **4.6. Zástavní právo k jednotkám a úpadek bytového družstva**

Pojednat – byť ve stručnosti – o realizaci zástavního práva přesahuje možnosti rozsahu této práce. Ráda bych se však dotkla jedné konkrétní otázky v souvislosti se zástavním právem a bytovým družstvem, které se dostane do insolvence a na jehož majetek bude prohlášen konkurs. Konkrétně si představme následující situaci:

*Bytové družstvo je vlastníkem jednotek v domě, který rovněž výlučně či z převážné většiny vlastní (velikost podílu bytového družstva na celkovém vlastnictví budovy však není podstatná). Bytové družstvo hodlá budovu zateplovat, avšak nedisponuje dostatkem finančních prostředků, a proto se rozhodne pro čerpání úvěru na toto zateplení od banky. Banka požaduje jako zajištění své pohledávky za bytovým družstvem z úvěrové smlouvy zřízení zástavního práva na jednotkách ve vlastnictví bytového družstva, které užívají na základě nájemních smluv s bytovým družstvem jeho členové. Proto banka jako zástavní věřitel uzavře s bytovým družstvem jako zástavcem zástavní smlouvu, kde zástavou budou zmiňované jednotky.*

*Následně bude ohledně bytového družstva zahájeno insolvenční řízení, posléze bude zjištěn jeho úpadek a na majetek družstva bude prohlášen konkurs. Není pochyb o tom, že součástí majetkové podstaty budou zmiňované jednotky (§ 205 InsZ). Často to bude jediný majetek v majetkové podstatě bytových družstev. Proto se banka přihlásí jako zajištěný věřitel a dovolá se svého zajištění (§ 166 InsZ). Problém*

*ovšem nastává v okamžiku, kdy se insolvenční správce bytového družstva rozhodne zpeněžit majetkovou podstatu (§ 283 a násl. InsZ).*

Pokud by se jednalo o jiného úpadce než bytové družstvo nebo by se sice jednalo o bytové družstvo, avšak nešlo by o byty užívané členy družstva (např. by šlo o uvolněné byty pronajímané družstvem třetím osobám), nevystává při zpeněžení problém, neboť potenciální nabyvatel koupí jednotku za vydraženou cenu bez zatížení zástavním právem banky (§ 299 odst. 2 InsZ). Ve zmiňovaném případě však vystává problém v podobě § 285 odst. 4 InsZ.<sup>110</sup> Podle něho je insolvenční správce při zpeněžování majetkové podstaty vázán zákonným předkupním právem a právy nájemců podle zvláštního právního předpisu. Byty a nebytové prostory ve vlastnictví bytového družstva, u nichž je nakládání s nimi omezeno právem členů družstva, kteří jsou nájemci bytů či nebytových prostor, na výlučné nabytí vlastnictví k těmto bytům či nebytovým prostorům podle § 23 odst. 1 a 3 a § 24 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, **musí insolvenční správce nejprve nabídnout k bezplatnému převodu osobám oprávněným** k výlučnému nabytí vlastnictví za podmínek stanovených zvláštním právním předpisem. Insolvenční správce je povinen provést všechny úkony, které jsou k převodu těchto bytů a nebytových prostor potřebné. Za to mu od osob oprávněných k výlučnému nabytí vlastnictví **náleží náhrada nákladů** nezbytně vynaložených na provedení všech potřebných úkonů **a odměna** stanovená podle zvláštního právního předpisu. Nepřijme-li osoba oprávněná k výlučnému nabytí vlastnictví takovou nabídku do tří měsíců od jejího doručení, přikročí insolvenční

---

<sup>110</sup> Odstavec čtvrtý byl do InsZ zařazen jako promítnutí nálezu Ústavního soudu ČR **tzv. Kavčí skála**, ze dne 6.5.2004, sp. zn. III. ÚS 258/03, který se týkal obdobné problematiky v ZKV. Je třeba upozornit, že zde se názorově rozešel Nejvyšší soud ČR a Ústavní soud ČR. Již v odůvodnění nálezu se podává, že ústavní stížností napadené rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR prošlo výběrem do Sbírkky soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR, přičemž občanskoprávní kolegium a obchodní kolegium Nejvyššího soudu ČR schválilo jeho publikaci na zasedání kolegií dne 8.10.2003 s tím, že bude uveřejněno v čísle 1 ročníku 2004 pod číslem 8, což se skutečně stalo.

správce ke zpeněžení, přičemž ustanovení zvláštního zákona o ochraně práv nájemců se v těchto případech již nepoužijí.

Citované ustanovení InsZ nelze dle mého názoru vyložit jinak, než že insolvenční správce musí jednotky nabídnout k přednostnímu bezúplatnému převodu (pouze za úplatu ve výši nezbytných nákladů a odměny insolvenčního správce) oprávněným členům družstva. V majetkové podstatě tak z tohoto bezúplatného převodu prakticky nic nezůstane. Otázkou ovšem zůstává, jaký osud bude mít zástavní právo banky na těchto jednotkách. Jinými slovy řečeno, **zda členové družstva, kteří využijí nabídky insolvenčního správce, získají jednotku bezúplatně a ještě oprostěnou od zástavního práva.**

Osobně se domnívám, že přijetí takového výkladu sice na jedné straně ušetří členy bytového družstva před ztrátou jednotky, avšak za cenu, která zcela ochromí trh s hypotékami pro bytová družstva. Logickým důsledkem by následně bylo odmítání bank k obdobným transakcím, ledaže by bytové družstvo či jeho členové osobně poskytli jinou formu zajištění, která přežije i případný úpadek bytového družstva.

Cesta, jak argumentačně podpořit závěr o tom, že **členové družstva, kteří využijí nabídky insolvenčního správce, sice získají jednotku bezúplatně, avšak zatíženou zástavním právem (což se domnívám, že odpovídá spravedlivému uspořádání právních vztahů z této situace)**, by mohla být dle mého názoru přes spojení „nabídnout k bezúplatnému převodu“ v § 285 odst. 4 InsZ a dále přes spojení „zpeněžením věci... zaniká zajištění“ v § 299 odst. 2 InsZ, a to při vědomí, že dle § 286 odst. 1 InsZ *majetkovou podstatu lze zpeněžit toliko veřejnou dražbou nebo prodejem movitých věcí a nemovitostí podle ustanovení OSŘ o výkonu rozhodnutí nebo prodejem majetku mimo dražbu*. Závěr je potom nasnadě, a sice, že bezúplatný převod není zpeněžením a zástavní právo dle InsZ zaniká v tomto případě pouze zpeněžením. Současně připouštím, že zejména při vědomí výše citovaného nálezu Ústavního soudu ČR „Kavčí skála“ (sp. zn. III. ÚS

258/03) jde o otázku mimořádně zásadní a do doby jejího vyřešení na úrovni Ústavního soudu ČR lze nabádat subjekty přijímající zástavu od bytových družstev k mimořádné opatrnosti.

## 5. NÁJEM NEMOVITOSTÍ

### 5.1. Typy nájemních vztahů

Nemovitosti mohou být předmětem nejen věcněprávních vztahů, ale rovněž vztahů závazkových. V této kapitole bych se ráda blíže zaměřila na jeden konkrétní závazkový vztah, a to z titulu nájemní smlouvy. Ačkoli kauza (tedy hospodářský účel smlouvy, ekonomický důvod, proč účastníci smlouvu uzavírají) nájemních smluv je v zásadě stále stejná, a to dočasné užívání cizí věci za úplatu,<sup>111</sup> jakož i braní případných užitků z této věci, a rovněž i právní důvod tohoto užívání je stále stejný (nájemní smlouva), podle konkrétního druhu nemovitosti jakožto předmětu nájmu se tento právní vztah bude řídit různou právní úpravou.<sup>112</sup> To samo o sobě není ničím zvláštním a naopak lze vidět i

---

<sup>111</sup> Úplata je pojmovým znakem nájemní smlouvy, respektive její podstatnou náležitostí. Pokud by se strany dohodly na přenechání věci (nemovitosti) k užívání bezúplatně, nejednalo by se o nájemní smlouvu, ale zpravidla o smlouvu o výpůjčce, přičemž není pochyb o tom, že předmětem výpůjčky může být i nemovitost (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 4.9.2002, sp. zn. 22 Cdo 522/2001, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 55/2004). Výpůjčka proto bývá též označována jako bezplatný nájem. Srov. např. závěr Nejvyššího soudu ČR v rozhodnutí ze dne 31.3.2005, sp. zn. 28 Cdo 516/2005.

Odlišení nájemní smlouvy od jiných smluvních typů blíže viz např. *Švestka, J., Dvořák J. a kol.*, Občanské právo hmotné 2, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 215 - 216, či in *Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol.*, Občanský zákoník II, § 460 - 880, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 1702.

<sup>112</sup> Hledisko, co je předmětem nájmu, nemusí být jediným hlediskem k diferenciaci právní úpravy. Dalším může být též čas (délka trvání nájmu) ve spojení se specifickým předmětem nájmu a specifickými subjekty. Právě toto hledisko je klíčové pro rozlišení, zda se jedná o standardní nájemní smlouvu či zda se jedná o tzv. **timesharing** neboli zjednodušeně řečeno dočasné užívání ubytovacího zařízení na více než jeden časový úsek na dobu delší než 1 rok. Pokud by se totiž o timesharing jednalo, na právní vztahy účastníků by se používala především zvláštní ustanovení § 58 a násl. ObčZ.

Timesharing byl zaveden do právní úpravy ČR s účinností od 1.7.2002 na základě implementace směrnice Evropského parlamentu a Rady 94/47/ES z 26.10.1994, a to zákonem č. 135/2002 Sb. Tento institut byl již do té doby využíván, ovšem pouze prostřednictvím inominátní smlouvy. Úprava timesharingu byla v ObčZ zanesena do § 58 a násl., tedy systematicky do hlavy páté části první ObčZ upravující spotřebitelské smlouvy. Tato úprava (ve znění účinném od 23.2.2011) tedy obsahuje pouze zvláštní ustanovení o ochraně spotřebitele při uzavírání smluv, ve kterých se sjednává dočasné užívání ubytovacího zařízení nebo s tím spojené služby. Je proto otázkou,

jaká jsou ona základní ustanovení této smlouvy. Povaha smluv, ve kterých se sjednává dočasné užívání ubytovacího zařízení nebo s tím spojené služby (dříve smluv o užívání budovy nebo její části na časový úsek) však nikdy nebyla považována za jednoznačnou, ovšem většinová doktrína v ČR dovozovala aplikaci právní úpravy nájmu nemovitosti dle § 663 a násl. ObčZ uzavírané na dobu určitou vymezenou ve smlouvě (srov. např. in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník I, § 1 - 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 509 a násl.). Na straně druhé si však lze představit, že může jít i o smlouvu o koupi spoluvlastnického podílu (srov. rozsudek ESD ze dne 22.4.1999, C-423/97, ve věci *Travel Vac, S.L. proti Manuelu José Antelmu Sanchisovi*).

Původní podstata timesharingu spočívala v tom, že se jednalo o smlouvu (či soubor smluv) uzavřenou alespoň na dobu tří let, podle které přímo či nepřímo a za určitou celkovou cenu buď vzniká, nebo je předmětem převodu či závazku k převodu věcné právo nebo jakékoli jiné právo k užívání jedné nebo více nemovitostí po časový úsek, který je nebo může být určen, avšak nemůže být kratší než jeden týden (čl. 2 cit. směrnice). Směrnice však nebyla implementována doslovně. V § 58 odst. 1 ObčZ (ve znění účinném do 23.2.2011) se totiž předpokládalo, že timesharing bude založen jako spotřebitelská smlouva, ve které se sjednává mezi spotřebitelem a poskytovatelem právo užívat budovu nebo její část na jeden či více stanovených nebo stanovitelných časových úseků během roku a která je uzavřena na dobu delší než 3 roky, musí mít písemnou formu, musí být vyhotovena v českém jazyce a vedle náležitostí příslušného smluvního typu musí obsahovat náležitosti vypočtené v písm. a) až s) tohoto odstavce. Na rozdíl od směrnice se vztahovala tato úprava i na ty případy, kdy byl časový úsek kratší než jeden týden.

Právní úprava směrnice se však ukázala jako nevyhovující, neboť její aplikace byla obcházena tím, že byly uzavírány smlouvy na dobu kratší než 3 roky nebo ubytování nebylo poskytováno v budově (v nemovitosti), ale například v karavanech nebo na lodích. Mezi oblíbené způsoby obcházení pak patřily smlouvy o členství v tzv. prázdninových klubech, na základě nichž spotřebitel získával právo na ubytování na určitý počet týdnů v konkrétním letovisku. V tomto případě pak poskytovatel prodával členství spotřebitelům (viz důvodová zpráva k zákonu č. 28/2011 Sb.). Proto byla tato praxe vyhodnocena a byla přijata nová směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/122/ES z 14.1.2009, která měla být transponována členskými státy do 23.2.2011. Tato transpozice byla provedena zákonem č. 28/2011 Sb., s účinností od 23.2.2011. Tato směrnice přináší úpravu promítnutou do nového znění § 58 a násl. ObčZ. Kromě řady dílčích změn (např. stanovení lhůty pro odstoupení od této smlouvy ze strany spotřebitele bez udání důvodu a bez jakékoli sankce dle § 67 odst. 1 ObčZ) se nová úprava vztahuje na širší okruh smluv. Předmětem těchto smluv už tedy není pouze právo užívat budovu nebo její část na jeden či více stanovených nebo stanovitelných časových úseků během roku, ale je jím nyní dočasné užívání ubytovacího zařízení, dlouhodobý rekreační produkt, pomoc při úplatném převodu dočasného ubytovacího zařízení nebo dlouhodobého rekreačního produktu a účast ve výměnném systému, který umožňuje spotřebitelům vzájemně převést právo užívat ubytovací zařízení nebo s tím spojené služby. Důvodová zpráva k zákonu č. 28/2011 Sb. uvádí, že tyto smlouvy nepředstavují jednotný smluvní typ. Mohou vzniknout uzavřením smluv pojmenovaných i nepojmenovaných. Další podstatnou změnou je zkrácení doby, na kterou musí být smlouva uzavřena, ze 3 let na 1 rok.

V každém případě nová právní úprava timesharingu představuje posílení pozice spotřebitele jako smluvní strany těchto smluv. Teprve budoucí praxe ukáže, nakolik bylo toto zpřesnění právní úpravy dostačující.



určité výhody na takové diferenciaci. Na straně druhé v soudní praxi Nejvyššího soudu ČR se v této souvislosti v určitých případech (viz dále) prosadil závěr, který vychází při posuzování rozhodné právní úpravy toliko z formálního posouzení předmětu nájmu (jak je kolaudován atd.), o němž se domnívám, že není na místě.

V této kapitole se nebudu zabývat otázkami vzniku, zániku, ani obsahu jednotlivých nájemních smluv k nemovitostem. Každá z těchto smluv by vydala přinejmenším na samostatnou práci. Vzhledem k tomu, že se tato práce zaměřuje na nakládání s nemovitostmi v teorii a soudní praxi, ráda bych na následujících stranách alespoň stručně shrnula jednotlivé typy nájemních smluv podle konkrétního typu nemovitosti, která je jejich předmětem, a především upozornila na judikatorní závěry, se kterými se v některých případech neztotožňuji.

Jako nemovitostní předmět nájmu v zásadě do úvahy přicházejí především **pozemky, budovy, jednotky (byty a nebytové prostory)**, případně jejich kombinace či části. Tento katalog do úvahy přicházejících nemovitostí sice není vyčerpávající,<sup>113</sup> avšak považuji jej za základní, a proto se budu v této kapitole dále zabývat pouze těmito čtyřmi předměty nájmu a zaměřím se především na judikaturu, která je pro aplikaci příslušných ustanovení zákonů klíčová (hlavně v mezních případech, zda se jedná o jeden či druhý typ nájemní smlouvy).

## **5.2. Pozemek jako předmět nájemní smlouvy**

Bude-li předmětem nájemní smlouvy pozemek, bude se nájemní vztah řídit ustanoveními obecné nájemní smlouvy, tedy § 663 a násl. ObčZ. To je základní úprava, kterou se tento nájemní vztah bude řídit. Ovšem v případech určitých typů pozemků je třeba počítat i s tím, že zde budou vstupovat do úvahy též

---

<sup>113</sup> Do úvahy přichází dále např. nájem podniku, v jehož majetku by byly nemovitosti a jehož nájem by se řídil ustanoveními § 488b a násl. ObchZ, nebo nájem honitby (§ 33 ZM) atd.

ustanovení zvláštních právních předpisů, která budou k ObčZ v poměru speciality.<sup>114</sup> Zejména je možno poukázat na vymezení pozemků v BytZ, a to na tzv. zastavěné pozemky dle § 2 písm. k) BytZ a pozemky (stavební parcely) dle § 21 odst. 1 BytZ. Ačkoli by se na první pohled mohlo zdát, že se jedná o totožný pojem, není tomu tak. Zatímco zastavěný pozemek dle § 2 písm. k) BytZ je pouze pozemek zastavěný bytovým domem, který je ohraničený obvodem bytového domu, pozemek (stavební parcela) dle § 21 odst. 1 BytZ může být i rozsáhlejší a nemusí být zastavěn jen bytovým domem.<sup>115</sup> Pro účely této subkapitoly je významná otázka, nakolik a jakým způsobem lze nakládat s těmito pozemky. Ačkoli právní úprava mlčí, domnívám se, že oba pozemky je možno učinit rovněž předmětem nájmu, a to v intencích obecné nájemní smlouvy dle § 663 a násl. ObčZ. Je pravdou, že v případě prvního zmiňovaného pozemku (zastavěného pozemku dle § 2 písm. k) BytZ) bude do úvahy přicházet jeho pronájem z podstaty věci omezeně. Nicméně nelze vyloučit např. zřízení nájemní smlouvy pro vedení inženýrských sítí pod tímto pozemkem, když k vydání územního rozhodnutí (§ 86 odst. 2 písm. a) SZ) či stavebního povolení (§ 110 odst. 2 písm. a) SZ) v řízení před stavebním úřadem postačí prokázat *právo založené smlouvou* stavbu provést. V případě posléze zmiňovaného pozemku (pozemku - stavební parcely dle § 21 odst. 1 BytZ) již v praxi může k jeho pronájmu běžně docházet. Vzhledem k tomu, že tímto pozemkem jsou mimo jiné též venkovní úpravy kolem domu,<sup>116</sup> tedy např. dětská hřiště atd., lze si reálně představit jejich pronájem, např. stánku se zmrzlinou. Jak bylo řečeno výše, jsem toho názoru, že v obou případech se bude jednat o obecnou nájemní smlouvu dle § 663 a násl. ObčZ. Na

---

<sup>114</sup> Např. ohledně nájmu půdy se jedná především o ZoP, ZM, ZR a další.

<sup>115</sup> Viz též Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J., Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4., doplněné a přepracované vydání, Praha, C. H. Beck, 2011, str. 32.

<sup>116</sup> Viz též Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J., Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4., doplněné a přepracované vydání, Praha, C. H. Beck, 2011, str. 250 - 251.

tom nemohou nic změnit ani ustanovení § 21 odst. 4 a 5 BytZ, která rovněž operují s nájemním právem k těmto pozemkům. Zde se však nejedná o jejich pronájem třetím osobám, ale naopak o jejich pronájem vlastníkům budovy či jednotek. Odst. 4 dopadá na situace, kdy vlastníkem pozemku dle § 21 odst. 1 BytZ je osoba odlišná od vlastníků budovy či jednotek a tito vlastníci budovy či jednotek mají k užívání tohoto pozemku nějaký právní titul. Naproti tomu odst. 5 dopadá na situace, kdy vlastníci jednotek žádný titul k zastavěnému pozemku dle § 2 písm. k) BytZ nemají, v důsledku čehož vzniká na zastavěném pozemku zákonné věcné břemeno.<sup>117</sup>

Je-li účelem této kapitoly poukázat též na mezní judikaturu, jako prvního zástupce lze citovat závěr Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.11.1998, sp. zn. I Odon 149/97, podle kterého je-li nájemní **smlouva na pronájem pozemků** sjednána **mezi podnikateli**, řídí se tento vztah pouze příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o nájemní smlouvě (§ 261 odst. 6 obch. zákoníku), neboť v obchodním zákoníku kromě smlouvy o nájmu dopravního prostředku (§ 630 - 637 obch. zákoníku) není tento smluvní typ obsažen.

Dále je třeba říci, že předmětem nájmu může zásadně být též **pozemek, který nemá své vlastní parcelní číslo a který je toliko částí pozemkové parcely** evidované v katastru nemovitostí. Závěr je opakovaně judikatorně potvrzen Nejvyšším soudem ČR, např. v rozhodnutí ze dne 28.2.2006, sp. zn. 30 Cdo

---

<sup>117</sup> Je třeba upozornit, že zatímco odst. 4 dopadá na pozemky dle § 21 odst. 1 BytZ, odst. 5 dopadá již pouze na zastavěný pozemek dle § 2 písm. k) BytZ. Tento závěr vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.4.2009, sp. zn. 22 Cdo 4898/2007, byť toto rozhodnutí řešilo situaci, zda lze citované ustanovení aplikovat i v případě jiných než bytových domů dle BytZ. Konkrétně Nejvyšší soud ČR uzavřel, že z textu § 21 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů se jasně podává, že vznik věcného břemene podle tohoto ustanovení se **týká jen „zastavěného pozemku“**, a **takovým pozemkem je podle § 2 písm. k) tohoto zákona pozemek zastavěný bytovým domem**. Zákonodárce zjevně přijímal tuto úpravu v úmyslu řešit jen právní vztahy mezi vlastníky pozemků a vlastníky jednotek v bytových domech; to vyplývá již z toho, že tato ustanovení byla do zákona vložena stejnou novelou č. 103/2000 Sb. a jsou vzájemně provázaná.

3109/2005, podle kterého věci v právním smyslu může být i pozemek (neoznačený v katastru nemovitostí parcelním číslem), který je pouze částí parcely; takový pozemek může být i předmětem nájemní smlouvy, je-li v této smlouvě vymezen zcela určitě a srozumitelně. Shodně též např. v rozhodnutí ze dne 17.11.1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 40/2000, či dále v rozhodnutí ze dne 30.1.2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99.

Je třeba poukázat na to, že **v případě vymezení části pozemkové parcely jako předmětu nájmu (bez nutnosti geometrického plánu) je praxe Nejvyššího soudu ČR jednoznačná a zjevně benevolentnější než** v případě vymezení části pozemkové parcely jako **předmětu převodu, předmětu zástavního práva** či jako objektu **věcného břemene**. V prvním citovaném rozhodnutí (sp. zn. 30 Cdo 3109/2005, které se odvolává na starší rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 837/98 a 20 Cdo 20/99) totiž šlo o to, že předmětem posuzované nájemní smlouvy byla parcela, která v katastru nemovitostí neexistovala, a byla vytvořena teprve oddělovacím geometrickým plánem, přičemž součástí smlouvy tvořil jen prostý náčrt pronajatých pozemků a nikoliv geometrický plán. Přesto však Nejvyšší soud ČR takovou smlouvu považoval za platnou, resp. vymezení jejího předmětu za dostatečně určité.

Pokud jde o **převod vlastnického práva** toliko k části pozemkové parcely, toto je možné pouze tehdy, je-li součástí smlouvy oddělovací geometrický plán, na jehož základě vznikne z této části pozemkové parcely pozemková parcela nová.<sup>118</sup>

---

<sup>118</sup> Ačkoli judikatura výslovně počítá se závěrem, že **věci v právním smyslu může být i pozemek, který je pouze částí parcely** (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.11.1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 40/2000, dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.3.1997, sp. zn. 2 Cdon 180/96, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 26/1998, jakož i nález Ústavního soudu ČR ze dne 19.3.1997, sp. zn. II. ÚS 82/95, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky pod číslem 311997), není pochyb o tom, že **převádět lze jen pozemky**

Ačkoli mi není známo rozhodnutí, které by řešilo otázku možnosti vzniku **zástavního práva** k části pozemkové parcely, kloním se k závěru, že část pozemkové parcely není způsobilým předmětem zástavního práva (bez ohledu na to, zda část parcely je či není pro účely zástavního práva vymezena geometrickým plánem). Vycházím-li ze závěru (srov. poznámku 118), že ačkoli část pozemkové parcely může být věcí v právním smyslu, nelze ji bez oddělení převést, bylo by takové zástavní právo nerealizovatelné neboli byla by zcela popřena jeho uhrazovací funkce, pokud by část parcely nemohla být v soudní dražbě či jiným způsobem realizace zástavního práva prodána a z výtěžku prodeje uspokojena zajištěná pohledávka.

V případě **věcného břemene** už to tak jednoznačné není. Pokud se týká otázky přípustnosti zřízení věcného břemene toliko k části parcely, není pochyb, že toto možné je.<sup>119</sup> Otázkou však zůstává, zda lze připustit zřízení věcného břemene k části pozemkové parcely bez geometrického plánu. Historicky sice Nejvyšší soud připustil, aby bylo zřízeno věcné břemeno toliko k části parcely i bez geometrického plánu, jak vyplývá ze stanoviska Nejvyššího soudu ČR k otázce zřizování věcného břemene k části pozemku ze dne 17.12.1985, sp. zn. Cpj 312/85, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 28/1986 a podle kterého jestliže se zřizuje věcné břemeno k části pozemku, vyznačuje se tato část pozemku na geometrickém plánu, který je potom součástí listiny o právním úkonu, jímž se věcné břemeno zřizuje. Jestliže je však **rozsah věcného břemene** vztahujícího se k části pozemku **vymezen** v listině o

---

**geometricky a polohově určené, zobrazené v katastrální mapě a označené parcelním číslem** (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.11.1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, či rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.3.1997, sp. zn. 3 Cdon 279/96, a ze dne 26.2.1999, sp. zn. 2 Cdon 1231/96).

<sup>119</sup> Srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.7.2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 32/2006, či rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.8.2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004.

právním úkonu **slovně zcela určitě, nemůže být důvodem neplatnosti** právního úkonu ve smyslu ustanovení § 37 o. z. **sama skutečnost**, že nebyl pořízen geometrický plán s vyznačením části pozemku, jíž se věcné břemeno týká. Jak ale správně poukazuje J. Fiala,<sup>120</sup> současné znění KatZ již tento závěr neumožňuje, neboť dle § 5 odst. 5 KatZ **pro zápis** nových staveb, reálně oddělovaných částí nemovitostí, jakož i **věcného břemene k části pozemku** do katastru, musí být **předložen též geometrický plán**.

Dle mého názoru **je třeba s výše uvedenou judikaturou** (s výjimkou podle mě dnes již nepoužitelného stanoviska Cpj 312/85) **souhlasit**. V případě převodu vlastnického práva i zřizování zástavního práva je toto možné pouze na základě oddělovacího geometrického plánu, kterým vznikne samostatná pozemková parcela. Naopak v případě věcného břemene je možné jím zatížit též pouze část pozemkové parcely, avšak v tomto případě je třeba trvat na vymezení rozsahu a polohy věcného břemene v geometrickém plánu. Požadavek § 5 odst. 5 KatZ není přepjatý formalismus, ale logický požadavek vyplývající z podstaty věci. Zapisuje-li se věcné břemeno (podle důvodu vzniku vkladem či záznamem) do katastru nemovitostí a má-li působit *erga omnes* a v drtivé většině případů<sup>121</sup> dopadat na právní nástupce účastníků, nelze se spokojit při jeho vymezení toliko s popsáním slovy či s nákresem osoby k tomu neoprávněné (tím spíše, když dnes se jednotlivé body v katastrálních operátech digitalizují). Naopak v případě nájemní smlouvy působící v zásadě toliko *inter partes*,<sup>122</sup> lze připustit, aby vymezení rozsahu nájmu bylo uvedeno slovy či zakreslením v plánu, pokud bude z takového vymezení dostatečně určitý předmět nájmu.

---

<sup>120</sup> Bradáč, A., Fiala, J. a kol., Věcná břemena od A do Z, 1. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2001, str. 36.

<sup>121</sup> S výjimkou případů, kdy zaniká např. při výkonu rozhodnutí (§ 337h odst. 2 OSŘ) či v insolvenční (§ 285 odst. 1 písm. b) IZ).

<sup>122</sup> Opět s některými výjimkami např. dle § 11 NájNebyt či § 680 odst. 2 ObčZ.

### **5.3. Stavba jako předmět nájemní smlouvy**

Ačkoli je tato subkapitola nazvána souhrnně *stavba jako předmět nájemní smlouvy*, s ohledem na výše uvedené vymezení se věnuje toliko odlišení konkrétních staveb – jednotky (bytu a nebytového prostoru) a budovy či jejich částí. Všechny tyto předměty nájemní smlouvy jsou zahrnuty v jedné subkapitole, protože mezní judikatura, na kterou bude dále poukázáno, se týká zpravidla několika těchto předmětů najednou.

Na úpravu nájmu **bytu** dopadají jednak obecná ustanovení o nájemní smlouvě (§ 663 a násl. ObčZ), avšak pouze potud, pokud zvláštní ustanovení o nájmu bytu (§ 685 a násl. ObčZ) nestanoví jinak.<sup>123</sup>

Naopak je-li předmětem nájmu **nebytový prostor**, úprava se řídí primárně zvláštním zákonem, a to NájNebyt (§ 720 ObčZ). Opět platí poměr úpravy obecné (§ 663 a násl. ObčZ), která se použije pouze tehdy, chybí-li úprava zvláštní (NájNebyt).

Konečně bude-li se jednat o nájem **budovy**, která nebude ani bytem, ani nebytovým prostorem, bude se úprava řídit toliko obecnými ustanoveními o nájmu dle § 663 a násl. ObčZ.

Dále bych se ráda věnovala specifickým **mezním případům v rozhodovací praxi zpravidla Nejvyššího soudu ČR** jako jsou smíšené nájmy budov s byty a nebytovými prostory, nájmy částí bytů a nebytových prostor, nájmy komplexů budov atd.

V teorii potvrzené soudní praxí není pochyb o tom, že lze pronajmout i jen **část bytu či nebytového prostoru**. Nejvyšší soud ČR tento závěr potvrdil např. v rozhodnutí ze dne 21.11.2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002, kde uzavřel, že

---

<sup>123</sup> Obdobný je též vztah obecné a zvláštní úpravy ohledně nájmu **obytných místností v zařízeních určených pro trvalé bydlení** dle § 717 a násl. ObčZ či úprava **podnájmu bytu** dle § 719 ObčZ.

předmětem ustanovení oddílu čtvrtého hlavy sedmé (nájemní smlouva) v části osmé občanského zákoníku je úprava práv a povinností k bytu a povaze právní úpravy odpovídá byt bez prostorového omezení jeho užívání, nikoli tedy část bytu. Zmiňuje-li se zákon výjimečně o části bytu, činí tak pouze v rámci smlouvy o podnájmu bytu. Tento smluvní typ je však odvozen od smlouvy o nájmu bytu. Dovolateli lze přisvědčit jen potud, že v souladu se zásadou smluvní volnosti účastníků občanskoprávních vztahů **nelze vyloučit pronájem části bytu** vlastníkem domu či bytu. Pak ale **půjde o nájem podle obecných ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku**, a ne o takový nájemní vztah, který by byl podřaditelný pod zvláštní ustanovení o nájmu bytu.

Obdobný závěr učinil Nejvyšší soud ČR také v případě, kdy posuzoval, podle jakých ustanovení se posoudí **nájem budovy jako celku, skládající se však pouze z nebytových prostor**. V rozhodnutí ze dne 30.11.1999, sp. zn. 20 Cdo 255/99, dospěl k závěru, že je-li nemovitost pronajata jako celek (i když obsahuje pouze nebytové prostory), režim nájemního vztahu je **podřízen § 663 a násl. občanského zákoníku**.

V rámci dovolacího přezkumu byla rovněž řešena otázka, podle jaké právní úpravy posoudit situaci, kdy jedinou smlouvou dojde k **pronájmu budovy jako celku či dokonce i její části, skládající se však z kombinace bytů a nebytových prostor**. I v tomto případě Nejvyšší soud ČR potvrdil svou předchozí judikaturu a judikatorní závěry dále rozvedl tím, že takovou věc označil za věc hromadnou. Dle mého povědomí se tak poprvé stalo v rozhodnutí ze dne 22.5.2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005, když uvedl, že **nepřímým předmětem smlouvy o nájmu** je věc v právním smyslu. Tou může být podle okolností zejména **celá nemovitost, byt** (respektive bytová jednotka ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb.), **nebytové prostory** podle zákona č. 116/1990 Sb., **nebo pozemek**. Odvolací soud v této věci však nepřehlédl, že oním nepřímým předmětem nájmu byl **ucelený soubor bytových a nebytových prostor k účelům specifickým**



**jako věc hromadná (universitas rerum).** Dovolací soud nemá důvodu odchytil se od tohoto výkladu odvolacího soudu, ježto vychází nejen z obsahu smluvního ujednání uzavřeného mezi účastníky, ale zejména pak ze smyslu a účelu příslušné smlouvy. Účel sledovaný nájemcem byl jasně ve smlouvě vymezen i popisem předmětu nájmu, jímž byl „komplex bytových a nebytových prostor“.

Na toto rozhodnutí dále navázalo např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.7.2007, sp. zn. 32 Odo 1263/2006, kde Nejvyšší soud ČR odkázal na výše uvedené rozhodnutí (sp. zn. 28 Cdo 1080/2005) a jeho závěry dále rozvedl v tom směru, že bylo-li smyslem a účelem nájmu pronajmout jednotlivé věci (**nebytové prostory a parkovací místa**) jako ucelený soubor, jako věc hromadnou, neboť projev vůle účastníků směřoval nikoliv k tomu, aby nájemce užíval samostatně a nezávisle na sobě nebytové prostory a parkovací místa, ale aby tyto věci, které za odlišných okolností tvoří samostatný předmět občanskoprávních vztahů, byly užívány společně jedním nájemcem, byla tedy předmětem nájmu věc hromadná a nájmní smlouvu je nutno posuzovat podle § 663 a násl. obč. zák., aniž by bylo přihlíženo k zákonu č. 116/1990 Sb.

Lze tedy uzavřít, že pokud mají smluvní strany zájem vyhnout se aplikaci NájNebyt či zvláštním ustanovením o nájmu bytu (§ 685 a násl. ObčZ), mohou tohoto záměru docílit, pokud si pronajmou najednou jednou smlouvou více nemovitostí a budou schopni prokázat, že všechny věci mají zájem užívat pouze společně. Dle mého názoru však tyto závěry jsou nebezpečné v tom směru, že bude muset být vždy zjišťována vůle stran, proč strany založily nájmní vztah k více nemovitostem jedinou smlouvou. V některých případech to může být zjevné již z vlastního textu smlouvy (viz judikované případy), nezřídka kdy však toto může činit problém při dokazování. Pokud by strany totiž neprokázaly, že nájmní smlouva byla uzavřena za účelem nájmu hromadné věci, ale naopak se jednalo o separátní nájmní smlouvy (pouze v rámci jedné smlouvy), pak by měly být tyto právní vztahy dílem posouzeny např. dle NájNebyt, dílem dle obecné

úpravy nájemní smlouvy (§ 663 a násl. ObčZ) a dílem dle zvláštních ustanovení o nájmu bytu (§ 685 a násl. ObčZ).

Závěrem této podkapitoly bych se ráda zmínila o problematice, kterou bych též mohla nazvat *prolínání soukromého a veřejného práva*. Jedná se o **kritéria, podle kterých posuzuje Nejvyšší soud ČR byt a nebytový prostor**. Je možno říci, že se tak v obou případech děje na základě stavu právního a nikoli faktického. Pokud se týká **bytů**, Nejvyšší soud ČR tuto otázku řešil např. v rozhodnutí ze dne 30.6.1999, sp. zn. 2 Cdon 1848/97, podle kterého pro posouzení, zda určitý soubor místností je bytem či nebytovými prostory není rozhodující faktický způsob užívání, ale právní stav založený **zpravidla** pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu.

Zatímco v tomto rozhodnutí ještě Nejvyšší soud ČR použil slovo *zpravidla*, v následujících rozhodnutích již byl kategorický. Např. v rozhodnutí ze dne 22.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97, podle kterého pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. **Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem** toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů **jako byty**.

Stejným kategorickým způsobem pokračoval Nejvyšší soud ČR dále, např. v rozhodnutích ze dne 9.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 370/99, či ze dne 17.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 2961/99. Rozhodnutí ze dne 29.5.2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000, přežilo i přezkum Ústavním soudem ČR, když ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ČR ze dne 7.1.2002, sp. zn. IV. ÚS 611/01, v němž i Ústavní soud ČR uvádí, že pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Konečně rozhodnutí Nejvyššího

soudu ČR ze dne 29.1.2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, bylo i publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 90/2000.

Obdobná situace je též s posuzováním **nebytových prostor**, když Nejvyšší soud ČR např. v rozhodnutí ze dne 27.11.2003, sp. zn. 28 Cdo 1862/2003, uzavřel, že smlouvu o nájmu nebytových prostor lze **platně uzavřít jen ohledně takových prostor, které byly** ve smyslu § 85 odst. 1 stavebního zákona určeny jako nebytové prostory **kolaudačním rozhodnutím, případně stavebním povolením**, a to jen k účelu, který byl v takovém rozhodnutí nebo povolení stanoven. Obdobně vyznívají i další rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, např. ze dne 31.8.2004, sp. zn. 28 Cdo 2040/2003, nebo ze dne 31.1.2005, sp. zn. 28 Cdo 1528/2005. Z poslední doby lze poukázat např. na rozhodnutí ze dne 24.11.2009, sp. zn. 26 Cdo 3714/2008.

Jak jsem již uvedla, **s výše uvedenými závěry nesouhlasím**. Jsem toho názoru, že porušení předpisů veřejného práva může být postižitelné toliko veřejnoprávními předpisy a nemělo by mít přesah do soukromého práva v podobě nejzásadnějšího sankčního postihu – neplatnosti smlouvy uzavřené mezi dvěma stranami soukromého práva. Stejně tak jako při posuzování otázky vlastnictví, kdy nemá zásadně význam, že stavba byla realizována jako tzv. černá stavba, tj. stavba provedená v rozporu s veřejnoprávními předpisy (zejména SZ), a naopak v případě, kdy byla stavba realizována v souladu se stavebním povolením, nikdy nebude stavbou černou,<sup>124</sup> i kdyby se následně ukázalo, že stavebník nebyl vlastníkem a ani neměl soukromoprávní titul, který by mu umožňoval stavbu realizovat (případně by tento titul později zanikl). I kdybychom připustili, že v případě nebytového prostoru je postoj Nejvyššího soudu ČR ospravedlněn legální definicí nebytového prostoru v § 1 NájNebyt, bez

---

<sup>124</sup> Srov. např. *Drobník, J., Základy pozemkového práva*, 1. vydání, Praha, Eva Roztočová – IFEC, 2005, str. 154 – 156.

přílišného racionálního důvodu je potom tento postoj v případě bytu, který tímto způsobem legálně definován není.<sup>125</sup> Ačkoli i řada odborné literatury<sup>126</sup> brojí

---

<sup>125</sup> Srov. např. již výše citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.1.2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, v němž Nejvyšší soud ČR mimo jiné uvedl, že Občanský zákoník - byt' označuje byt za samostatný předmět občanskoprávních vztahů (srov. § 118 odst. 2) a upravuje některé právní vztahy k tomuto předmětu se vázící (např. vztah nájemní) - sám jeho definici nepodává; rovněž tak (po zrušení zákona č. 1/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů - srov. § 878 bod 2. občanského zákoníku ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností k 1.1.1992) žádný jiný platný právní předpis obecně platnou legální definici daného pojmu neobsahuje. V právní praxi je však konstantně zastáván názor, že při posouzení otázky, zda je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost) bytem, je nutno vycházet ze stavebněprávních předpisů; rozhodující je přitom kolaudační stav, nikoliv faktický způsob jejich užívání (srov.: Občanský zákoník, komentář, 1. vydání, SEVT Praha 1991, str. 510, Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., Vodička, A. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, Praha 1994, 2. vydání, str. 484, shodně též např. 3. vydání, 1996, str. 601 a 6. vydání, 2001, str. 1068).

<sup>126</sup> Ohledně vymezení pojmu **byt** např. in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník II, § 460 - 880, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008, str. 1788, autoři poukazují na fakt, že názor o neplatnosti nájemní smlouvy není správný. Dovozejí, že *není pochyb, že prostor pronajatý podle § 685 jako byt by měl mít kvalitu požadovanou stavebně technickými předpisy a být s nimi v souladu. Nedostatek těchto vlastností však nečiní smlouvu neplatnou, předmět nájmu je pouze nezpůsobilý k užití ve smyslu § 687. Ve své podstatě jde o plnění vadné. Může dojít k odstranění nezpůsobilosti předmětu nájmu, nájemce má právo na náhradu škody, může odstoupit od smlouvy (§ 679). Nájemce však užívá předmět nájmu na základě platné smlouvy a je i jako nájemce bytu chráněn. Ze stejného důvodu nelze tvrdit, že by nájem bytu zanikl jenom z důvodu, že pronajímatel dosáhl změny užití určitých prostor, například na nebytový prostor.*

Ohledně vymezení pojmu **nebytový prostor** např. in Liška, P., Lišková, V., Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Komentář, 4., doplněné vydání, Praha, C. H. Beck, 2010, str. 3 - 4, autoři navíc poukazují na omezenou možnost aplikovatelnosti tohoto výkladu díky novému SZ. Konkrétně uvádějí, že *stávající právní úprava NájNebyt doposud nereagovala na nový právní stav plynoucí ze skutečnosti, že stavební zákon přinesl rozšíření možnosti provádění a užívání některých staveb bez rozhodnutí stavebního úřadu, jakož i na skutečnost, že v některých případech SZ podmiňuje provedení stavby nebo započetí užívání stavby neudělením zákazu k tomu oproti dosavadnímu povolení rozhodnutím stavebního úřadu. ... Ustanovení § 103 SZ nově vymezuje stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení. Ve výčtu určeném v odstavci 1 písm. a) tohoto paragrafu jsou uvedeny některé budovy, v nichž mohou být umístěny místnosti (prostory) určené po dokončení budovy k pronájmu. Vzhledem ke skutečnosti, že užívání budovy zřízené v souladu s právní úpravou obsaženou v § 103 SZ nevyžaduje ve smyslu § 119 SZ žádné rozhodnutí stavebního úřadu, mohou v praxi vzniknout pochybnosti, zda tyto místnosti (prostory) splňují vymezení obsažené v § 1 NájNebyt. Pochybnost je vyvolána v důsledku absence rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že místnosti (prostory) jsou určeny k jinému účelu než bydlení. Lze soudit, že i na místnosti (prostory) v těchto budovách se bude vztahovat právní úprava NájNebyt v případě, že budou předmětem nájemních vztahů. ... Jiný*

proti tomuto chápání bytu a nebytového prostoru, vzhledem ke shodě ohledně tohoto výkladu napříč senáty Nejvyššího soudu ČR (včetně Ústavního soudu ČR) je brojení proti těmto závěrům spíše otázkou teoretickou. Navíc do budoucna již NOZ řeší tuto otázku odchylně. Na straně druhé nelze vyloučit, že do té doby (či ve věcech, na něž se nebude ještě NOZ vztahovat) některý ze senátů shledá tento konstantní výklad podávaný Nejvyšším soudem ČR překonaným a předloží tuto otázku velkému senátu občanskoprávního (resp. v současné době občanskoprávního a obchodního) kolegia Nejvyššího soudu ČR.

---

*závěr, který by vyloučil aplikaci NájNebyt na takové nebytové prostory, u kterých podle zákona není třeba rozhodnutí stavebního úřadu, by podle našeho názoru odporoval povaze právní úpravy NájNebyt.*

## 6. VYBRANÉ OKRUHY NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

### 6.1. Příprava a schvalování NOZ

Ačkoli snahy započít legislativní práce na přípravě nové kodexu soukromého práva zde byly již hned od počátku devadesátých let minulého století, tyto dílčí koncepty nového civilního kodexu nebyly nikdy dotaženy do takové fáze, aby byl na jejich základě zahájen legislativní proces.<sup>127</sup> Za datum započítí přípravy na NOZ je možno považovat **25.1.2000**, kdy tehdejší ministr spravedlnosti JUDr. Otakar Motejl inicioval obnovení prací na přípravě nového kodexu a udal mu koncepční zaměření. Za necelý rok a půl poté, konkrétně **5.4.2001** návrh věcného záměru NOZ schválila Legislativní rada vlády a **18.4.2001** jej schválila vláda. Následovalo 8 let práce na paragrafovaném znění návrhu NOZ. **8.4.2009** schválila paragrafované znění návrhu NOZ Legislativní rada vlády a **27.4.2009** jej schválila vláda. **7.5.2009** bylo předloženo paragrafované znění vládního návrhu NOZ Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky jako sněmovní tisk č. 835 pátého volebního období (2006 – 2010).<sup>128</sup> Návrh NOZ byl schválen Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky dne **9.11.2011** jako sněmovní tisk č. 362 šestého volebního období (od r. 2010).<sup>129</sup> Senát Parlamentu České republiky k tomuto schválenému znění nepřijal žádné usnesení. Prezident republiky zákon ve znění schváleném Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky

---

<sup>127</sup> Eliáš, K., Havel, B., Osnova občanského zákoníku, Osnova zákona o obchodních korporacích, Plzeň, Aleš Čeněk, 2009, str. 15.

<sup>128</sup> Společně s návrhem NOZ byl předložen Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky též vládní návrh zákona o obchodních korporacích (sněmovní tisk č. 836 pátého volebního období (2006 – 2010)).

<sup>129</sup> Návrh zákona o obchodních korporacích byl schválen Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky dne 16.12.2011 jako sněmovní tisk č. 363 šestého volebního období (od r. 2010).

podepsal dne 20.2.2012. Ke dni uzavření rukopisu této práce však zákon nebyl ještě vyhlášen ve Sbírce zákonů.<sup>130</sup>

Vládní návrh NOZ předpokládal platnost od 1.1.2012 a **účinnost** od 1.1.2013. Vzhledem k tomu, že se schvalovací proces pozdržel a do 1.1.2012 nebyl ještě vládní návrh NOZ ani projednáván Senátem Parlamentu České republiky, pozměňovacím návrhem byla účinnost návrhu NOZ odložena prozatím o 1 rok, a to na dobu od 1.1.2014. Vzhledem k tomu, že vyhlášení NOZ ve Sbírce zákonů lze očekávat v prvním čtvrtletí roku 2012, považuji za vhodné se alespoň stručně zmínit o právní úpravě těch oblastí, kterým se věnuji v této práci. Konkrétně bude v následujících subkapitolách pojednáno o převodech vlastnického práva k nemovitostem, o věcných břemenech, o nové úpravě zástavního práva k nemovitostem a konečně též o úpravě nájemních smluv, jejichž předmětem jsou nemovitosti.

Ačkoli ke dni uzavření rukopisu této práce nebyl NOZ vyhlášen ve Sbírce zákonů, pojednání v následujících subkapitolách včetně odkazů na jednotlivá ustanovení paragrafů vycházejí ze znění, které bude ve Sbírce zákonů uveřejněno (neboť toto znění odpovídá návrhu NOZ ve znění schváleném Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky dne 9.11.2011).

## **6.2. Převody vlastnického práva k nemovitostem**

NOZ zásadně mění koncepční pojetí převodu vlastnického práva k nemovitostem, a to především tím, že opouští zásadu *superficies **non** solo cedit* (povrch

---

<sup>130</sup> Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky schválené znění návrhu zákona o obchodních korporacích bylo Senátem Parlamentu České republiky schváleno bez pozměňovacích návrhů dne 25.1.2012 a podepsáno prezidentem republiky 20.2.2012. Ani tento zákon však nebyl do uzavření rukopisu této práce vyhlášen ve Sbírce zákonů.

neustupuje půdě) zavedenou do našeho právního řádu OZ1950 a navrácí se k zásadě *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě). Tato zásada byla založena římským právem, ve středověku byla sice opuštěna, ale v průběhu evropských civilistických kodifikací v 19. stol. došlo k jejímu návratu. Do našeho právního řádu byla zakotvena ABGB. Po více než 60 letech NOZ tuto zásadu do objektivního práva vrací.

V praxi se tato zásada projeví tím, že stavby spojené se zemí pevným základem ztratí dle § 506 NOZ charakter nemovitých věcí a s určitými výjimkami<sup>131</sup> budou součástí pozemku, na němž stojí.

Přechodná ustanovení NOZ týkající se pozemků a staveb (§ 3054 a násl.) řeší situace, jak je to s vlastnictvím staveb vzniklých před účinností NOZ. Vychází se přitom z dvojího pojetí. Podle § 3054 pokud ke dni účinnosti NOZ byla vlastníkem stavby i pozemku tatáž osoba, účinností NOZ se stává stavba součástí pozemku a přestává být samostatnou věcí (s výjimkou případů, kdy by nebyla taková stavba součástí pozemku dle NOZ - viz poznámka č. 131). Naopak v případě, kdy je vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby, NOZ v § 3055 odst. 1 výslovně prohlašuje, že taková stavba se součástí pozemku nestává. Taková stavba se stane součástí pozemku teprve tehdy, jakmile se spojí vlastnictví pozemku a na něm stojící stavby v rukou jediného vlastníka (§ 3058 odst. 1).

Hlavním těžištěm kapitoly druhé o převodech vlastnického práva k nemovitostem je odstoupení od smluv o převodu nemovitostí a účinky odstoupení od nich pro třetí osoby. V této souvislosti je třeba poukázat na dvě věci. Jednak ustanovení o tom, že **odstoupení od smlouvy** se nemůže dotknout práv třetích osob nabytých

---

<sup>131</sup> Např. stavby dočasné dle § 506 odst. 1 NOZ či inženýrské sítě a stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí dle § 509 NOZ.



v dobré víře, je výslovně promítnuto do znění zákona.<sup>132</sup> Dále se posiluje ochrana nabyvatelů nemovitostí, jakož i třetích osob tím, že NOZ zavádí **materiální publicitu veřejných seznamů**. Dle § 980 odst. 2 NOZ je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. A především dle § 984 odst. 1 NOZ není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.

Ochrana osoby, která by se cítila dotčena na svých právech zápisem ve veřejném seznamu, který byl proveden, ačkoli k tomu nebyl právní důvod, se může domáhat odstranění tohoto nesouladu prostřednictvím institutu zápisu poznámky spornosti dle § 986 odst. 1 NOZ ve spojení s žalobou, kterou bude proti takovému zápisu brojit, podanou u soudu do dvou měsíců od doručení žádosti o poznamenání spornosti zápisu. Podle § 986 odst. 2 požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře. Následující odstavec pak tuto lhůtu prodlužuje na tři roky v případě, že nebyl žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn.

Domnívám se, že v případě, kdy by se dotčená osoba o sporném zápisu nedozvěděla proto, že by ji katastrální úřad řádně nevyrozuměl, a po uplynutí

---

<sup>132</sup> Dle § 2005 odst. 1 NOZ odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.

tříleté lhůty by její právo už nepůsobilo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu, měla by nárok domáhat se náhrady škody po státu za nesprávný úřední postup dle ZOŠS z důvodu, že nebyla řádně vyrozuměna o sporném zápisu.

### **6.3. Věcná břemena**

Ačkoli právní úprava NOZ obsažená v § 1257 - 1308 do jisté míry obsahově přejímá stávající právní úpravu, v řadě aspektů tuto úpravu zpřesňuje. Z terminologického hlediska se opětovně navrácí k členění věcných břemen na služebnosti a reálná břemena a respektuje i obsahové vymezení těchto pojmů tak, jak je chápal ABGB a tehdejší teorie a judikatura.<sup>133</sup> Nově se oproti stávající úpravě služebnost nebude pojít pouze s nemovitými věcmi, ale též s věcmi movitými (§ 1283 hovoří o věcech obecně, nejen o věcech nemovitých). Vzhledem k tomu, že NOZ se po vzoru ABGB navrácí k vymezení některých skutkových podstat, resp. typů konkrétních věcných břemen, bude toto vymezení nápomocné jako jakýsi návod pro adresáty NOZ, jaké druhy věcných břemen lze sjednat. Výčet služebností však není taxativní, neboť NOZ předpokládá i nepojmenované služebnosti.<sup>134</sup>

V subkapitole 3.5. jsou naznačeny problémy vlastníků staveb či pozemků, kteří nemají zajištěnu dostupnost těchto svých nemovitostí. Jedná se buď o případy, kdy dotyčná nemovitost nesousedí s veřejně přístupnou komunikací, nebo o případy, kdy vlastník takové nemovitosti či jeho právní předchůdce právo zajišťující mu přístup k jeho nemovitosti pozbyl. Typicky se jedná o případy *greenfieldových* výstaveb rodinných domů, ale též administrativních celků.

---

<sup>133</sup> Viz např. poznámka 40.

<sup>134</sup> Viz název pododdílu 4 oddílu 2 dílu 5 hlavy II části třetí NOZ, která zní *Některé pozemkové služebnosti*.

Společné jim je to, že původní vlastník vlastnil dotyčnou hlavní nemovitost (např. rodinný dům se zahradou) a ideální spoluvlastnický podíl k příjezdové komunikaci, která byla zpravidla v podílovém spoluvlastnictví vlastníků nemovitostí, které tuto komunikaci obklopovaly. Problém vyvstával v tom, že z pohledu právního vlastnictví hlavní nemovitosti (rodinného domku se zahradou) nebylo jakkoli spojeno s ideálním spoluvlastnickým podílem k této komunikaci. Proto vlastník mohl libovolně nakládat s hlavní nemovitostí (rodinným domkem se zahradou), avšak ideální spoluvlastnický podíl na komunikaci si mohl ponechat. Pokud se tak stalo bez úmyslu, jakmile se přišlo na to, že novému vlastníkovi hlavní nemovitosti (rodinného domku se zahradou) chyběl právní titul k užívání komunikace, zpravidla došlo k převodu i zbývajících spoluvlastnického podílu na komunikaci. Horší však byly případy, kdy se tak dělo záměrně a původní převodce nárokoval zjevně nepřiměřené protiplnění za převod spoluvlastnického podílu.

NOZ přináší řešení v institutu **přídavného spoluvlastnictví** dle § 1223 a násl. Důvodová zpráva k NOZ tento institut označuje za nový, ačkoli uvádí, že se již dříve uvažovalo o jeho zavedení i do ObčZ. Dle mého názoru však navzdory tomu, že ObčZ tento pojem skutečně nezná, přídavné vlastnictví svým obsahem v platném právu máme, a to v BytZ. Podle § 8 odst. 1 a § 20 odst. 2, resp. § 30 odst. 1 BytZ není možné převést vlastnické právo k jednotce, aniž by spolu s ním nebylo převedeno spoluvlastnické právo ke společným částem domu a spoluvlastnické právo k pozemku, na kterém dům stojí. Převádí-li se tedy jednotka, dochází automaticky i k převodu těchto práv.

Výhodou přídavného spoluvlastnictví je, že dle § 1225 odst. 1 NOZ žádnému ze spoluvlastníků nelze bránit v účasti na využití věci v přídavném spoluvlastnictví způsobem, který společnému účelu odpovídá a nebrání jejímu využití ostatními

spoluvlastníky.<sup>135</sup> Podle § 1227 odst. 1 podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví.

#### **6.4. Zástavní právo k nemovitostem**

Na rozdíl od problematiky věcných břemen, která principiálně zůstává obdobná jako úprava věcných břemen v ObčZ, úprava zástavního práva v § 1309 a násl. NOZ se poměrně podstatně mění. Následující odstavce tedy představují pouze některé ze změn, kterými zástavní právo projde.

Jednak bude možno zastavit **věc, kterou zástavce ještě nevlastní**. Bude ji moci zastavit jako zástavní dlužník, nikoli pouze jako zástavce zastavující cizí věc. Dle § 1310 odst. 2 NOZ zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu. Je-li taková věc zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník věci souhlasí. Touto právní úpravou se zjednoduší dosavadní praxe, kdy bylo nutno sjednávat budoucí zajištění zástavním právem prostřednictvím smluv o smlouvách budoucích a stejně zde bylo riziko ztráty pořadí zástavního práva, pokud by některé zástavní právo vzniklo dříve.

Dále NOZ připouští sjednání tzv. *negative pledge* neboli **zákazu zastavit věc** s účinky pro třetí osoby. Tomu dnes brání dikce § 169 písm. b) ObčZ, podle kterého je neplatné ujednání, které stanoví, že zástavní dlužník nebo zástavce nesmí nemovitou věc nebo byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona zastavit jinému, dalšímu věřiteli. NOZ nejen že dle § 1309 odst.

---

<sup>135</sup> Tedy není možné, aby spoluvlastníci odňali prostou většinou menšinovým spoluvlastníkům právo užívat společnou věc, jak je možné v klasickém podílovém spoluvlastnictví dle § 136 a násl., resp. § 139 odst. 2 ObčZ.

2 ujednání zakazující zřídit zástavní právo povoluje, ale dokonce mu přiznává účinky vůči třetím osobám. Takový zákaz však musí být zapsán do rejstříku zástav nebo do veřejného seznamu, ledaže by byl třetí osobě znám i bez takového zápisu.

Rovněž se mění i **realizace zástavního práva**, když přednost při způsobu jeho realizace bude mít dohoda mezi zástavním věřitelem a zástavcem.

Rovněž dojde ke **zúžení zakázaných ujednání** (dnešní terminologií neplatných ujednání) v souvislosti se zástavním právem (§ 1315 NOZ). Oproti dnešním neplatným ujednáním dle § 169 ObčZ se navíc rozlišuje mezi zakázanými ujednáními před dospělostí zajištěné pohledávky a po této dospělosti.

Konečně lze poukázat též na možnost tzv. **záměny zástavního práva**, při níž zůstává zástavnímu věřiteli původní pořadí. Dle § 1385 NOZ bylo-li zástavní právo zapsáno do veřejného seznamu, může vlastník věci žádat, aby v pořadí zástavního práva váznoucího na věci a k zajištění dluhu (rozuměj nového dluhu), který nepřevyšuje původní dluh, bylo zapsáno zástavní právo pod podmínkou, že do roka po zápisu nového zástavního práva bude staré zástavní právo vymazáno. Znamená to tedy, že bude možné pro nový dluh získat zástavní právo ve stejném pořadí, v jakém byl zajištěn původní dluh. Tento institut bude proto praktický především při refinancování či konsolidaci stávajících úvěrů, neboť věřitel se nebude muset obávat, že přijde o své pořadí zajištění a bude tak ochoten přejednat např. úvěrovou smlouvu.

## **6.5. Nájem nemovitostí**

Pokud se týká nájmu nemovitostí, právní úprava NOZ předpokládá, že ačkoli zůstanou různé režimy nájemních smluv k nemovitostem, budou již všechny uvedeny v NOZ. Nájem bytů se dle bodu 52. § 3080 NOZ zrušuje.

Systematicky je nájemní smlouva upravena v § 2201 a násl. NOZ. Na ustanovení o **obecné nájemní smlouvě** navazují zvláštní ustanovení o **nájmu bytu a nájmu domu** (§ 2235 a násl. NOZ).

Za jednoznačný přínos je možno považovat **odstranění** posuzování bytu a nebytového prostoru toliko podle **formálního pojetí** a naopak prosazování pojetí materiálního, kdy je rozhodující, za jakým účelem je byt či nebytový prostor užíván.<sup>136</sup> Toto pojetí umožní nejen posuzovat nájemní vztahy podle toho, jaký účel při jejich sjednávání účastníci sledovali, ale rovněž umožní v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu odlišit ty byty, které jsou skutečně užívány za účelem bydlení od těch prostor – technicky vzato rovněž místností kolaudovaných jako byty – které však jsou užívány např. pouze k rekreačním účelům. Těmto nájemcům – rekreantům již nebude poskytován totožný katalog ochrany jako osobám, který určitou místnost skutečně jako byt užívají. Na straně druhé bude možno přiznat ochranu i těm nájemcům, kteří sice určité prostory užívají k bydlení, avšak z pohledu stavebního práva (často bez vědomí těchto nájemců) za prostory sloužící k bydlení považovány nejsou.

Dle § 2236 odst. 1 NOZ se totiž bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. To navíc posiluje dikce § 2236 odst. 2 NOZ, podle kterého skutečnost, že

---

<sup>136</sup> Viz subkapitola 5.3.

pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. Naopak dle § 2235 odst. 2 NOZ ustanovení pododdílu o zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.

Ustanovení § 2302 a násl. NOZ obsahuje úpravu nájmu jiných než bytových prostor, pokud je tento nájem sjednán za účelem provozování podnikatelské činnosti. Dle § 2302 odst. 1 NOZ ustanovení pododdílu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se vztahují na nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen. Pro tyto místnosti se zavádí legislativní zkratka **prostor sloužící podnikání**. Nestanoví-li tento pododdíl jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího podnikání obecná ustanovení o nájmu.

Naopak jedná-li se o **nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti**, použijí se dle § 2302 odst. 2 NOZ obecná ustanovení o nájmu.

Nájemní smlouva, jejímž předmětem je pouze ubytování (přechodný nájem), je potom upravena v závěru oddílu o nájmu, a to v § 2326 NOZ.

## 7. ZÁVĚR

Když jsem uvažovala nad tématem své diplomové práce, chtěla jsem zúročit určité znalosti ohledně právní úpravy týkající se nemovitostí, které jsem nabyla jak v průběhu studia na Právnické fakultě Univerzity Karlovy, tak v rámci studentské praxe v advokátní kanceláři. Praktická aplikace znalostí nabytých v průběhu studií je jistě cenná a umožní právníckému učni se právu nejen *naučiti*, ale též *vyučiti*, jak kdysi měl říkávat prof. JUDr. PhDr. Viktor Knapp, DrSc. Vzhledem k tomu, že jsem na fakultu nastupovala více než 11 let po jeho úmrtí, tak nevím, jestli to skutečně říkával. Jen doufám, že jsem si tento *bonmot* zapamatovala – tuším, že na hodinách teorie práva – správně. Přeci jen, i to už je téměř pět let. Ale i kdyby autorem tohoto výroku byl někdo jiný, nevadí. Je to myslím velmi výstižné vyjádření jednoho faktu, a sice, že právo nelze studovat bez praktického provázání s jeho aplikací.

Soudě podle řady mých spolužáků, právě s oním provázáním již během studií je však často poněkud problém. Ne, že by nebyl zájem o studentské síly do advokátních kanceláří. Ovšem často taková praxe končí tím způsobem, že dotyčný student je postupně zavalován úkoly participace na jednotlivých úkonech právní pomoci, které jsou někdy více úkony pomoci administrativní, než-li právní. V praxi to potom velmi často dopadá tak, že dotyčný student začne docházet do advokátní kanceláře mnohem častěji než na fakultní přednášky či semináře, až nakonec na fakultu chodí pouze tehdy, pokud ho k tomu nutí studijní předpisy. Během semestru tak takový student přichází o cenné znalosti předávané erudovanými právními odborníky a o možnost vstřebávat je postupně a ve vzájemných souvislostech a průběžně si své znalosti prohlubovat studiem původních pramenů. Takže jakmile musí student během zkouškového období (kterému zpravidla advokátní kanceláře svůj chod příliš nepřizpůsobují) skládat účty ze svého půlročního vědomostního pokroku na fakultě, nezůstává než časově



*optimalizovat* a vystačit si často s odvozenými prameny – zápisky jiných kolegů či jinými formami výtahů pramenů původních.

Nezpochybňuji, že je přínosné zajít se podívat do podatelny, jít okopírovat spis k soudu či uvědomit si důležitost náležitého vedení došlé pošty. Pokud však výše uvedené činnosti převažují v rámci studentské praxe, ona možnost nahlédnout do skutečného spisu či odnést skutečné podání do skutečné podatelny je draze vykoupena. A to časem, který mohl dotyčný student věnovat studiu práva a spíše porozumět tomu, *proč* se žaloba podává, než *kde* se podává, *proč* musí žaloba dojít posledního dne lhůty k soudu, zatímco u odvolání postačí, je-li podáno tohoto posledního dne lhůty na poštu, *proč*, když si nepřevzme účastník soudního řízení řádně uloženou a oznámenou soudní písemnost, bude mu doručena fikcí, zatímco pokud se na takovém principu dohodnou účastníci právního vztahu ohledně mimosoudních písemností, bude takové ujednání absolutně neplatné...

Ačkoli to vypadá, že *tertium non datur* neboli třetí cesty není, existují i takové kanceláře, které si uvědomují, že má-li být z onoho učně jednou dobrý tovaryš a později třeba i mistr, je třeba rozvíjet především jeho právní znalosti, i když časově efektivnější v bezprostředním časovém horizontu je pro kancelář dát stručný pokyn a nevysvětlovat řešený úkol v širších souvislostech. Měla jsem to štěstí, že jsem měla možnost časově skloubit studium a takovou praxi, kde jsem mohla studovat konkrétní případy, které mi byly vysvětleny včetně širších souvislostí. Když jsem poté hledala, zda již nebyl obdobný případ rozhodován v publikované judikatuře, věděla jsem, *co* a hlavně *proč* hledám.

Díky tomu jsem měla možnost nejen aplikační praxe, ale především jsem měla čas věnovat se řádně studiu, což se mi, myslím, dařilo, vzhledem k tomu, že jsem opakovaně splnila nárok na přiznání prospěchového stipendia. V rámci tohoto poctivého studia jsem tak měla šanci si vytvořit určité teoretické základy, které si mohu následně rozšiřovat aplikační praxí. To mi umožnilo tuto práci koncipovat

průřezově nejen podle toho, co jsem se naučila na fakultě, ale s přihlédnutím k tomu, čemu jsem se věnovala ve své studentské praxi.

Přiznávám, že mé znalosti nejsou vyvážené. Například s výkonem rozhodnutí či exekucí jsem v praxi nepřišla příliš do styku. Ale subkapitola 4.5. Soudcovské a exekutorské zástavní právo má předobraz v tom, že jsem nedávno řešila situaci, kde věřitel nebyl zajištěný, měl však exekuční titul a dlužník byl na hranici insolvence. Bylo rozumné předpokládat, že mohou rozhodovat dny, ne-li hodiny. Zadání klienta bylo jasné – co nejrychleji zřídit věřiteli zástavní právo k nemovitosti dlužníka. Otázka zněla – jít populárnější (a pro advokáta pohodlnější) cestou exekutorské exekuce a exekutorského zástavního práva nebo se pustit do méně využívaného soudního výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva? Vždyť i důvodová zpráva k zák. č. 286/2009 Sb., který do EŘ zavedl exekutorské zástavní právo, hovoří o tom, že pravidla pro určení pořadí pohledávek *se stanoví obdobně* jako v ustanovení § 338d odst. 1 občanského soudního řádu, tj. rozhodující je den, kdy byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen exekuční příkaz, přičemž při doručení ve stejný den mají zástavní práva stejné pořadí. Při porovnání obou zákonných ustanovení však je zřejmé, že toto není pravda. Proto bylo zvoleno řešení soudcovského zástavního práva a věřitel se domohl zřízení zástavního práva ve svůj prospěch několik měsíců před ostatními věřiteli, kteří zvolili zřízení exekutorského zástavního práva.

\*\*\*\*\*

Jak bylo řečeno v předmluvě a jak je ostatně patrné i z vlastního textu, v rámci této práce jsem se snažila velmi intenzivně pracovat nejen s doktrínou, ale též s judikaturou. Díky spolupráci s advokátní kanceláří jsem měla možnost využívat též její interní databáze soudních rozhodnutí a v této práci tak poukázat i na rozhodnutí, která jsou doposud zveřejněna pouze na nepříliš uživatelsky příjemném webu Nejvyššího soudu ČR.

Snažila jsem se nepřebírat doktrinální či judikatorní závěry dogmaticky, ale podrobit je kritice v případech, kdy jsem se s nimi neztotožňovala. Chtěla jsem poukázat na případy, kde je doktrína ve shodě s judikaturou nebo kde sice není ve shodě, ale alespoň je judikatura konstantní. Též jsem se ale snažila nevyhýbat se ani otázkám sporným, v praxi řešeným nejednotně, a navrhnout řešení, které by dle mého názoru odpovídalo spravedlivému uspořádání právních vztahů, resp. co nejspravedlivějšímu uspořádání danému v mezích (někdy z podstaty věci) nepřilíš spravedlivého ustanovení právního předpisu.

Ráda bych na tomto místě závěrem poděkovala 3 subjektům:

V první řadě proděkanovi pro doktorský studijní program a rigorózní řízení a docentu na katedře občanského práva PF UK, **doc. JUDr. Mgr. Josefu Salačovi, Ph.D.**, který se ujal vedení této práce, podpořil mne v zamýšleném diplomovém úkolu, byl laskavým konzultantem a souhlasil s překročením standardního rozsahu diplomové práce.

Dále bych ráda poděkovala odbornému asistentovi katedry obchodního práva PF UK, **JUDr. Petru Čechovi, LL.M.**, který mne v rámci svých seminářů naučil pracovat s judikaturou.

Konečně bych ráda poděkovala též **advokátní kanceláři**, se kterou spolupracuji, která mi pomáhá rozvíjet praktickou aplikaci práva, která mi umožnila používat většinu pramenů uvedených v této práci a která si (snad ze skromnosti) nepřála být jmenována.

## POUŽITÁ LITERATURA A JINÉ ZDROJE

### Odborné publikace

- *Bradáč, A., Fiala, J. a kol.*, Věcná břemena od A do Z, 1. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2001
- *Bumba, J.*, Zeměměřičské právo, 1. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2004
- *Drápal, L., Bureš, J. a kol.*, Občanský soudní řád II, § 201 až 376, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009
- *Drobník, J.*, Základy pozemkového práva, 1. vydání, Praha, Eva Roztočová – IFEC, 2005
- *Eliáš, K., Havel, B.*, Osnova občanského zákoníku, Osnova zákona o obchodních korporacích, Plzeň, Aleš Čeněk, 2009
- *Gerloch, A.*, Teorie práva, 4. upravené vydání, Plzeň, Aleš Čeněk, 2007
- *Hendrych, D. a kol.*, Správní právo, Obecná část, 7. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009
- *Kasíková, M. a kol.*, Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), Komentář, 2. vydání, Praha, C. H. Beck, 2010
- *Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.*, Římské právo, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, Praha, 1995
- *Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.*, Občanské právo hmotné 1, 3. vydání, Praha, ASPI Publishing, s.r.o., 2002
- *Liška, P., Lišková, V.*, Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Komentář, 4., doplněné vydání, Praha, C. H. Beck, 2010
- *Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J.*, Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 4., doplněné a přepracované vydání, Praha, C. H. Beck, 2011

- *Rouček, F., Sedláček, J. a kol.,* Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému, Díl II., Reprint původního vydání, Praha, ASPI Publishing, s.r.o., 2002
- *Rouček, F., Sedláček, J. a kol.,* Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému, Díl IV., Reprint původního vydání, Praha, ASPI Publishing, s.r.o., 2002
- *Sedláček, J.,* Obligační právo 1, 2. přepracované vydání, Reprint původního vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010
- *Švestka, J., Dvořák J. a kol.,* Občanské právo hmotné 1, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009
- *Švestka, J., Dvořák J. a kol.,* Občanské právo hmotné 2, 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009
- *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.,* Občanský zákoník I, § 1 – 459, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008
- *Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.,* Občanský zákoník II, § 460 - 880, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008

### **Odborná periodika**

- *Spáčil, J.,* Cesty a pozemní komunikace v praxi civilních soudů, Právní fórum 7/2006, Praha, ASPI, a.s., 2006
- *Veřejný ochránce práv,* Veřejné cesty - místní a účelové komunikace - vybraná soudní rozhodnutí, Sborník Veřejného ochránce práv, Sborník stanovisek č. 1 – Veřejné cesty, 2007

### **Internetové zdroje**

- Databáze rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR dostupná na adrese [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

- Databáze rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR dostupná na adrese [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)
- Databáze rozhodnutí Ústavního soudu ČR dostupná na adrese [www.concourt.cz](http://www.concourt.cz), resp. na adrese <http://nalus.usoud.cz>
- Webové stránky Ministerstva spravedlnosti dostupné na adrese [www.justice.cz](http://www.justice.cz)

### **Softwarové zdroje**

- ASPI – automatizovaný systém právních informací
- Interní databáze soudních rozhodnutí advokátní kanceláře

## ABSTRAKT

(CZ)

Tato práce se věnuje vybraným okruhům týkajícím se problematiky nakládání s nemovitostmi. Těžiště této práce je v nakládání s věcnými právy k nemovitostem, ze skupiny závazkových práv práce obsahuje problematiku nájmu nemovitostí.

Práce je rozdělena do sedmi kapitol.

**Kapitola první** se zabývá úvodem do problematiky a systematikou právních vztahů k nemovitostem.

**Kapitola druhá** se zabývá převody nemovitostí, přičemž její těžiště je v aktuálním vývoji judikatury ohledně účinků odstoupení od převodní smlouvy na třetí strany.

**Kapitola třetí** pojednává o věcných břemenech, jejich obsahu a srovnání s veřejným užíváním jako institutem veřejného práva.

**Kapitola čtvrtá** se zabývá problematikou zástavního práva k nemovitostem včetně zástavního práva zřízeného v rámci soudního výkonu rozhodnutí či exekuce.

**Kapitola pátá** pojednává o nájmu nemovitostí, a to konkrétně o rozlišení právních režimů, kterými se řídí nájemní smlouva podle toho, jaký typ nemovitosti je jejím předmětem.

Navzdory tomu, že účinnost nového občanského zákoníku byla ve znění podepsaném prezidentem republiky oproti původním očekáváním odložena o 1 rok, tedy jeho účinnost je prozatím stanovena od 1.1.2014, **kapitola šestá** pojednává o úpravě některých otázek nového občanského zákoníku majících vztah k této práci.

**Kapitola sedmá** obsahuje závěr.

Většina problémů, na které tato práce poukazuje, byla uchopena ze tří stran. Jednak odkazem na jejich řešení v doktríně optikou de lege lata i de lege ferenda (a to jak v doktríně aktuální, tak v některých případech též prvorepublikové), dále citací relevantní judikatury a porovnáním, nakolik se tato judikatura shoduje s doktrinálním chápáním daných otázek. Konečně jsou doplněny vlastní návrhy řešení daných problémů autorkou, přičemž v některých otázkách se shodují s doktrínou, v jiných s judikaturou a v některých případech jsou formulovány jiné možné interpretační závěry. Doktrinální či judikatorní závěry nejsou přebírány dogmaticky, ale jsou podrobeny kritice v případech, kde se s nimi autorka neztotožňovala. Cílem bylo též poukázat na případy, kde je doktrína ve shodě s judikaturou nebo kde sice není ve shodě, ale alespoň je judikatura konstantní. Též se autorka snažila nevyhýbat se ani otázkám sporným, v praxi řešeným nejednotně, a navrhnout řešení, které by dle názoru autorky odpovídalo spravedlivému uspořádání právních vztahů, resp. co nejspravedlivějšímu uspořádání danému v mezích (někdy z podstaty věci) nepříliš spravedlivého ustanovení právního předpisu.



## ABSTRACT

(EN)

This work is dedicated to a selected range of issues concerning the problems of dealing with real estate. The focus of this work is the handling of material rights to real estate; out of the group of laws of obligations the work includes the issue of leasing real estate.

The work is divided into seven chapters.

**The first chapter** provides an introduction to the issues and deals with the systematic legal relationships to real estate.

**The second chapter** addresses real estate transfers, in which the focus is on the present development of judicature in regard to the effects upon a third party of withdrawing from a transfer agreement.

**The third chapter** discusses encumbrances and easements, their contents and comparison with public use like an institute of public law.

**The fourth chapter** handles the issue of real estate liens, including liens established within the scope of carrying out a court decision or distraint.

**The fifth chapter** looks into leasing real estate, in particular the differentiation of legal regimes by which the lease agreements abide, according to the type of real estate in question.

Despite the fact that the effectiveness of the new Civil Code (in the wording signed by the president of the Czech Republic) had been postponed by one year in contrast to the original expectations - therefore its effectiveness is for the time

being set as of 1 January 2014 - **the sixth chapter** deals with the modification of certain questions of the new Civil Code having a relation to the topic of this work.

**The seventh chapter** contains the conclusion.

The majority of issues touched upon by this work have been analyzed from three angles. In one way, it is by reference to their solution in the doctrine of the optics of *de lege lata* and *de lege ferenda* (both in the current doctrine and in certain cases from the First Republic as well), in another through citing relevant judicature and comparing critically how much the judicature coincides with the doctrinal understanding of the given question. Finally, the author supplements these with her own proposed solutions to the given problems, in certain situations concordant with doctrine, in others with judicature, and in some cases a different possible interpretation has been concluded. Conclusions of doctrine and judicature are not analyzed dogmatically, but rather, they are subjected to critique in cases where the author does not identify with the position. The goal has also been to point out cases where doctrine conforms to judicature or where, though it is not in concordance, the judicature is at least constant. Also, the author tries not to avoid controversial issues, which are in practice not resolved uniformly, and suggests solutions which, according to her opinion, would correspond to a just arrangement of legal relations, or more precisely the most fair arrangement to the given issue within the limits (sometimes from the nature of the matter) of the not too fair provisions of legal regulations.

## **SEZNAM KLÍČOVÝCH SLOV**

*(CZ / EN)*

### **Název práce:**

NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOSTMI V TEORII A SOUDNÍ PRAXI

### **Klíčová slova:**

- ❖ odstupování od smluv
- ❖ zástavní právo
- ❖ věcná břemena

### **Title:**

DEALING WITH REAL ESTATE IN THEORY AND CASE LAW

### **Key words:**

- ❖ withdrawal from contract
- ❖ lien
- ❖ encumbrances and easements