

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Omezení vlastnického práva

Limitations of the Right of Ownership

Konzultant: prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.
Zpracovatel: Mgr. Zuzana Baloghová

Leden 2011

„Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým. Tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu .“

V Praze, 31.1.2011.

Zuzana Baloghová

Ráda bych poděkovala prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc. za odborné vedení této rigorózní práce, poskytnuté konzultace a pomoc při výběru odborné literatury.

Mamince

Abstrakt

Tato rigorózní práce se zabývá omezením vlastnického práva z pohledu současné právní úpravy občanského práva, přičemž uvedená problematika je posuzována i z hlediska jeho případné rekodifikace a jejího následného dopadu na občanskoprávní vztahy, včetně práva vlastnického.

V práci rozebírám různá soukromoprávní omezení vlastnického práva, která vznikají zejména v důsledku kolize s vlastnickými právy jiných subjektů, tak i omezení veřejnoprávní, uložena státem za účelem ochrany veřejného zájmu. Důraz je kladen rovněž na soukromoprávní a veřejnoprávní prostředky ochrany vlastnického práva. Práce obsahuje komparaci příslušných právních předpisů různých států, jakož i vybranou českou judikaturu a stanoviska odborné veřejnosti a právní praxe.

Hlavním zjištěním této práce je, že z jistého pohledu se přijetí nového Občanského zákoníku jeví jako žádoucí, a to i navzdory tomu, že nyní nelze ještě s určitostí říct, jaký vliv bude mít nová úprava na vlastnické právo.

Abstract

This thesis deals with the limitations of the Right of Ownership from the standpoint of current civil law regulations taking into account their prospective recodification and their subsequent impact on civil law relations, including the Right of Ownership.

In this thesis I discuss various private law limitations of the Right of Ownership arising from its collision with the Right of Ownership of other subjects as well as the public law limitations of the Right of Ownership imposed by the state in order to protect the public interest. Emphasis is also placed on the protection of the Right of Ownership by means of private legal action and state action. This thesis draws comparisons between the relevant legal regulations of various countries and contains a selection of Czech case law together with the opinions of legal scholars and practicing professionals.

The principal finding of this thesis is that from a certain point of view the passage of a new Civil Code seems to be desirable despite the current impossibility to precisely assess its impact on the Right of Ownership.

ÚVOD	3
I. VLASTNICKÉ PRÁVO	5
1. POJEM	5
2. NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	9
3. OBSAH A VÝKON VLASTNICKÉHO PRÁVA	15
II. SOUKROMOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	18
1. POJEM OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	18
2. ČLENĚNÍ ZPŮSOBŮ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	21
3. JEDNOTLIVÉ ZPŮSOBY SOUKROMOPRÁVNÍHO OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	23
3.1. Omezení práva věc držet (<i>ius possidendi</i>)	23
3.1.1. Použití věci bez souhlasu vlastníka	23
3.1.2. Zadržovací právo	25
3.2. Omezení práva věc užívat a požívat její plody a užítky (<i>ius utendi et fruendi</i>)	28
3.2.1. Povinnost nerušit	28
3.2.2. Věcná břemena	29
3.2.3. Zákaz porušování lidského zdraví, přírody a životního prostředí	33
3.3. Omezení práva s věcí disponovat	34
3.3.1. Zástavní právo	34
3.3.2. Podílové spoluvlastnictví	37
3.3.3. Společné jmění manželů	40
4. SOUSEDSKÁ PRÁVA	44
4.1. Sousedské vztahy jako vztahy právní	44
4.2. Subjekty sousedských právních vztahů	45
4.3. Předmět sousedských právních vztahů	48
4.3.1. Nemovitosti, jejich součásti a příslušenství	49
4.3.2. Pozemek	51
4.3.3. Stavba	52
4.3.4. Stavba na cizím pozemku	55
4.4. Občanskoprávní úprava sousedských práv	58
4.4.1. Generální klauzule	58
4.4.2. Ohrožení sousedovy stavby či pozemku	60
4.4.3. Imise	61
4.4.4. Vnikání chovaných zvířat	68
4.4.5. Převisy a podrosty	71
4.4.6. Povinnost oplotit pozemek	73
4.4.7. Vstup na sousední pozemek či stavbu	75
4.5. Německá právní úprava sousedských práv	77
5. SOUKROMOPRÁVNÍ OCHRANA VLASTNICKÝCH PRÁV	81
5.1. Svépomoc	81
5.2. Ochrana proti zásahům do pokojného stavu	84
5.3. Ochrana poskytována soudy	86
5.3.1. Žaloba na vydání věci	88
5.3.2. Žaloba negatorní (zápůrčí)	90
5.3.3. Žaloba určovací	93
5.3.4. Žaloba na pozitivní plnění podle § 417 odst. 2 OZ	96
III. VEŘEJNOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	97
1. VYVLASTNĚNÍ	97
2. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	100
3. OMEZENÍ VLASTNÍKA LESA DLE ZÁKONA Č. 289/1995 SB., O LESÍCH	105
3.1. Základ právní úpravy ochrany lesů	105
3.2. Obecné užívání	107
3.3. Nájem a podnájem lesů	108
3.4. Náhrada za omezení vlastnického práva	109
4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÁK. Č. 254/2001 SB., O VODÁCH A O ZMĚNĚ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ (VODNÍ ZÁKON)	109

5. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÁK. Č. 44/1988 Sb., O OCHRANĚ A VYUŽITÍ NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ (HORNÍ ZÁKON)	112
6. DALŠÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA VYPLÝVAJÍCÍ Z JINÝCH VEŘEJNOPRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	113
7. VEŘEJNOPRÁVNÍ OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA.....	115
IV. ÚPRAVA DE LEGE FERENDA A NÁVRH NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU.....	118
ZÁVĚR	125
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	127
SEZNAM POUŽITÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	132
SEZNAM POUŽITÝCH ROZHODNUTÍ.....	134
SUMMARY	138

Úvod

Zvoleným tématem mé rigorózní práce je omezení vlastnického práva. Obor vlastnických práv mě zaujal zejména pro svou rozmanitost a komplikovanost celkové matérie. Není dostatečně možné právními předpisy upravit všechny případně nastalé situace, neboť vlastnické vztahy se vyvíjejí v místě i čase, jedná se o právní vztahy pulzující a měnící se současně se změnami společnosti jako celku. Uvedené tak přináší prostor pro rozsáhlé právní analýzy a diskuse a rovněž pro dotváření práva rozhodovací činností soudů.

Vlastnické právo je Listinou základních práv a svobod zařazeno mezi základní práva, která jsou v České republice jednotlivci garantována. Rovněž na základě uvedeného je při aplikaci právních norem a řešení nastalých kolizí třeba na toto právo jako na jedno ze základních pohlížet. Ideálním legislativním stavem by byla komplexní úprava omezení vlastnického práva. Právní úprava předmětného institutu je v současné době předmětem četných právních diskuzí, a to zejména s ohledem na kodifikační proces nového kodexu soukromého práva.

Ve své rigorózní práci se pokusím o nastínění a rozbor právní úpravy práva vlastnického, jeho omezení ve sféře soukromoprávní a veřejnoprávní, kdy tyto teoretické poznatky skombinuji s právní praxí, získanou poskytováním právní pomoci v advokátní kanceláři na pozici advokátního koncipienta, a dále také závěry vzešlé z rozhodovací činnosti soudů. Konceptně je práce pojata jako teoretické, praktickými zkušenostmi doplněné pojednání o omezení vlastnického práva.

Svou rigorózní práci jsem rozdělila do celkem čtyř kapitol.

V úvodní kapitole „Vlastnické právo“ bych ráda osvětlila pojem samotného vlastnického práva, popsala jeho jednotlivé atributy, způsob jeho výkonu a rovněž nabývání. Mám za to, že právě pro hlubší analýzu omezení vlastnického práva je potřebné poznat jednotlivé základní charakteristiky celého odvětví.

Ve druhé kapitole, a to soukromoprávní omezení vlastnického práva, popisují jednotlivé možné způsoby omezení v rámci práva soukromého, vycházejíc přitom z občanského zákoníku, kde jsem se pokusila o rozdělení jednotlivých omezení dle složky vlastnického práva, ke které omezení nejvíce dochází. Samostatnou část této kapitoly věnuji právům sousedským, neboť právě tyto se vyskytují v každodenní, a nikoliv pouze právní, praxi. Práce je doplněna o rozbor úpravy sousedských práv v Německu a komparaci právní úpravy české a německé v této oblasti. V rámci ucelení výkladu ohledně soukromoprávního pohledu na omezení vlastnického práva

uvádím způsoby jeho ochrany v civilní rovině, a to svépomoc, ochranu poskytovanou státními úřady a soudy.

Další, třetí kapitola rigorózní práce je exkurzem po omezení vlastnického práva z pohledu veřejnoprávního, tj. jakým způsobem stát v rámci své činnosti zasahuje, resp. omezuje práva jednotlivce ve veřejném zájmu, a to zejména z pohledu ochrany životního prostředí, lesů, vod atd. Rovněž v rámci této kapitoly uvádím, jak lze vlastnické právo chránit, nýbrž z pohledu veřejnoprávního.

Závěrečná kapitola je věnována v současnosti aktuálnímu tématu, a to kodifikačním pracím na tvorbě nové ucelené právní úpravy práva občanského. Pozornost jsem věnovala zejména právní úpravě práva vlastnického a jeho omezení. Součástí kapitoly je i částečná komparace právní úpravy stávající a předpokládané v předmětném návrhu.

S ohledem na šíři institutu omezení vlastnického práva a rozsah této rigorózní práce je mým cílem poskytnout zejména jistou ucelenou představu případným čtenářům a neméně také získat cenné vědomosti do budoucna pro výkon mé právní praxe. V rámci této práce se budu snažit věnovat se právnickou veřejností více diskutovaným oblastem podrobněji a vyvodit konkrétní právní závěry, a to zejména s ohledem na zkušenosti, které jsem v dosavadním období poskytování právních rad získala.

I. Vlastnické právo

1. Pojem

Vlastnické právo je řazeno mezi práva věcná; právní teorií i praxí je pokládáno za právo základní a nejdůležitější z pomezí nich. Základní vlastností je jeho absolutní povaha, jako takové působí *erga omnes* (tj. mezi všemi, vůči všem) a zavazuje všechny osoby odlišné od vlastníka negativní povinností nerušit výkon jeho vlastnického práva. Tato jejich povinnost umožňuje vlastníku vládnout nad věcí nezávisle na jiném a v případě porušení této povinnosti mu dává právo být před zásahy okolí chráněn. Je nutno připomenout, že ani vlastnické právo není možno označit za neomezitelné, i ono má své zákonem stanovené limity.

U nového občanského zákoníku se navrhuje následovní členění: úprava vlastnických práv bude obsažena v hlavě II. věcná práva části III. nazvané absolutní majetková práva. Návrh tak sleduje přesné odlišení práv majetkových absolutních, kam řadí práva věcná a právo dědické, a relativních majetkových práv, kam spadají závazky. Podle autorů Komentáře k Občanskému zákoníku¹ není toto řešení zcela vyhovující, pokládají ho za problematičtější, opomíjející zjevnou skutečnost, že i věcná práva k věcí cizí jsou právy relativními a naopak i práva obligační mají absolutní stránku (viz vztah oprávněného z věcného břemene k vlastníkovi zatížené věci a vztah nájemce pozemku či bytu k osobám třetím, které jsou povinny zdržet se neoprávněných zásahů do jeho práva). Autoři se vyslovili, že se potvrzuje tak poznatek, známý již z dob římského práva, že v právu občanském a zejména v zákonech je každá teoretická definice ošidná.

V právních předpisech i právní literatuře se setkáváme s pojmy vlastnictví a vlastnické právo. K jejich rozlišení v odborné literatuře nedochází, užívají se bez rozdílnosti obsahu; právní teorii jsou považována za synonyma. Rozdíl nečiní² ani Listina základních práv a svobod³ ve svém článku 11, kde je zakotveno obecné právo každého vlastnit majetek. Problematice rozlišení obou pojmů se věnuje prof. K. Eliáš, hlavní tvůrce nového občanského zákoníku, ve svém článku⁴: „Pokud se jedná o tuto pojmovou nedůslednost, poukazuje civilistika na čl. 11 Listiny základních

¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008 str. 619

² Odlišný názor viz. Eliáš, K.: Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury. Právní rozhledy. 2005, číslo 22, str. 807.

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

⁴ Eliáš, K.: Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury. Právní rozhledy. 2005, číslo 22, str. 807

práv a svobod, který používá jak pojem „vlastnické právo“, tak „vlastnictví“. Při bližším pohledu však můžeme dospět k závěru, že Listina obojí pojmově rozlišuje, zatímco občanský zákoník obě slova chápe jako synonyma.“ Eliáš se k problému vyslovil: „Je jistě vadou, nadrželi se zákon zásady, že tytéž jevy dlužno označit týmiž slovy a že se nehodí volit pro týž jev různá označení, protože jinak se oslabí srozumitelnost zákonného textu. ... Konstrukce zvláštního pojmu „vlastnictví“ má v právu význam za předpokladu, že označuje něco jiného než „majetek“. Naše civilistika spojuje vlastnictví pojmově výlučně s věcmi jako s hmotnými předměty. Existence nehmotných věcí byla u nás odmítnuta občanským zákoníkem z r. 1950 (§ 23) s argumentem, že pojetí nehmotných věcí „odporuje lidovému chápání“.“ Při rozlišování pojmů vlastnictví a majetek dochází k určení, že majetek zahrnuje i jiné hodnoty než jen hmotné věci, a tudíž je obsahem širší. „Zejména však třeba poukázat na úpravu Listiny, jejíž čl. 11 odst. 1 se zřetelně přiklání k širší koncepci. Ústavní ochrana vlastnického práva tak vykazuje širší záběr než zákonná ochrana v občanském zákoníku.“ Otázkou pak podle autora zůstává skutečnost, zda se má přizpůsobit znění Listiny občanskému zákoníku, nebo tomu má být spíš naopak. Vzhledem k prvnímu Dodatkovému protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod je zjevné, že Listina se nezmění. Podle autora „je tudíž na zvážení, neměl-li by se Listině přizpůsobit občanský zákoník.“ V uvedeném se přikláním k tvrzení autora, neboť Listina základních práv a svobod, včleněna do našeho právního řádu jako součást ústavního pořádku, je zákonem nejvyšší právní síly, a neměla by tedy podléhat rozsáhlým legislativním změnám. Žádoucím pro jednoznačnost a určitost právního jazyka je rozlišení obou pojmů učinit. V případě přijetí návrhu nového občanského zákoníku, který již rozdíl v pojmosloví v souladu s Listinou činí, by byla uvedená otázka již vyřešena.⁵

Definice samotného pojmu vlastnického práva je poněkud obtížná. Nejčastěji se setkáváme s analytickým vymezením vlastnictví⁶, kdy definice předpokládá, že samotné vlastnictví je tvořeno jistým souborem dílčích práv; definuje se jako právo ovládat věc, zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoliv jiného k téže věci. Tuto definici není možno v odborných kruzích považovat za úplnou, neboť vlastníkem může být i ten, kdo žádné z uvedených práv nemá. Autoři Komentáře k Občanskému zákoníku⁷ vidí komplikaci zejména v tom, že právní postavení vlastníka, tedy toho kdo nabyt věc způsobem stanoveným v zákoně, bývá ve vztahu k různým věcem a různým situacím natolik různé, že se vymyká možnosti popisu. Kdyby i k samotnému

⁵ viz. kapitola IV. „Úprava de lege ferenda a návrh nového občanského zákoníku“

⁶ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1. 4., aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, str. 318

⁷ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 620 a násl.

popisu došlo, byl by dostatečně obsáhlý a stal by se tak v praxi nepoužitelným. Příkladem může být popis práva vlastníka věc zničit. Je-li tak uvedeno, že vlastník má právo věc zničit, nutně by muselo být připojeno, že toto právo mu náleží jenom v tom případě, že věc není kulturní památkou nebo stavbou, jejíž odstranění je vázáno na rozhodnutí stavebního úřadu, vyjmenovat všechny případy, kdy vlastník toto právo bez dalšího nemá, a připojit ještě podmínky, za níž lze zničit i jinak nechráněnou věc.

Vlastnictví je tradičně pojímáno jako všeobecné právní panství nad věcí. Právním panstvím se rozumí vlastníková moc ovládat konkrétní věc, která je předmětem vlastnictví. „Moc kohokoliv jiného než vlastníka k určené věci je vždy závislá na současné existenci moci jiné (tj. v první řadě moci vlastníkovy), kdežto moc vlastníková je právě naopak přímo *per definitionem* nezávislá na existenci moci někoho jiného k téže věci v téže době.“⁸ Předmětem vlastnického práva podle naší právní úpravy jsou hmotné předměty (věci, byty a nebytové prostory), ne však majetková práva (např. pohledávky). Pojem vlastnictví se používá ale také ve spojení s jinými než hmotnými předměty. Jde o duševní vlastnictví, práva k výsledkům tvůrčí lidské činnosti, a o průmyslové vlastnictví, které je tvořeno např. právem k průmyslovému vzoru, k ochranné známce, know-how, k obchodnímu jménu nebo k označení původu. Tato práva nepatří mezi práva vlastnická, ale označují se jako práva k nehmotným statkům.

Základem právní úpravy práva vlastnického je jeho ústavní vymezení v článku 11 Listiny, který reaguje na nelichotivý právní stav existující v socialistickém právním řádu na našem území před rokem 1990, kdy byla v široké míře uplatňována nerovnost vlastnického práva jednotlivých vlastníků a nerovná míra jeho ochrany. Po roce 1948 bylo jednotné vlastnictví nahrazeno tzv. vlastnickou soustavou. Rozlišovalo se vlastnictví společenské socialistické, osobní a soukromé. Na základě ideologie dané doby tak docházelo k zvýhodňování vlastnictví společenského socialistického a na úkor soukromoprávního vlastnictví. Ústava č. 100/1960 Sb. stanovovala dvě základní formy socialistického společenského vlastnictví: národní majetek, tj. státní vlastnictví, které je vlastnictvím všeho lidu; a majetek lidových družstev, vlastnictví družstevní. Bylo připuštěno vlastnictví osobní, a to k předmětům osobní a domácí potřeby. Ústava se ale vůbec nezmiňovala o individuálním vlastnictví k věcem, jež předmětem osobního vlastnictví nebyly. K prolomení nespravedlivé úpravy vedl ústavní zákon č.100/1990 Sb.⁹

⁸ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1. 4., aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, str. 322

⁹ úst. zák. č. 100/1990 Sb., ústavní zákon, kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci upravené nově články týkající se vlastnického práva následovně:

Ustanovení Listiny týkající se vlastnického práva reagují na článek 17 Všeobecné deklarace lidských práv, kde se uvádí: „Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně svého majetku zbaven.“ Listina ve svém článku 11 odstavec 1 stanovuje: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Přiznává se jako právo základní každému za uplatnění zásady rovnosti vlastnického práva všech vlastníků. Listina ho jako každé základní právo považuje za nezadatelné, nezcizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné. Princip rovnosti vlastnictví je vyjádřen také v samotném občanském zákoníku v § 124: „Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.“ Tento princip je nutné zachovat také v případě vyvlastňování nebo u jiného omezování vlastnického práva. Vztahu omezení vlastnického práva a zachování zásady rovnosti se věnoval také Ústavní soud ČR, ve svém nálezu¹⁰ konstatuje: „Dispoziční právo vlastnické lze sice výjimečně omezovat zákonem, ovšem za předpokladu, že takové omezení respektuje zásadu, podle níž vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“

Dalším principem vlastnického práva, zakotveným přímo v ústavním pořádku, je princip závaznosti. Jde o princip známý z historie, a to z právních úprav ve Francii a v Německu na přelomu 19. a 20. století. Listina v čl. 11 odst. 3 stanovuje: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“ Rozborem pravidla stanoveného Listinou v tomto odstavci se v nedávné činnosti zabýval i Ústavní soud ČR, podle Ústavního soudu¹¹: „Toto ustanovení nelze vykládat proti samotnému smyslu ochrany vlastnického práva tak, že by bylo povinností vlastníka bez svého souhlasu, resp. bez získání ekvivalentní náhrady, strpět na úkor výkonu svého

Čl. 7 - (1) Vlastnické právo a jiná majetková práva občanů, právnických osob i státu jsou chráněna ústavou a zákony.

(2) Stát poskytuje všem vlastníkům rovnocennou ochranu.

(3) Dědění je zaručeno.

Čl. 8 - Vlastnictví zavazuje. Vlastnické právo nesmí být zneužíváno na újmu práv jiných osob nebo společnosti.

Čl. 9 - (1) Vyvlastnění nebo jiné nucené omezení vlastnického nebo jiného majetkového práva je možné jen ve veřejném zájmu, a to zákonem nebo na základě zákona a za náhradu. Proti rozhodnutí lze podat opravný prostředek u soudu.

(2) Zákon Federálního shromáždění upravuje podmínky převodů majetku státu do vlastnictví občanů nebo právnických osob.

Čl. 10 - (1) Nerostné bohatství, základní zdroje energie, základní lesní půdní fond, přírodní zásoby podzemních vod, vodní toky a přírodní léčivé zdroje jsou ve státním vlastnictví. Podrobnosti stanoví zákon Federálního shromáždění.

(2) Zákon Federálního shromáždění stanoví, který další majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného blaha smí být jen ve vlastnictví státu nebo určených právnických osob.

Čl. 11 - Vlastnické právo k půdě a dědické právo k ní zůstávají nedotčena.

Čl. 12 - Výkon vlastnického nebo užívacího práva nesmí poškozovat lidské zdraví, životní a přírodní prostředí nad míru nezbytně nutnou.

¹⁰ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. I.ÚS 505/99

¹¹ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. II.ÚS 268/06

vlastnického práva aktivity jiných subjektů, jimiž tyto subjekty realizují svůj ryze soukromý zájem. Je naopak součástí obsahu vlastnického práva věc nerušeně užívat a požívat její plody, což v případě nemovitého majetku znamená, že pouze sám vlastník rozhoduje o tom, komu poskytne oprávnění na soukromý pozemek vstupovat a jej užívat, případně z něj těžit plody v podobě dalších ekonomických aktivit vázících se k nemovitosti (provozování obchodů a dalších zařízení poskytujících služby). Je přirozeně právem vlastníka zpřístupnit svůj pozemek široké veřejnosti v rozsahu a za účelem, o nichž sám autonomně rozhodne vlastník nemovitosti.“

Listinou je ale pamatováno na jeho omezení¹² a to za přesně stanovených pravidel podle zvláštních předpisů. Je tak možné zákonem stanovit který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob. Taktéž může být zákonem stanoveno, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice (ve smyslu úst. zák. č. 542/1992 Sb. České republiky). Z Listiny vyplývá ústavní povinnost zákonodárce specifikovat majetek nezbytný k plnění úkolů státu.

2. Nabývání vlastnického práva

Nabytím vlastnického práva se rozumí případ, kdy se vlastníkem konkrétní věci a nositelem subjektivního vlastnického práva stane někdo, kdo jím dosud nebyl, protože jejím vlastníkem byl někdo jiný, anebo jím nebyl nikdo, tzn. věc nebyla předmětem vlastnického práva a zákon jí přitom z nabytí do vlastnictví nevyklučoval. Náš právní řád nezná kategorii věci bez pána (*res nullius*), proto je možné stát se vlastníkem k věci, která dosud nikomu nenáležela, jenom u věci nově vzniklých; jde zejména o věci vyrobené, plody věcí, které jsou samy věcí v právním smyslu.

K nabývání vlastnického práva dochází různými způsoby, které jsou právním důvodem (titulem), právní skutečností, na jejíž základě dochází ke vzniku vlastnického práva. Občanský zákoník upravuje nabývací tituly v § 132 odst. 1, rozlišuje nabytí vlastnictví kupní, darovací či jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem; neupravuje všechny případy nabytí vlastnictví, vyjmenovává možné

¹² K pojmu omezení vlastnického práva viz. následující kapitoly rigorózní práce.

způsoby nabytí, stanovuje některá obecná pravidla pro nabývání upravené i jinými předpisy, obsahuje úpravu způsobů nabytí, které v jiném zákoně zahrnuty nejsou, ty pak dále podrobněji upravují další ustanovení občanského zákoníku, nebo také v jiné právní předpisy. Jednotlivé způsoby nabytí lze dělit podle různých kritérií. Z jednoho hlediska možno rozlišovat nabytí originární (původní) a nabytí derivativní (odvozené). Základem daného rozlišení je skutečnost, zda nabyvatel své vlastnické právo odvozuje nebo neodvozuje od předchozího vlastníka. U nabytí originárního neodvozuje vlastník své právo od předchozího vlastníka, a to buď nabývá nezávisle na předchozím vlastníku, nebo vlastnické právo k věci vzniká poprvé. Právními tituly originárního nabytí jsou vydržení, přírůstek, zpracování (specifikace) cizí věci, smísení věci vlastní s věcí cizí, uplynutí doby v případě ztráty věci, opuštění věci a nalezení věci skryté. O derivativní nabytí se jedná v případě, kdy nabyvatel odvozuje své právní postavení od původního vlastníka, vstupuje do práv a povinností svého předchůdce, mluví se o sukcesi, nový vlastník vstupuje do právního postavení předchozího vlastníka. Protože v těchto případech subjektivní právo trvá a dochází k pouhé záměně osoby, k níž se oprávnění pojí, mluví se o sukcesi, a to buď singulární, anebo univerzální.

Dále se rozlišuje, u derivativního nabytí, mezi převodem a přechodem vlastnického práva. U převodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle, a to např. smlouvou kupní, darovací; je nutné uplatnění zásady občanského práva, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má (*nemo plus iuris ad alienum transfere potest, quam ipse habet*). Pokud dochází k nabytí vlastnictví na základě jiných právních skutečností, na základě zákona nebo z rozhodnutí státního orgánu, jedná se o přechod vlastnického práva. „Již autoři Komentáře k Československému obecnému zákoníku občanskému, který platil i v době vydání zákona č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, a jejich názor sdílí i Ústavní soud, rozlišovali mezi přechodem a převodem vlastnictví. Argumentace je založena na tom, že o přechod vlastnictví jde, v případech autoritativních výroků soudů nebo úřadů, přičemž odpověď na otázku, zda a kdy došlo k přechodu vlastnictví, je třeba hledat v ustanoveních vztahujících se k těmto výrokům.“¹³

Právní tituly nabytí vlastnického práva

K derivativnímu nabytí vlastnického práva dochází v praxi převážně **smlouvou**, proto je také tento způsob v zákonném výčtu uveden na prvním místě; zákon uvádí smlouvu kupní a darovací, ale titulem může být i každá jiná smlouva, která směřuje k převodu vlastnického práva.

¹³ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. Pl.ÚS 1/95

Podle § 133 odst. 1 OZ je okamžikem nabytí vlastnického práva u věci movitých okamžik převzetí věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Typická je u smluv tedy dvoufázovost převodu vlastnictví, fázemi se rozumí právní důvod (*iustus titulus*) a právní způsob (*modus acquirendi dominii*). Právním důvodem převodu vlastnictví v uvedeném kontextu je příslušná smlouva o převodu vlastnictví. „Smlouva o převodu vlastnictví podle platného práva nemá účinek převodní (translační), ale jen závazkověprávní obligační: zavazuje totiž zcizitele k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele dalším úkonem, který je právně uznaným způsobem převodu vlastnictví, převedl.“¹⁴ U věci movitých, jak už z povahy věci vyplývá, je toto pravidlo dispozitivní, jelikož je připuštěna odlišná dohoda stran. Právním způsobem nabytí vlastnictví je převzetí věci. Převzetí a odevzdání věci jsou tzv. párové pojmy. Vytvářejí právní institut nazývaný v římském právu tradice, jeho českým překladem možno rozumět pojem odevzdání; v praxi to značí, že jeden subjekt věc druhému odevzdává a druhý ji přijímá. Vlastnictví tak na nabyvatele přechází až v momentu dovršení tradice, v momentu kdy dojde k přijetí odevzdané věci. U převodu většiny nemovitostí je nutno zmínit další speciální podmínku¹⁵, kterou je nutnost dodržení intabulačního principu, tedy právním způsobem nabytí vlastnického práva k nemovitosti je vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Institut **vydržení**, jako způsob originárního nabytí vlastnictví, je občanským zákoníkem upraven v § 134 takto: „Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost.“ Vydržení je tedy nabytí vlastnického práva v důsledku držby věci po jistou zákonem stanovenou dobu. Vydržecí doba musí být nepřetržitá, změní-li se v průběhu této doby oprávněný držitel, započítává se doba oprávněné držby právního předchůdce jeho právnímu nástupci. Nový vlastník neodvozuje své právní postavení od vlastníka předešlého. Smyslem ustanovení je uvést do souladu dlouhotrvající faktický stav se stavem právním a upevnit tak právní postavení toho, kdo věc po dlouhou dobu drží. Při splnění podmínek dochází k nabytí vlastnického práva *ex lege*, není třeba soudního rozhodnutí, to má v daném případě deklaratorní povahu. Rozlišuje se vydržení věci a vydržení práva věcného břemene (§ 151o odst. 1 OZ). Obecnými podmínkami vydržení jsou způsobilý subjekt, způsobilý objekt, oprávněná držba po stanovenou vydržecí dobu. Subjektem vydržení může být každá osoba způsobilá k nabývání vlastnického práva, osoba, která má po celou vydržecí dobu věc nepřetržitě ve své držbě, má tedy relevantní vůli nakládat s věcí jako se svou v dobré víře, že mu věc patří. Právní praxí často řešenou otázkou je vydržení práva věcného břemene odpovídajícího právu průchodu, či přejezdu přes cizí pozemek. „Zde je k vydržení

¹⁴ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1. 4., aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, str. 348

¹⁵ srov. § 133 odst. 2, 3 OZ

třeba, aby držitel obsah práva vykonával v omluvitelném omylu, že mu svědčí oprávnění z věcného břemene. Bude-li se domnívat, že pozemek, přes který přejíždí, je jeho, může být jen držitelem práva vlastnického a věcné břemeno vydržet nemůže.“¹⁶ Základním předpokladem vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu je oprávněná držba tohoto práva. K vydržení nebude postačovat pouhé chování, které by mohlo být obsahem takového práva; chování relevantní z hlediska vydržení musí být vykonáváno jako právo a daný subjekt musí být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je subjektem vykonávaného práva. Otázkou dobré víry se zabýval také Nejvyšší soud ve své rozhodovací činnosti. Podle Nejvyššího soudu, je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Je třeba vždy brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít, po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra, která je dána „se zřetelem ke všem okolnostem“, zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří anebo že je subjektem práva, jehož obsah vykonává.¹⁷

Dalším originárním způsobem nabytí vlastnického práva je nabytí vlastnického práva k **nálezu**, k **věci skryté**, jejíž vlastník není znám, a k věci **opuštěné**; občanský zákoník tento způsob upravuje v § 135.

U ztráty a opuštění věci je zjevný rozdíl; ztráta je v právním smyslu jenom událostí, nejde o projev vůle, ztrátou v žádném případě nedochází ke záměně subjektu vlastnického práva, ze zákona je nálezci stanovena povinnost nalezenou věc vrátit. Porušení této povinnosti má vícero následků, jedním z nich je také vznik odpovědnosti za škodu tak způsobenou. Vlastník se může vůči nálezci z procesního hlediska bránit žalobou na vydání věci podle § 126 odst. 1 OZ. V krajním případě není vyloučena ani trestněprávní odpovědnost. Trestní zákoník¹⁸ upravuje skutkovou podstatu trestného činu zatajení věci v ust. § 219 odst. 1 následně: „Kdo si přisvojí cizí věc nebo jinou majetkovou hodnotu nikoli nepatrné hodnoty, která se dostala do jeho moci nálezem, omylem nebo jinak bez přivolení osoby oprávněné, bude potrestán odnětím svobody až na jeden rok nebo zákazem činnosti.“

¹⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 924

¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000, srov. také rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, č. j. 22 Cdo 1806/2006

¹⁸ Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník

Opuštění (derelikce) věci je projev vůle, kdy je nutné ze strany vlastníka vzdání se vlastnictví k věci a současně i její fyzické opuštění; kdy je zjevné, že vlastník už nechce mít věc ve své moci a dále už ji nepovažuje za předmět svého vlastnictví. K věcem opuštěným nabývá vlastnictví obec už samotným momentem opuštění. V pochybnostech, zda-li se jedná o věc ztracenou nebo opuštěnou, se má za to, že se jedná o věc ztracenou. „Opuštění věci je právní úkon a proto nesmí odporovat zákonu, ani jej obcházet či být v rozporu dobrými mravy. Proto není možné vzdát se vlastnictví a odpovědnosti např. za nepoužitelnou věc tím, že ji někdo odloží na veřejném místě.“¹⁹ Opuštění jako součást subjektivního vlastnického práva kvalifikoval i Ústavní soud, z nálezu²⁰: „... opuštění věci jako způsob zániku práva vlastníka je součástí vlastnického práva (v podobě *ius derelinquendi*) a že předpokládá projev vůle vlastníka (byť i konkludentní) nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat. V řízení před obecnými soudy tento požadavek nebyl respektován, neboť konkrétně krajský soud uvedl, že opuštění je nutno vykládat objektivně, a nikoliv jenom jako projev vůle, a že se neztotožňuje s názorem, že právní předchůdci stěžovatelů museli projevit přesnou a jednoznačnou vůli vzdát se vlastnického práva k nemovitostem. Jde totiž o posouzení způsobu projevu vůle podle vyjadřovacích prostředků, a to buď jako projevu vůle výslovného nebo konkludentního. Konkludentním projevem je projev vůle, který nebyl učiněn s využitím řeči, musí však být natolik zřetelný, aby z něho byl jasný zamýšlený obsah právního úkonu. V tomto smyslu nelze na *animus derelinquendi* usuzovat pouze z toho, že se dědicové de facto neujali vlastnického práva k nemovitostem, tzn. nezmocnili žádnou osobu k výkonu správy nemovitostí, aniž by bylo najisto postaveno, že obsahem jejich vůle byl zánik vlastnického práva. ... Princip demokratického právního státu, jak má na mysli čl. 1 odst. 1 Ústavy, vyžaduje, aby státní orgány respektovaly ústavní ochranu vlastnictví (čl. 11 Listiny) a spolehlivě zjišťovaly, zda vůle vlastníka skutečně směřuje k derelikci jeho majetku.“

Věc skrytá není věci opuštěnou, absentuje zde projev vůle vzdát se vlastnického práva, ani věcí ztracenou, neboť věc byla záměrně ukryta. Všechny skryté věci musejí být vydány vlastníkovi, ale povinností nálezce není po něm pátrat. Pro nálezy archeologických památek nebo kulturně cenných předmětů platí zvláštní právní režim.²¹

¹⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 709

²⁰ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. I.ÚS 696/02

²¹ zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Vlastníku věci náleží **přírůstky** věci, i když byly odděleny od věci hlavní.²² Přírůstkem je to, co se spojí s vlastníkovou věcí jako její část, přírůstkem se také rozumí to, co od ní bylo odděleno při zachování její podstaty a tvoří samostatnou věc. Přírůstkem se myslí přírůstky věci, přirozené plody (*fructus naturales*) a přírůstky civilní, výnosy peněz, cenných papírů atd. (*fructus civiles*). Přírůstek může být plodem, ale nemusí; význam uvedeného se odráží zejména při změně vlastnictví, kdy neoddělené plody sledují právní osud věci, jejíž součástí jsou. Oddělením přírůstku od plodonosné věci se přírůstek stává samostatnou věcí, věcí schopnou být samostatným předmětem vlastnického práva, a to i nezávislé na věci plodonosné.

Pro **vytvoření, zhotovení** nové věci ze své vlastní věci platí, že se zhotovitel stává jejím vlastníkem v okamžiku jejího zhotovení. V praxi ale dochází i k případům, kdy někdo zpracuje věc cizí a vytvoří z ní věc novou, a to buď cizí věc nerozlučně spojí se svou, nebo pro výrobu své věci použije výlučně cizího materiálu. Problematiku zpracování věci řeší i náš občanský zákoník v § 135b, kde upravuje vlastnické právo k věci nově vzniklé, a dále také otázku náhrady. Byla-li před zpracováním věci uzavřena mezi subjekty dohoda, např. smlouva o dílo, řídí se vlastnictví k této zpracování nově vzniklé věci právním režimem této dohody. Dle příslušného ustanovení občanského zákoníku platí, že pokud byl zpracovatel v dobré víře, stává se vlastníkem věci ten, kterého podíl je na nové věci větší. Dobrá víra²³ se posuzuje z objektivního hlediska se zřetelem ke všem okolnostem, za nichž ke zpracování došlo, není rozhodující subjektivní stránka toho, kdo věc zpracoval. Pokud věc zpracuje oprávněný držitel, nepovažuje se věc, kterou drží, za věc cizí. Naproti tomu, pokud dobrá víra při zpracování chybí, náleží vlastníku právo na vydání věci a navrácení do předešlého stavu, je-li to možné a účelné, jinak rozhodne o vlastnictví a náhradě soud. Vlastník je oprávněn požadovat i vydání už přepracované věci, kdy s věcí současně nutně získává i jistý majetkový prospěch, vzniklý na základě zpracování věci původní. Pokud ohledně daného zhodnocení věci nedojde k dohodě, postupuje se *per analogiam* dle § 135b odst. 2 a v dané věci rozhodne soud.²⁴

Vlastnictví je možné nabyt také rozhodnutím státního orgánu, a to soudním výrokem nebo výrokem správního úřadu, dále také v případech v praxi ojedinělých, ze zákona, např. nabytí vlastnického práva k pozemku v osobním užívání fyzické osoby podle § 872 odst. 1 až 4 OZ.

²² § 135a OZ

²³ K pojmu „dobrá víra“ viz. blíže Zapletal, J.: Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. Právní rozhledy. 2006, číslo 2, str. 60.

²⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1.vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 718

3. Obsah a výkon vlastnického práva

Obsah vlastnického práva tvoří vlastníková oprávnění ale zároveň i jeho povinnosti. Občanský zákoník v § 123 uvádí pouze demonstrativní výčet jednotlivých vlastníkových oprávnění, nevyčerpává celý obsah subjektivního vlastnického práva. Jde o analytické vymezení vlastnictví, kdy je vlastnictví tvořeno právem věc držet (*ius possidendi*), právem věc užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*) a nakonec právem s věcí disponovat (*ius disponendi*). Z povahy samotného vlastnického práva vyplývá, že není možný úplný výčet vlastníkových oprávnění, každé z uvedených práv v sobě skrývá možnost ještě dalšího uplatnění. Vlastník je oprávněn působit na podstatu věci, měnit ji nebo zničit. Základem je vlastníková volnost při využívání předmětu jeho vlastnictví, ovšem za současného dodržení pravidel stanovených právním řádem.

Současná koncepce pojmání vlastnického práva v občanském zákoníku se odklání od již tradičně užívané románské vlastnické triády, kdy je vlastnické právo tvořeno právem držby (*ius possidendi*), právem užívání a požívání (*ius utendi et fruendi*) a právem zužití a zničení (*ius abutendi*).²⁵ Důvod spatřují autoři Velkého akademického komentáře k Občanskému zákoníku²⁶ zejména ve vplyvu Knappových stanovisek²⁷ k romanistickému chápání pojmu vlastnictví, které označoval za veteš. Knappovo pojetí podle autorů ovlivnilo právnícké myšlení několika generací. Souhlasí s Knappem v myšlence, že romanistická triáda je klišé, které nevystihuje podstatu vlastnického práva.

Kritice samotného §123 OZ se věnuje prof. K.Eliáš ve svém článku nazvaném „Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury“²⁸. Podle autora jde o tři základní vady současné úpravy. Komplikaci vidí v oddělení úpravy pozitivní a negativní stránky vlastnictví²⁹, a to na újmu celistvosti vlastnického práva; dále pak ustanovení stanovuje výčet jednotlivých vlastníkových oprávnění jako taxativní, čím odporuje jednotnosti, úplnosti, ale i elasticitě vlastnického práva a nakonec uvádí, že zákon nerespektuje klasickou románskou vlastnickou triádu. Celé ustanovení, v jiném autorském příspěvku, považuje za jistou reakci na právní stav existující v minulosti, pod vlivem sovětského práva,

²⁵ Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. : Římské právo. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 1995, str. 154

²⁶ Eliáš, K., a kol. : Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1.svazek § 1 – 487. Praha: Linde, 2008, str. 525

²⁷ Knapp, V. : K otázkám nového občanského práva. 1. vydání. Praha: Orbis, 1950

²⁸ Eliáš, K.: Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury.

Právní rozhledy. 2005, číslo 22, str. 807

²⁹ § 126 OZ

keré uznávalo pojetí vlastnictví jako společenského vztahu; v důsledku toho bylo vlastnické právo u nás, jako jedné ze zemí spadající do sovětské sféry vlivu, uchopeno způsobem odlišným od úpravy jiných západoevropských civilních kodexů.³⁰ Není tak kladen důraz na vlastnickou svobodu, koncepce vlastnického práva není stanovena jako nejširší právní panství vlastníka nad věcí, ale právě naopak, práva vlastníků jsou strukturována v návaznosti na druhy a formy vlastnictví. Osobní vlastnictví se socialistické klasifikaci zcela vymykalo.

Oprávnění držet předmět vlastnictví reprezentuje faktickou moc nad věcí. Už ze samotného textu ustanovení § 123, které řadí na první místo právě toto právo, je patrné jeho postavení, a to jako jistého práva základního ze souboru vlastníkových oprávnění. Důležitost je spatřována v tom, že právo věc držet je předpokladem realizace dalších subjektivních vlastnických práv, práva věc užívat, požívat a bývat i předpokladem možností s věcí disponovat. Většinou je osoba vlastníka a držitele totožná, není to ale pravidlem; specifikem držby je, že může existovat odděleně od vlastnického práva. Zákon pamatuje i na takové případy a proto upravuje problematiku držby v samostatných ustanoveních § 129 a násl. OZ. Právo držby jako základní institut vlastnického práva požívá velké důležitosti a jeho problematika je natolik obsáhlá, že vzhledem k tématu mé rigorózní práce přenechám její rozbor mým kolegům.

Pod oprávněním předmět vlastnictví užívat a požívat je možno si představit užívání věci podle vlastníkových představ a ke jeho prospěchu, zahrnuje i zužití samotné věci, tedy její spotřebování. Právo předmět vlastnictví požívat přichází v úvahu jenom u věcí plodonosných, vztahuje se k brání plodů a užitků. Jde o vlastníkovo právo, nikoliv povinnost, proto je na jeho vůli jestli daného práva využije nebo věc nechá bez užitku ležet ladem, nebo ji dokonce sám zničí. Taktéž může toto dílčí právo přenechat třetí osobě.

K základním oprávněním vlastníka náleží neméně důležité právo s věcí nakládat, disponovat. Jde zejména o projev směnné funkce věcí, vlastník má tak možnost vlastními právními úkony realizovat hospodářskou hodnotu předmětu jeho vlastnictví; může věc prodat, zatížit zástavním právem, pronajmout; souhrnně možno říci, prosperovat z vlastnictví. V mnoha případech je právě ono právo motivací k pořizování nových věcí za účelem jejich efektivního hospodářského vyžití.

Vlastníkovi nevyplývají z vlastnictví k věci jenom samá práva, ale je povinen také dodržovat jistá omezení stanovené mu právním řádem. Při stanovení povinností vlastníka vychází český

³⁰ Eliáš, K.: Aniž křičte, že Vám stavbu bořím. Právní rozhledy. 2006, číslo 8, str. 292

právní řád z tzv. Hedemannovy koncepce³¹ vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje (čl. 11 odst. 3 Listiny).³²

Vlastník věci je v mezích zákona oprávněn vykonávat své vlastnické právo; jak vyplývá z § 123 Občanského zákoníku je oprávněn předmět svého vlastnictví zejména držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Realizace vlastnických oprávnění se označuje jako výkon vlastnického práva. K výkonu vlastnického práva dochází jak konáním tak i nekonáním. Vlastník je oprávněn v mezích stanovených objektivním právem realizovat svá jednotlivá oprávnění. Vlastnictví je právním vztahem, u kterého na jedné straně existují práva vlastníka a na straně druhé povinnosti jiného konkrétně neurčeného okruhu osob nerušit vlastníka ve výkonu jeho subjektivního práva. Vlastník je ale také sám omezován jistými povinnostmi, které musí při výkonu svých práv dodržovat.

³¹ Fiala, J., a kol. : Občanské právo. Praha: ASPI, a.s., 2006, str. 76

³² Blíže k omezení vlastnického práva viz. násl. kapitoly této rigorózní práce.

II. Soukromoprávní omezení vlastnického práva

1. Pojem omezení vlastnického práva

Vlastnické právo, jako každý právní vztah, obsahuje stránku pozitivní i negativní; vlastník má na jedné straně oprávnění a na straně druhé mu z daného právního vztahu vyplývají jisté povinnosti, omezení. Absolutní volnost výkonu práva musí být omezena stejnou možností výkonu práva jiných subjektů. Není možno stanovit tyto práva jako práva neomezitelná, přinejmenším by docházelo v mnoha případech k neřešitelným střetům s právy jiných vlastníků. Náš právní řád s tím počítá, a proto je omezení možné už na základě ústavního pořádku. Základem stanovení zákonných bariér vlastnického práva je formulace „Vlastnictví zavazuje“, kterou užívá Listina základních práv a svobod v čl. 11 odst. 3; občanský zákoník základ omezení vlastníka stanovuje ve svém § 123, kde uvádí oprávnění vlastníka, které může vykonávat jenom v mezích stanovených mu zákonem. Jde o pojmová omezení vlastnického práva, které vyplývají již ze samotných právních předpisů, k tomu, aby je vlastník byl povinen dodržovat, není nutná existence žádného dalšího rozhodnutí soudního nebo správního orgánu. Na základě již uvedeného možno pojem omezení vlastnického práva definovat jako stanovení jistých mezí právním řádem, ve kterých vlastník může své právo vykonávat; při překročení zákonných mezí se výkon práva stává nedovoleným, stává se protiprávním úkonem a jako takovému mu pak nenáleží ochrana poskytovaná právním řádem.

Zásada, že vlastnictví zavazuje, má své historické kořeny na přelomu 19. a 20. století; vznikla ve francouzské a německé právní vědě. Tehdy bylo vlastnictví na základě Hedemannovy koncepce pojímáno jako „sociální funkce“. Zásada uvedena do života Výmarskou ústavou v Německu z roku 1919, posléze promítnuta do Základního zákona SRN z roku 1949, se stala součástí Listiny základních práv a svobod v doslovném znění čl. 14 odst. 2 Základního zákona SRN. Rozdílně, ale náš ústavní pořádek přidává do čl. 11 odst. 3 Listiny zákaz zneužití vlastnictví a zákaz toho, aby bylo vlastnictví vykonáváno způsobem, který porušuje lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Není ale jasný vztah věty první a následujících dvou vět čl. 11 Listiny. Existují dva možné způsoby interpretace, jak se jim

věnuje Komentář k Listině základních práv a svobod.³³ První považuje větu druhou a třetí za jisté rozšíření samotné zásady, považuje ji za její autentickou legální interpretaci. Jiný výklad je, že věta první vyslovuje obecnou a přímo aplikovatelnou normu a věty další uvádějí příkladmo konkrétní případy obecného zákazu uvedeného ve větě první. „Zásada „vlastnictví zavazuje“ je pojmovým (definičním) znakem vlastnictví a je třeba ji vykládat tak, že vlastnictví jako právní institut nespočívá jen v právu jednoho a v povinnosti ostatních ho v jeho právu nerušit, nýbrž že i vlastník sám má z důvodu svého vlastnictví určité povinnosti vznikající mu přímo ze zákona.“³⁴ Princip „vlastnictví zavazuje“ je jádrem sociální koncepce vlastnictví, která odmítá individualistické pojetí vlastnického práva, kdy je vlastnictví koncipováno jenom jako soubor oprávnění vlastníka a kdy samotnému vlastníku nevyplývají v podstatě žádná omezení; omezení vyplývají spíše pro jeho okolí, které ho nemůže v jeho výkonu rušit a nijak do něj zasahovat, kdy je vlastnické právo koncipováno jako absolutní, neomezené právo, působící bez výjimky *erga omnes*. Sociální koncepce vlastnictví ale stanovuje povinnosti vlastníka, které musí dodržovat, jejich nedodržení může být sankcionováno, vlastník musí dbát na práva jiných osob a na obecní zájmy, má povinnost vyloučit všechny možné negativní dopady, které by se mohly projevit na právech druhých nebo na obecním zájmu. Ústavní soud se k zmíněnému ustanovení Listiny vyjádřil následovně: „Zásada plynoucí z věty první odstavce třetího čl. 11 Listiny základních práv a svobod míří především vůči vlastníkovu samotnému, jehož tak váže náležitou a dostatečnou péčí o jemu svěřené vlastnictví, a proto z ní zpravidla nelze vyvozovat nadzákoně povinnosti mimo vlastnictví samotné.“³⁵

Namísto je zmínit se i o právním pojmu zneužití vlastnického práva, zakotveném ve zmíněném článku Listiny a také v občanském zákoníku v § 3 odst.1, i když pojmu zneužití práva narozdíl od ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny občanský zákoník výslovně neuznává. Zneužitím práva je možno rozumět takový jeho výkon, kterým se úmyslně působí újma někomu jinému nebo společnosti; nutný je subjektivní vztah, tedy vůle subjektu působit negativně. Jde o zájem právního státu mít ustanovení postihující takové jednání, jednání, které může mít neblahodárný vliv nejen na jednotlivce, ale v konečném důsledku i na celou společnost. Listina rozumí zneužitím vlastnického práva takový jeho výkon, který by byl na újmu práv druhých (tj. na úkor subjektivních práv jiných osob) nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy (tj. aby nedošlo k újmě obecného zájmu). Listina se zmiňuje i o zákazu takového výkonu, který by poškozoval lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

³³ Pavlíček, V. a kol.: Ústavní právo a státověda II.díl. Ústavní právo České republiky. Část 2. Praha: Linde, 2004, str. 124

³⁴ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1. 4., aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, str. 327

³⁵ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. III. ÚS 77/97

K tomu Ústavní soud: „Zásada plynoucí z třetí věty odstavce třetího čl. 11 Listiny základních práv a svobod míří v obecném slova smyslu na zdroje ohrožující životní prostředí (lidské zdraví, přírodu) jako takové, a nikoli na individuální nesoulad při výkonu smluvně stanovených práv, jejichž ani souhrnný výkon se životního prostředí (lidského zdraví, přírody) jako obecné hodnoty nikterak nedotýká.“³⁶

Ke stanovování povinností v souvislosti s § 3 odst. 1 OZ, ke zásahům orgánu veřejné moci do ústavně zaručených základních práv a svobod a jejich přípustnosti, resp. nepřípustnosti, se vyjádřil Ústavní soud: „Dispoziční právo vlastnické lze výjimečně omezovat zákonem, takové omezení musí respektovat zásadu, podle níž vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Na základě ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož výkon práv nesmí být v rozporu s dobrými mravy, nelze aktem aplikace práva konstituovat dosud neexistující povinnosti vlastníka. Uvedený postup by vedl k porušení čl. 4 odst. 4 a čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.“³⁷ K problematice zasahování státu do vlastnického práva je možno uvést ještě náleží Ústavního soudu, který v tomto konstatuje: „Zasahování státu musí respektovat přiměřenou (spravedlivou) rovnováhu mezi požadavkem obecného zájmu společnosti a požadavkem na ochranu základních práv jednotlivce. To znamená, že musí existovat rozumný (opodstatněný) vztah proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli.“ Na základě uvedeného možno uvažovat, že ani stanovování povinností a jednotlivých omezení nemůže existovat bez přesně stanovených pravidel a je tak potřebné dodržovat určitou sféru, do které možno vstoupit jenom ve výjimečných případech a je nutno přistupovat ke každému případu individuálně a s přihlédnutím ke všem okolnostem daného případu, zhodnotit konkrétní potřebu, přiměřenost a důsledky rozhodnutí. Již z Listiny (čl. 4)³⁸ vyplývá možnost stanovovat povinnosti, omezení jenom na základě zákona. Povinnosti podle znění Listiny ukládá stát, a to prostřednictvím svých orgánů; může tak činit jenom na základě zákona a v jeho mezích. Dovojuje se, že povinnosti nemohou být stanoveny na základě předpisů druhotného či terciálního charakteru, ale jenom na základě zákona, ústavního nebo běžného. Musí být dodrženo, že za týchž podmínek musí pro každého platit stejná omezení.

³⁶ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. III. ÚS 77/97

³⁷ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. II. ÚS 190/94

³⁸ Čl. 4. Listiny základních práv a svobod

(1) Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.

(2) Meze základních práv a svobod mohou být za podmínek stanovených Listinou základních práv a svobod (dále jen "Listina") upraveny pouze zákonem.

(3) Zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky.

(4) Při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.

Omezení jsou určována účelově a při jejich stanovování je nutno šetřit podstaty a smyslu vlastnického práva.

Občanský zákoník stanovuje základní limity výkonu práva takto: „Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.“ (§ 3 odst. 1 OZ). Jde o ustanovení obecné, zákaz zneužití konkrétně vlastnického práva občanský zákoník neobsahuje. Definici pojmu dobrých mravů, pojmu důležitého z pohledu posouzení dodržení limitů stanovených pro výkon práva, pro posouzení, zda výkon je oprávněný a požívá tak ochrany stanovené právním řádem, podal Nejvyšší soud. Nejvyšší soud pokládá za dobré mravy souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence a jsou také sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. Použití ustanovení § 3 odst. 1 OZ nelze vyloučit na základě úvahy, že výkon práva, který odpovídá zákonu, je vždy v souladu s dobrými mravy.³⁹ Překročí-li výkon práva zákonné meze a dostane se tak do střetu s jiným právem, jde o exces z výkonu práva. Takový výkon práva je výkonem práva jen zdánlivým. Znamená to tedy, že pokud by byl výkon práva nebo povinnosti v rozporu s tímto ustanovením občanského zákoníku, soud by takovému výkonu práva nebo povinnosti neposkytl ochranu, nevynucoval by jej procesními prostředky.

2. Členění způsobů omezení vlastnického práva

Dělení způsobů omezení vlastnického práva je možné z různých hledisek, pokusím se o jisté základní rozčlenění.

I. Podle **povahy omezení** rozlišujeme:

vnitřní – pojmová; jde o omezení vlastnictví, která vyplývají již ze samotného pojmu vlastnictví, je možné je dovodit z obecné zásady „vlastnictví zavazuje“. Vycházejí z právních předpisů bez dalšího, základem jsou ustanovení Listiny čl. 11, dále pak aplikace § 3 OZ;⁴⁰

³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdo 263/2001

⁴⁰ blíže viz. kapitola II.1. „Pojem omezení vlastnického práva“.

vnější; omezení, která nevyplývají ze samotného pojmu vlastnictví, ale vlastník si je ukládá dobrovolně sám nebo mu jsou uložena soudem, správním úřadem nebo zákonem.

II. Podle **hlediska jejich vzniku** rozlišujeme omezení:

daná zákonem – možno sem zařadit povinnost nerušit, zákaz porušování lidského zdraví, přírody a životního prostředí, zákaz imisí, zákonná věcná břemena, použití věci bez souhlasu vlastníka a omezení vlastnictví ad hoc. Jde o omezení stanovená právním řádem; Listinou základních práv svobod, občanským zákoníkem a množstvím jiných právních předpisů jak ve sféře soukromoprávní, tak i veřejnoprávní;

uložená vlastníkovu soudem nebo správním úřadem – řadíme sem všechna omezení, která byla uložena vlastníku státem, a to soudem nebo jiným správním úřadem, které má vlastník povinnost dodržovat. Půjde např. o rozhodnutí vydané na základě § 5 OZ, rozhodnutí soudu o zřízení věcného břemene;

založená právním úkonem – kdy vlastník svobodně a dobrovolně omezuje své vlastnické právo v prospěch jiných osob.

III. Podle **délky trvání** jde o omezení:

dočasná – omezení zřízená na stanovenou dobu, která trvají po dobu plnění jisté stanovené funkce, dohodnutého účelu; jedná se o zákonná zástavní práva, zřízení věcného břemene na dobu určitou, pronajmutí věci;

trvalá – jedná se zejména o skupinu omezení imanentních, pojmových, tedy těch, které vznikají již na základě zákona a v podstatě na základě samotného faktu vlastnictví.

IV. Z hlediska **pramene úpravy**

Hledisko sleduje členění omezení dle pramene úpravy na omezení *soukromoprávní* a *veřejnoprávní*, tedy omezení vyplývající z předpisů soukromoprávních nebo veřejnoprávních. Soukromoprávní omezení je možno nalézt nejen v občanském zákoníku, ale také v obchodním zákoníku, dalších obchodněprávních a pracovněprávních předpisech. Veřejnoprávními omezeními jsou omezení práva finančního, životního prostředí, trestního a správního.

Jinými hledisky může být, zda postihují jednotlivá oprávnění vlastníka, nebo postihují všechna jeho oprávnění jako celek (omezení *částečné* a omezení *úplné*); zda jde o omezení dobrovolné ze strany vlastníka nebo stanovené mu státní mocí v zákonném rámci (omezení *dobrovolná* a omezení *nucená*); zda jsou omezení v souladu s právem, nebo právo porušují, zejména nebyla-li povinnost uložena za dodržení podmínek stanovených právním řádem (omezení *oprávněná* a omezení *protiprávní*); zda omezení spočívá v povinnosti něco konat, či v povinnosti nekonat, něco opomenout nebo strpět. Jak už bylo uvedeno, existuje množství kritérií pro členění omezení, není proto možné postihnout je vyčerpávajícím způsobem.

3. Jednotlivé způsoby soukromoprávního omezení vlastnického práva

V následujícím pojednání se pokusím o rozčlenění jednotlivých způsobů soukromoprávního omezení vlastnického práva s ohledem na složku vlastnického práva, která je uvedeným omezením nejvíce dotčena. Striktní rozčlenění jednotlivých druhů omezení je možné pouze stěží, neboť omezení jedné složky vlastnického práva sebou často přináší i omezení dalších jeho složek.

3.1. Omezení práva věc držet (*ius possidendi*)

K omezení práva věc držet dochází v případech omezení, kdy je vlastník zbaven, byť i jen po určitou krátkou dobu, mít věc ve své faktické moci. Mám za to, že toto právo vlastníkovo je omezeno zejména ust. § 128 odst. 1 OZ, použití věci bez souhlasu vlastníka a ust. § 175 a násl. OZ, upravujících právo zadržovací.

3.1.1. Použití věci bez souhlasu vlastníka

Možnost použití věci bez souhlasu vlastníka upravuje občanský zákoník v ust. § 128 odst. 1: „Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla

na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak.“ Jedná se o krajný zásah do vlastnického práva, který zákon připouští pouze výjimečně a za splnění dále uvedených podmínek. Faktickým zmocněním se věci vlastník ztrácí možnost věc držet, tj. dle analytického vymezení pojmu vlastnictví dochází k omezení zejména jeho práva věc držet (*ius possidendi*), přičemž při extenzivním výkladu uvedeného omezení je vlastník omezen také v ostatních složkách svého vlastnického práva, neboť tím, že věc nemůže držet, ztrácí rovněž právo s ní disponovat a věc užívat a požívat její plody a užitky.

Občanský zákoník stanovuje možnost dočasného omezení vlastníka, a to použitím věci bez jeho souhlasu, ovšem za splnění striktně stanovených podmínek. Podmínkami, jak je uvádí občanský zákoník, jsou stav nouze nebo naléhavý veřejný zájem a samozřejmě i podmínka, že účelu nelze dosáhnout jinak. Na vlastníková práva musí být brán ohled zejména v tom smyslu, že tak může být učiněno pouze na dobu nezbytnou, v nezbytné míře a za náhradu; je nutné mít stále na paměti, že věc je i nadále předmětem vlastnického práva vlastníka a jako taková by měla utrpět újmu pouze v nezbytné míře, kterou není možné nikterak ovlivnit. Nebudou-li všechny zákonné podmínky dle citovaného ustanovení splněny, jde o neoprávněný zásah, proti němuž má vlastník možnost se bránit.

Namísto je věnovat se vysvětlení jednotlivých pojmů, které občanský zákoník v daném ustanovení užívá; jelikož se jedná o pojmy neurčité, je nutné posuzovat je ve vzájemných souvislostech konkrétního případu. Stavem nouze se rozumí nebezpečí bezprostředně hrozící člověku nebo majetku. Bezprostřednost znamená, že nebezpečí náhle hrozí, v důsledku čehož se vyžaduje okamžité jednání. Subjektem oprávněným k použití cizí věci je především ten, kdo se ve stavu nouze nalézá, k jeho prospěchu tak ale může učinit i osoba odlišná. Určení toho, zda-li se jedná o stav nouze nebo veřejný zájem, vyplývá z definice těchto pojmů jako pojmů neurčitých, a závisí tak na okolnostech konkrétního případu. Naléhavým veřejným zájmem se rozumí ochrana před živelnými pohromami, ohrožení zdraví nebo života lidí, stíhaní nebezpečných pachatelů, průmyslové a jiné havárie. Veřejný zájem bývá také výslovně uveden v některých právních předpisech⁴¹.

Smyslem zákonného stanovení povinnosti náhrady je, že má vlastníkovu vyvážit újmu, která mu tímto jednáním na jeho majetku vznikla; náhrada vlastníku náleží i tehdy, nedošlo-li k porušení právní povinnosti. Zákonem stanovenému povinnému omezení vlastníka v jeho právech zrcadlově odpovídá povinnost třetích osob k odškodnění, satisfakci následků vzniklých na jeho majetku. K otázce promlčitelnosti práva náhrady v souvislosti s omezením vlastnického práva se

⁴¹ např. zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů; zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

vyjádřil Ústavní soud následovně: „... Ústavní soud konstatoval, že ačkoliv je vlastnické právo v skutku v zásadě nepromlčitelné (§ 100 odst. 2 obč. zákoníku), náhrada (finanční) za omezení vlastnického práva má charakter peněžité pohledávky. Právní teorie i soudní praxe je jednotná v názoru, že peněžitá pohledávka je vztahem závazkovým (srov. § 488 a násl. obč. zákoníku), a nikoliv právem věcným, a tudíž ani nemůže požívat ochrany, která je ústavně zaručena právu vlastnickému.“⁴² Ústavní soud tak v daném případě výslovně odlišil vlastnické právo od práva na finanční náhradu, považuje je za dva odlišné instituty, i když jsou spolu v tomto případě pevně svázány a vzájemný vztah jim nelze upřít.

Legitimnost stanovování omezení vlastnického práva vyslovil i Ústavní soud ve svém nálezu. Podle Ústavního soudu: „Je přirozené, že demokratický stát v postkomunistické fázi vývoje zvýšenou měrou dbá na ochranu svobody vlastnictví, jež byla starým režimem potlačena, resp. podstatně okleštěna. To však neznamena, že jakékoli omezení výkonu vlastnického práva je produktem nebo reliktem komunistického režimu. ... právo na ochranu majetku nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem. Takové zákonné úpravy platí i v České republice, i když omezení užívání majetku v souladu s obecným zájmem v občanském zákoníku i jiných zákonech nemají - a vzhledem k rozmanitosti okolností ani nemohou mít - povahu inventáře jednotlivě konkretizovaných povinností, nýbrž povinností sice obecně formulovaných, avšak přiměřeně interpretovatelných.“⁴³

Omezením v režimu ustanovení § 128 je také vyvlastnění: „Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.“⁴⁴

3.1.2 Zadržovací právo

Zadržovací právo je dalším právem zpomezi věcných práv k věcem cizím, občanským zákoníkem upraveno v ust. § 175 – 180 OZ. Obchodní zákoník neobsahuje zvláštní úpravu, proto se obecná úprava občanského zákoníku užíje i v obchodnězávazkových vztazích.

⁴² Usnesení Ústavního soudu, sp. zn. I.ÚS 131/2000

⁴³ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. Pl.ÚS 11/01

⁴⁴ O vyvlastnění jako veřejnoprávním omezení vlastnického práva je pojednáno v kap. III. této rigorózní práce „Veřejnoprávní omezení vlastnického práva“.

Rozsah úpravy retenčního práva byl podstatně rozšířen až novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., do uvedené novelizace byla problematika zadržovacího práva upravena pouze jediným ustanovením, a to § 278 OZ, dle kterého má organizace právo zadržet si věc, která byla předmětem služby, dokud občan cenu služby nezaplatil, a že toto právo nepřísluší, je-li cena organizací požadována sporná a občan ji zajistil složením do notářské úschovy. Použitelnost ustanovení nebyla univerzální, nešlo o obecnou úpravu jednoho ze zajišťovacích prostředků, ustanovení se uplatnilo jen u služeb spočívajících v opravě nebo úpravě věci. Současný občanský zákoník zvolil způsob úpravy zadržovacího práva jako obecné normy, použitelnost ustanovení není omezena.

Zadržovací právo je jedním ze zajišťovacích prostředků, slouží k zajištění splatné pohledávky tím, že zadržovatel, i když má povinnost věc vydat, odmítá tak učinit, dokud mu osoba povinná neposkytne požadované protiplnění. Základní funkcí zadržovacího práva je funkce zajišťovací, funkce uhrazovací je vyloučena; ten, kdo věc zadržuje nemá právo uspokojit svou pohledávku prodejem zadržené věci.

Předmětem zadržovacího práva může být pouze věc movitá; z důvodů, že jde o uplatnění faktické moci nad věcí, je aplikace zadržovacího práva ve vztahu k nemovitosti vyloučena. Předmětem zadržovacího práva nemůže být rovněž věc, které se zadržovatel zmocnil svémocně nebo lstí.

Faktické omezení vlastnického práva ve vztahu k předmětu zadržení oprávněným spočívá v tom, že vlastníku je odňata možnost vykonávat vlastnická práva k věci v tom smyslu, že mu je dočasně upřeno právo na věc působit a tím ji tedy užívat, dochází k omezení vlastnického práva ve složce věc držet a zároveň věc užívat a požívat její plody a užitky. Ke vzniku omezení v podobě retenčního práva není nutná, na rozdíl od vzniku zástavního práva, písemná smlouva, postačuje jednostranný projev vůle zadržovatele, který spočívá v zadržení věci. Zadržovatel má povinnost bez zbytečného odkladu vyrozumět o zadržení věci a jeho důvodech dlužníka. Dlužník má právo domáhat se vydání věci u soudu, ten tuto povinnost může uložit, ale jen při současném splnění vzájemného nároku ze strany žalobce. Zákon⁴⁵ ukládá zadržovateli dodržení totožných podmínek ohledně opatrování zadržované věci a úhrady nákladů jako zástavnímu věřiteli.

V právních odborných kruzích je diskutována otázka, musí-li být předmět zadržení ve vlastnictví dlužníka. Jedna skupina autorů⁴⁶ zastává názor, že vlastníkem zadržené věci může být jen

⁴⁵ § 178 OZ: „Ohledně opatrování zadržené věci a úhrady nákladů s tím spojených má ten, kdo věc zadržuje, postavení, jaké má zástavní věřitel ohledně zástavy.“

⁴⁶ Gurlich, T.: Nad některými problémy současné právní úpravy zadržovacího práva. Právní rozhledy. 2003, číslo 3, str. 106

dlužník sám. Autor argumentuje, že pokud by osoba dlužníka a osoba, která má vlastnické právo k věci, nebyla totožná, skutečný vlastník by se tak lehko mohl stát proti své vůli a bez vlastního zavinění „rukojmím“ věřitele. Naopak V. Rámiš⁴⁷ ve svém článku zastává názor opačný. Podle autora zákon nikde výslovně neuvádí, že by bylo možno zadržet pouze věc vůči jejímu vlastníku. V případě, že vlastník umožní třetí osobě disponovat s jeho věcí, vzdá se její detence, bere na sebe riziko, že věc se mu nemusí vrátit ve stavu, v jakém ji odevzdával, nebo se mu dokonce nemusí vrátit vůbec. Ve většině případů je zadržovatelem osoba, která měla provést na věci jistou opravu nebo úpravu, bude pro něj obtížné s určitostí zjistit, kdo je vlastníkem, ale naopak přesně ví, komu věc odevzdat, a také ví, že v případě, že věc neodevzdá, může tak s větším úspěchem uplatnit svou pohledávku, která vznikla z důvodu provedení jisté práce nebo služby v souvislosti s touto věcí. Nejvyšší soud v uvedené problematice zaujal následující stanovisko: „Na základě smlouvy může věřiteli věc předat nejen její vlastník; podle ustálené judikatury soudů může smlouvu o dílo, jejímž předmětem je oprava nebo úprava věci, nebo jinou smlouvu, s jejímž provedením (uskutečněním) je spjata předání (odevzdání) věci druhému účastníku, platně uzavřít (jako objednatel opravy nebo úpravy věci anebo jiné činnosti) i ten, kdo není vlastníkem věci ..., a proto „právem“ má věřitel u sebe movitou věc též tehdy, předal-li mu ji na základě platné smlouvy nebo jiného právního důvodu její „nevlastník“. ... Ten, kdo věc podle platné smlouvy nebo z jiného právního důvodu převzal, je povinen ji vrátit (vydat) tomu, kdo mu ji odevzdal, ledaže by bylo stanoveno (sjednáno) vrácení (vydání) věci někomu jinému. Hovoří-li se tedy v ustanovení § 175 odst. 1 občanského zákoníku o „osobě, jíž by jinak byl povinen věc vydat“, rozumí se tím osoba, která věřiteli věc podle platné smlouvy nebo z jiného právního důvodu odevzdala, popřípadě jiná osoba, o níž bylo v platné smlouvě (jiném právním důvodu) stanoveno (sjednáno), že jí věc bude předána (vydána), a které by věřitel proto věc - kdyby neprovedl její zadržetí - vrátil (vydal). Zákon, jak správně uvádí dovolatel, po tom, kdo je povinen vydat cizí movitou věc, nevyžaduje (a ani by to nebylo dobře možné), aby posuzoval (zkoumal), kdo (zda osoba, která mu věc odevzdala, nebo někdo jiný) má k věci vlastnické nebo jiné právo, které ho opravňuje k držení a užívání věci; při splnění této své povinnosti může vycházet jen ze smlouvy nebo z jiného titulu, na základě kterých věc platně (v souladu se zákonem) převzal.“⁴⁸ S názorem vyslovili souhlas i autoři Komentáře k občanskému zákoníku⁴⁹. Já se rovněž k názoru přikláním, mám za to, že v opačném případě by byla zajišťovací funkce zadržovacího práva výrazně oslabena a v mnoha případech by nebylo možné

⁴⁷ Rámiš, V.: Ještě jednou k zadržovacímu právu. Právní rozhledy. 2004, číslo 3, str. 108

⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 21 Cdo 2265/2005

⁴⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1.vydání. Praha : C. H. Beck, 2008

toto právo uplatnit vůbec. Potencionálnímu zadržovateli by bylo v mnoha případech odepřeno tohoto zákonem stanoveného práva využít. Problematickým by bylo zejména zjišťování vlastníka skutečného. V konečném důsledku by nebyl vyloučen postih osoby k zadržení věci domněle oprávněné, a to i bez ohledu na její dobrou víru.

3.2. Omezení práva věc užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*)

3.2.1. Povinnost nerušit

Povinnost nerušit není v právních předpisech uvedena výslovně, nicméně ji možno dovodit z mnoha ustanovení, vyplývá už ze samotného pojmu vlastnictví, kdy si vlastník musí počínat tak, aby nedocházelo ke kolizím se subjektivními právy ostatních. Povinnost nerušit možno dovodit z ustanovení § 3 OZ, kdy vlastník nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a výkon jeho práva nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Vlastník má povinnost nerušit výkonem svého vlastnického práva někoho jiného. Výkon práva, tedy realizace jednotlivých dílčích oprávnění vlastníkových, musí brát ohled na stanovený rámec, který není možno překročit, v jiném případě by tak docházelo k samovolnému omezení jiného vlastníka a tím i k zúžení prostoru realizace jeho práva. Ze zásady rovnosti, jako jedné ze zásad právního státu, nám vyplývá povinnost stanovit meze zákonem a taktéž mít účinné prostředky v případě jejich porušení.

Dalším ustanovením, které možno považovat za jisté stanovení povinnosti nerušit, je § 126 OZ⁵⁰, který zaručuje každému vlastníkovi účinnou ochranu proti zásahům do jeho subjektivního vlastnického práva. Vlastník má právo omezit jiné osoby v nakládání s jeho věcí, pokud to je v jeho zájmu. Proto nám občanský zákoník stanovuje právo dovolat se ochrany v případě, že vlastníku bude toto právo upřeno, bude porušeno, možno říci, že jeho vůle jako vlastníka omezit ostatní v manipulaci s jeho věcí nebude respektována.⁵¹

⁵⁰ § 126 OZ (1) Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.

⁵¹ O vlastnických žalobách a ochraně vlastnického práva se pojednává v kapitole II.5. „Soukromoprávní ochrana vlastnických práv“.

Omezení pro všechny účastníky občanskoprávních vztahů, a tedy i pro účastníky vztahů vlastnických, stanovuje § 415 následovně: „Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.“ Ustanovení upravuje nikoliv pouze povinnost prevence vůči škodě způsobené samotnému vlastníku, ale také právní povinnost počínat si tak, aby škoda nevznikla jinému. Koncepce naráží na autonomii vůle vlastníka; není možno dovodit, že vlastník, který vlastní věc zničí, protože mu i toto právo náleží, současně porušuje § 415, neboť je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodě na majetku.⁵² Následně⁵³ je zaručeno právo ohroženého na preventivní ochranu soudní i svépomocí. Vztahu tohoto ustanovení vůči povinnosti nerušit se věnoval Nejvyšší soud⁵⁴, z odůvodnění: „Povinnost počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám, znamená pro vlastníka nemovitosti povinnost užívat a spravovat svůj majetek tak, aby jeho stav nezpůsobil škodu jinému, tedy dbát i o to, aby na jeho vlastním pozemku byla provedena opatření zamezující či snižující možnost vzniku škody na zdraví, na majetku a jiných hodnotách, a pokud již škoda hrozí, učinit opatření k jejímu odvrácení.“ Dále vyjádřil Nejvyšší soud názor, že vlastník pozemku je povinen dbát i o to, aby na něm byla provedena všechna opatření zamezující či snižující možnost vzniku škody pádem stromu na sousední pozemek. V rámci zachování zásady rovnosti účastníků právních vztahů a v úmyslu garance rovného přístupu k ochraně subjektivních práv všech je potřebné výkon a realizaci svých práv činit způsobem, nenarušujícím nebo neohrožujícím jiné subjekty.

3.2.2. Věcná břemena

Věcná břemena jsou řazena do skupiny věcných práv k věcem cizím; obecnou úpravu obsahuje občanský zákoník ve svých ustanoveních § 151n - § 151p. Zákon na těchto místech upravuje samotný pojem věcných břemen, jejich vznik a zánik. Zákonnou definici věcných břemen podává v ust. § 151n odst.1: „Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.“

⁵² Eliáš, K., a kol. : Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1.svazek § 1 – 487. Praha: Linde, 2008, str. 777

⁵³ § 417 OZ

⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 25 Cdo 2471/2000

Věcná břemena je možno třídit z dvou hledisek, první spočívá v určení oprávněného subjektu, druhé zase diferencuje věcná břemena s ohledem na jejich obsah. Podle prvního kritéria rozlišujeme věcná břemena svědčící určité osobě (působí *in personam*), nebo je věcné břemeno spjata s vlastnictvím nemovitosti (působí *in rem*). V obou případech je zásadný rozdíl; věcná břemena svědčící určité osobě se vážou přímo k ní, mají ryze osobní charakter, zanikají nejpozději smrtí oprávněné osoby; naproti tomu věcná břemena působící *in rem* mají trvalý charakter, jsou spjata s konkrétní nemovitostí a proto přecházejí i na právní nástupce účastníka právního vztahu. Věcné břemeno působící *in rem* nemůže spočívat v zákazu nepřevést nemovitost na jiného bez souhlasu oprávněného.⁵⁵ Je tedy možno shrnout, že věcná břemena působící *in personam* uspokojují zájmy konkrétního jednotlivce, v prospěch kterého byla zřízena; v případě věcných břemen působících *in rem* je ale situace odlišná, jsou spojena s konkrétní nemovitostí, tudíž rozhodujícím faktorem právního vztahu je konkrétní nemovitost, je taky možno říci, že věcné břemeno nesvědčí konkrétně určené osobě, ale každé osobě, která se stane legitimním právním nástupcem oprávněného.

Z dikce ustanovení § 151n vyplývá také, že věcná břemena mohou znít na povinnost něco konat, něčeho se zdržet nebo něco strpět, což je považováno za druhé kritérium rozlišování věcných břemen. Vlastník zatížené věci je tedy povinen uskutečňovat určité konání ve prospěch oprávněné osoby, nebo je povinen určitého konání se zdržet, a nebo je povinen určité chování oprávněné osoby strpět.

Zřízením práva věcného břemene nastává zásah do plnosti vlastnickových oprávnění. Vlastník nemovitosti je do budoucna ve výkonu svého vlastnického práva omezen v tom smyslu, že může činit jenom taková opatření, která nenaruší výkon věcného práva oprávněného z věcného břemene. Je tak omezen zejména v oprávnění věc užívat a požívat její plody a užitky, neboť každým výkonem tohoto oprávnění může zasáhnout do práv oprávněného z věcného břemene. „Mám za to, že po zřízení věcného břemene je dosavadní vlastník omezen především ve svých užívacích právech, která musí sladit s obsahem věcného břemene tak, aby oprávněného z tohoto břemene neomezoval při výkonu jeho práva. Je však pravda, že někdy může v praxi dojít k omezení *iuris disponendi*, pokud vlastník hodlá zatíženou nemovitost zcizit, což však může putativního kupujícího od uzavření smlouvy odradit v případě, že na nemovitosti vázne věcné břemeno značného rozsahu. Z hlediska celospolečenského však zřizování věcných břemen znamená i určitý přínos, který směřuje k lepšímu využití nemovitosti, poněvadž to, co se

⁵⁵ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1. 4., aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, str. 463

jednomu vlastníku (povinnému z věcného břemene) ubere, to druhému (oprávněnému z tohoto břemene) přiroste.“⁵⁶

Obsahem právního vztahu věcných břemen, jak je tomu u každého právního vztahu, jsou práva a povinnosti subjektů. Povinným může být pouze vlastník nemovitosti a oprávněným je v závislosti na druhu věcného břemena vlastník jiné nemovitosti nebo určitá jiná osoba. Subjektivní povinnost vyplývá z vymezení pojmu věcného břemene stanoveného zákonem, a to jako jistá míra nutnosti určitého chování. Této subjektivní povinnosti odpovídá subjektivní právo, které dovoluje oprávněnému pohybovat se v jistých mezích a stanovuje mu jeho základní právo, a to požadovat od povinného plnění jeho povinností. Konkrétní vymezení obsahu je určeno příslušnou právní skutečností, která je právním důvodem vzniku práva věcného břemene jako právního vztahu. „Rozsah práv a povinností, tj. meze obsahu právního vztahu věcného břemene, není obecnou právní normou limitován. Pouze z obecně teoretického vymezení pojmu věcného břemene lze dovodit, že obsah má své meze v tom smyslu, že věcné břemeno je omezením vlastnického práva, což znamená, že nemůže vést k jeho úplnému vyloučení, resp. k úplnému vyloučení možnosti realizace užitné hodnoty příslušné věci.“⁵⁷ Věcné břemeno nemůže omezovat vlastníka nemovité věci v jeho právu nakládat předmětem svého vlastnictví (převést nemovitou věc na jiného, zatížit ji zástavním či jiným věcným právem).⁵⁸ K obsahu věcného břemene jako právního vztahu a stanovování jisté povinnosti oprávněnému se vyjádřil Nejvyšší soud: „Vlastník pozemku zatíženého věcným břemenem průchodu a průjezdu je tedy oprávněn požadovat po osobě z věcného břemene oprávněné, aby vykonávala toto právo i za jiných okolností, vlastníkem vytvořených, avšak vždy jen takových, které umožní dosažení účelu věcného břemene a výkon tohoto práva ani podstatně neztíží. Nic proto nebrání tomu, aby se vlastník pozemku ve vztahu k osobě oprávněné z věcného břemene domáhal uložení povinnosti, která by umožnila jeho ochranu jako vlastníka věcným břemenem zatíženého pozemku a současně nemařila účel věcného břemene.“⁵⁹ K uvedené problematice obsahu daného právního vztahu uvedu další názor Nejvyššího soudu: „... oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně („civiliter“), a že věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována; v případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí i bez výslovné úpravy, že povinný má být omezován spíše méně než více. ... osoba, jejíž věc je zatížena věcným břemenem, se může bránit proti takovému výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, který způsobuje škody na zatížené věci nebo i jiné její věci,

⁵⁶ Pěcha, F.: Několik úvah o věcných břemenech k nemovitostem. Ad Notam. 2006, číslo 4, str. 128

⁵⁷ Blíže k obsahu věcných břemen viz. Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N.: Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde, 2006, str. 63 a násl.

⁵⁸ Rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 33 Ca 217/94

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2941/2004

anebo sice škody dosud nepůsobí, nicméně vyvolává nebezpečí poškození (tedy je pravděpodobné, že k němu dojde), a to i tak, že učiní opatření, které znemožní škodlivý způsob výkonu práva, nebude však bránit oprávněnému v jeho řádném výkonu; přitom musí jít o významné ohrožení, bránění výkonu práva pro pouhou možnost méně závažného poškození není přípustné (viz též § 3 odst. 1 ObčZ). V takovém případě nejde o omezení věcného břemene podle § 151p odst. 3 ObčZ, ale o obranu proti jeho nepřipustnému výkonu.⁶⁰

Důležité, s přihlédnutím k tématu této rigorózní práce, je určení momentu vzniku omezení vlastnických práv, kdy je směřodatným okamihem vzniku věcných břemen. Občanský zákoník vyjmenovává možné způsoby vzniku věcných břemen v ust. § 151o; věcná břemena tak vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo vydržením. Podmínkou je vklad do katastru nemovitostí. Ve věci povinnosti vkladu do katastru nemovitosti zaujal Městský soud v Praze následující stanovisko: „I když občanský zákoník neobsahuje výslovně podobná ustanovení u vzniku jiných práv k nemovitostem, vyplývá z toho, ..., že nevyžaduje-li se vklad do katastru ke vzniku vlastnického práva k nemovitostem, které se do katastru nemovitostí nezapisují (viz cit. § 133 odst. 3 ObčZ), pak tím spíše nelze k takovým nemovitostem povolit vklad práv slabších než je právo vlastnické, tj. práv k věci cizí, např. práva odpovídajícího věcnému břemenu. ... 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 (srv. ustanovení § 151a a násl. ObčZ, § 603 odst. 2 ObčZ).“⁶¹ Při další činnosti Městský soud v Praze dospěl k závěru, že pro určení toho, jestli se právo odpovídající věcnému břemenu zapisuje do katastru nemovitostí, je rozhodující, zda se v katastru nemovitostí eviduje nemovitost zatížená, ke které má věcné břemeno vzniknout.⁶²

Nejčastějším důvodem vzniku věcného břemene je písemná smlouva, ta musí splňovat obecné náležitosti stanovené pro právní úkony občanským zákoníkem v ust. § 35 a násl.; musí být zřejmé, zda jde o osobní věcné břemeno nebo věcné břemeno působící *in rem*, nutné je detailní označení nemovitosti panující a nemovitosti zatížené, v případě osobních věcných břemen musí dojít k přesné identifikaci oprávněného; to vše při zachování podmínky, že omezení vlastníka nesmí být v hrubém nepoměru k výhodě oprávněného a že vlastníka není možno omezovat v jeho právu nakládat s nemovitostí. Jak z uvedeného vyplývá, omezení vlastnického práva

⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004

⁶¹ Rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 33 Ca 40/97-5

⁶² Rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 33 Ca 42/97-5

vzniká se vznikem věcných břemen, tedy k zániku omezení vlastnických práv dojde v momentu zániku věcného břemene.

Úpravu zániku věcných břemen upravuje § 151p OZ. Nejedná se o výčet taxativní, zákon výslovně uvádí jako způsob zániku jejich zánik ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu nebo písemnou smlouvou, přičemž k zániku věcného břemene může dojít i smrtí oprávněného, jednání se o věcné břemeno *in personam*, dále splynutím, uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky.

Zákonné (legální) věcné břemeno je v občanském zákoníku zakotveno v § 127 odst. 3, další možnosti vzniku tohoto nuceného omezení vlastnického práva nacházíme v množství jiných právních předpisů. Legálními břemeny rozumí zákon případ, kdy je na základě okolností vstup na cizí pozemek žádoucí. Je tomu tak zejména v případě oprav sousedních domů, které bezprostředně sousedí s pozemkem jiným a proto je nutné k jejich údržbě nebo úpravě vkročení na pozemek cizí.⁶³

3.2.3. Zákaz porušování lidského zdraví, přírody a životního prostředí

Zákaz porušování lidského zdraví, přírody a životního prostředí má svůj základ v Listině, v čl. 11 odst. 3; výkon vlastnického práva „nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“ Ustanovení je normativní povahy, je přímo použitelné. Jde o normu, která stanovuje kromě jiných omezení vlastníka, také nutnost jeho omezení ve vztahu k určitým veřejným statkům, příroda a životní prostředí jimi bez pochyby jsou a je tedy žádoucí jejich ochranu zakotvit v právním předpise. Ochrana přírody a životního prostředí je tak na základě ústavního zmocnění garantována četnými zákony zejména ve veřejnoprávní sféře.⁶⁴ Vlastník je dle uvedeného ustanovení omezen takovým způsobem, že může činit pouze to, co nepůsobí na lidské zdraví, přírodu a životní prostředí ohrožujícím způsobem.

⁶³ blíže kapitola II. 4. „Sousedská práva“

⁶⁴ blíže viz. kapitola III. „Veřejnoprávní omezení vlastnického práva“

3.3. Omezení práva s věcí disponovat

K omezení dílčího oprávnění vlastníka, spočívající v právu s věcí disponovat dochází zejména v případě spoluvlastnictví a společného jmění dle § 136 a násl. OZ. Vlastník, jak bude dále uvedeno, není oprávněn, vyjma zákonem výslovně stanovených výjimek, disponovat, tj. zcizit, měnit podstatu věci v takovém vlastnictví svévolně, nýbrž pouze po vzájemné dohodě, nebo na základě jiného zákonného důvodu, s jiným spoluvlastníkem, resp. manželem.

3.3.1 Zástavní právo

Obecným právním předpisem upravujícím zástavní právo pro oblast soukromoprávní je občanský zákoník; zvláštní úprava pro vztahy obchodněprávní je obsažena v obchodním zákoníku⁶⁵, v předpisu speciálnímu vůči občanskému zákoníku.

Občanský zákoník tento institut upravuje v ustanoveních § 152 - § 174. Zástavní právo se řadí do skupiny práv k věcem cizím. Ze systematiky zákona, zařazení zástavního práva mezi práva věcná, vyplývá jeho věcná povaha, je to tedy právo absolutní, působící *erga omnes*. Charakter věcného práva tak zástavnímu věřiteli přiznává ochranu obdobnou ochraně vlastníka, a to proti všem, včetně samotného vlastníka zástavy; má právo na ochranu vůči každému, kdo by jej v jeho právu zkracoval nebo ohrožoval.

Účelem zástavního práva je jeho funkce zajišťovací a uhrazovací, tj. od okamihu svého vzniku jistým způsobem dlužníka nutí dostát svému závazku a věřiteli poskytuje možnost domáhat se uspokojení své splatné pohledávky zpeněžením zástavy. Podle občanského zákoníku (§ 152) „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.“

S ohledem na téma mé rigorózní práce se budu věnovat souvislosti zástavní právo a omezení vlastnického práva. Vznikem omezení vlastnického práva je okamih vzniku zástavního práva. Právním důvodem vzniku zástavního práva je dle litery zákona⁶⁶ písemná smlouva, rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví, nebo za podmínek stanovených zákonem

⁶⁵ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁶⁶ § 156 odst. 1 OZ

rozhodnutí soudu nebo správního úřadu, a také zákon. S ohledem na charakter předmětu zajištění, a to zejména jedná-li se o nemovitost, podléhající principu intabulace katastru nemovitostí, nemovitost jinou, nebo věc movitou, stanovuje zákon pro vznik zástavního práva jisté zvláštní podmínky dále uvedené.

Zástavní právo k nemovitým věcem, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, a k bytům a nebytovým prostorům vzniká vkladem práva do katastru nemovitostí; u movitých věcí je vznik zástavního práva spojen s jejich odevzdáním zástavnímu věřiteli, které může být ale podle zákona nahrazeno předáním do úschovy nebo ke skladování pro osobu zástavního věřitele nebo pro zástavního dlužníka u třetí osoby. Jsou-li zástavou nemovité věci, které se neevidují v katastru nemovitostí, věci hromadné, soubory věcí nebo movité věci, k nimž má zástavní právo vzniknout, aniž by byly odevzdány zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, musí být zástavní smlouva sepsána ve formě notářského zápisu. Okamihem zápisu do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou vzniká zástavní právo k nemovitým věcem, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitosti, k věci hromadné, k souboru věcí a zástavní práva k movitým věcem, k nimž má zástavní právo vzniknout, aniž by byly odevzdány zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě. Z uvedeného nám tedy vyplývá, k omezení kterého z dílčích práv vlastnických dochází. U věcí, které jsou odevzdány zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, ztrácí vlastník právo věc držet. Výše uvedené způsoby vzniku zástavního práva se vztahovaly ke vzniku zástavního práva smluvního.

V případě rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví, způsobů nazývaného v právní literatuře také „zčásti smluvním“⁶⁷, nastávají účinky vzniku zástavního práva právní moci rozhodnutí soudu, kterým se dědická dohoda o vzájemném vypořádání schvaluje; zápis do katastru nemovitostí má deklaratorní povahu. Zástavní právo vzniká rozhodnutí soudu na základě souhlasně projevené vůle dědiců ve formě dohody; případem odlišným je ale rozhodnutí soudu, které je přijato nezávisle na vůli toho, kterého se týká, a to jako výkon rozhodnutí, exekuce; uvedený institut právní teorií nazýváme soudcovským (exekučním) zástavním právem na nemovitostech. Okamihem vzniku zástavního práva je nařízení výkonu rozhodnutí, zápis do katastru nemovitostí má i v tomto případě pouze deklaratorní povahu. Podstatou soudcovského zástavního práva je funkce zajišťovací, nikoliv již funkce uhrazovací, k postižení majetku povinného nedochází. Věcněprávní povaha zástavního práva umožňuje nařídit výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti také proti každému pozdějšímu vlastníku, který ji nabyt smluvně, ale také proti každému jinému právnímu nástupci.

⁶⁷ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1. 4., aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, str. 451

Zákonným zástavním právem je zástavní právo, které vzniká splněním podmínek stanovených zákonem a jiný právní důvod, jako např. písemná smlouva nebo rozhodnutí soudu, není nutný. K jejich vzniku se nepožaduje předání věci, ani zápis do katastru nemovitostí, ten má pouze deklaratorní účinky. Zákonné zástavní právo je upraveno občanským zákoníkem, a také jinými právními předpisy, je ním např. zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, úpravu obsahuje také obchodní zákoník.

Ke shrnutí je nutno poznamenat, že u vlastníka dochází k omezení zejména vlastnického oprávnění věc držet, přičemž se nejedná o podmínku nutnou, je-li zástavou nemovitost; právo užívací a požívací může být omezeno pouze s jeho souhlasem. Zákon uvádí v ust. § 163 odst. 1 OZ vlastníkovi povinnost „zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele.“ Vlastník je v aktivním výkonu svého vlastnického práva omezován v tom směru, že nesmí zmenšovat předmět zástavy, v konečném důsledku je také omezen ve výkonu všech svých vlastnických oprávnění; v případě, že k znehodnocení dojde, může věřitel požadovat, aby dlužník zajištění přiměřeně doplnil, neučiní-li tak, stane se nezajištěná část pohledávky splatnou. Je nutné se zmínit, že zásahem do vlastnického práva, jak to vyplývá už z účelu zástavního práva, zmíněného také zákonem, je zejména výkon práva zástavního věřitele na uspokojení jeho pohledávky zpeněžením zástavy. Dochází tak k největšímu zásahu do vlastnického práva, kdy je zástava odebrána z moci vlastníkovy a není už nadále předmětem jeho vlastnictví.

Občanský zákoník v ust. § 165 odst. 1 taxativně stanovuje způsob uspokojení práv věřitele ze zástavy, a to veřejnou dražbou nebo soudním prodejem zástavy. Věřitel není oprávněn, ve spojení s § 169 písm. c) OZ, neplatná ujednání, realizovat zástavní právo jiným způsobem než zákonem uvedeným.

Výkladu omezení vlastnického práva k zastavené nemovitosti se věnoval i Ústavní soud, podle nálezu⁶⁸ Ústavního soudu je v takovém případě jediným omezením vlastnického práva to, že vlastník nemovitosti musí strpět, aby se zástavní věřitel v případě nesplnění zajištěné pohledávky uspokojil ze zástavy. Toto omezení působí nadále i na každého nového vlastníka. K souboru vlastnických oprávnění, která nadále náleží vlastníku zástavy, v případě zřízení zástavního práva, se vyjádřil Nejvyšší soud následovně: „Zástavní právo zásadně nebrání vlastníku zástavy (zástavnímu dlužníku) nakládat se zástavou. Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znovu ji zastavit, zřídít k ní věcné břemeno, dát ji do nájmu nebo do jiného užívání apod. Zástavní právo je vybudováno jako věcné právo a na principu priority

⁶⁸ Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. III.ÚS 90/97

právě proto, aby - na rozdíl od dřívějšího institutu omezení převodu nemovitosti - umožnilo, v zájmu řádného a účelného hospodářského využití zástavy, uvedené nakládání se zástavou, aniž by tím byla (mohla být) dotčena práva zástavního věřitele. Případná ujednání, kterými by byl zástavní dlužník v rozporu se zákonem vyloučen nebo omezen v takovém nakládání se zástavou, odporují účelu (smyslu) zástavního práva zákonem sledovanému, a jsou proto podle ustanovení § 39 OZ neplatnými právními úkony.⁶⁹ Podle Nejvyššího soudu je v podstatě rozsah vlastnických oprávnění zachován, nadále mu musí být dána možnost působit na věc, ale za dodržení podmínky stanovené mu zákonem, zdržet se všeho, čím může dojít k zhoršení zástavy.

Omezení vlastnického práva ve vztahu k zástavnímu právu tedy zaniká jeho zánikem. Občanský zákoník způsoby zániku zástavního práva výslovně uvádí v ust. § 170. K zániku může dojít různými způsoby, kdy následně zůstává věc ve vlastnictví vlastníka, ale už bez omezení vyplývajících z existence zástavního práva, nebo dojde v konečném důsledku k změně v osobě vlastníka, a to např. v případě zpeněžení zástavy.

3.3.2. Podílové spoluvlastnictví

Podílovým spoluvlastnictvím se rozumí takové vlastnictví, kdy jedna a táž věc nerozdělená patří současně více osobám. Každý ze spoluvlastníků se podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví k téže věci v rozsahu, jenž odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Občanský zákoník předpokládá existenci spoluvlastnictví ideálního, kdy výše podílu každého ze spoluvlastníků odráží míru, kterou se podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví k věci, na rozdíl od spoluvlastnictví reálného, kdy podíl reprezentuje konkrétní reálnou část věci.

Omezení vlastnického práva je možno spatřit ve formulaci § 137 odst.1 OZ: „Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.“ Spoluvlastník je tedy omezen ve výkonu svého vlastnického práva ostatními spoluvlastníky, a to tak, že ho nemůže vykonávat bez omezení, jednotlivě, na základě své vůle, ale musí být brána v úvahu i vůle spoluvlastníků ostatních k téže věci; svá práva může podle zákona vykonávat jenom v určité míře.

⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 21 Cdo 296/2003

Obsah podílového spoluvlastnictví možno stanovit jednak jako práva a povinnosti vyplývající z pojmu vlastnictví, ale také jako práva a povinnosti, která jsou specifická právě pro spoluvlastnický vztah. Tyto se rozlišují trojího druhu⁷⁰, práva a povinnosti týkající se vzájemného vztahu mezi spoluvlastníky, dále práva a povinnosti týkající se vztahu spoluvlastníků k třetím osobám ohledně společné věci, a nakonec práva a povinnosti týkající se vztahu jednoho spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům ohledně jeho spoluvlastnického podílu. Z uvedeného vyplývá, že spoluvlastník je omezen rovněž ve třech směrech, tedy v rámci hospodaření a důležité změny věci ve spoluvlastnictví, dále s ohledem na činěné právní úkony týkající se této věci a konečně omezení dle § 140 OZ, a to zákonného předkupního práva. Jedná se vesměs o omezení vlastnického práva v jeho složce s věcí disponovat.

Dle občanského zákoníku rozhodují o hospodaření se společnou věcí spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Občanským zákoníkem bylo upuštěno od bezvýjimečné dohody všech spoluvlastníků a přistoupilo se k aplikaci tzv. principu majorizace. Na základě této zásady je pro hospodaření ve smyslu výše uvedeném směrodatné rozhodnutí většiny vlastníku. Tato se počítá v závislosti na jejich podílu ve vztahu k věci jako celku. Je tedy v praxi možné, že v případě spoluvlastnictví o podílech 4/10 a 6/10 bude o tomto hospodaření rozhodovat reálně tento jeden majoritní spoluvlastník s podílem 6/10. Nejedná se ale o jakýsi zvláštní druh autonomie, neboť v případě, že se jedná o důležitou změnu společné věci (dle § 139 odst. 3 OZ), např. rekonstrukci, může přehlasovaný spoluvlastník, resp. spoluvlastníci žádat, aby o této změně rozhodl soud. „Rozhodnutí tzv. většinového spoluvlastníka o tom, komu bude pronajata část nemovitosti o podílovém spoluvlastnictví, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, nelze považovat za důležitou změnu společné věci ve smyslu § 139 odst. 3 OZ.“⁷¹

V praxi je i nadále spornou otázkou platnost rozhodnutí majoritního vlastníka o hospodaření se společnou věcí, který toto učinil bez toho, aby o tom ostatní spoluvlastníky vyrozuměl a dal jim tím možnost se k danému záměru vyjádřit. Jistá skupina autorů se přiklání k názoru, že v případě, že takové rozhodnutí učiní tento většinový spoluvlastník bez součinnosti spoluvlastníků ostatních, jedná se o právní úkon neplatný. K uvedenému závěru se přiklonil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 599/1999, které odůvodnil i takto: „Pod pojem hospodaření společnou věcí, o kterém mají spoluvlastníci podle § 139 odst. 2 OZ rozhodovat, lze podřadit i rozhodnutí o tom, jaká investice, tj. náklad jakého druhu a v jaké výši, má být do společné věci provedena. Pokud zákon stanoví, že rozhodují spoluvlastníci většinou,

⁷⁰ srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 746

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 400/1998

počítanou podle velikosti jejich podílů, pak z toho vyplývá, že nerozhoduje jen většina, aniž by menšinovému spoluvlastníku byla dána jakákoliv možnost, aby se pro zamýšlenou investici mohl rovněž rozhodnout či se k ní vyjádřit. To lze dovodit i z logického výkladu tohoto ustanovení: má-li vůbec v úvahu připadat dohoda spoluvlastníků nebo rovnost hlasů nebo nedosažení většiny, musí být menšinovému spoluvlastníku záměr investici provést (a to jakého druhu a v jaké výši) ostatními spoluvlastníky předestřen, aby se tak mohl vyjádřit k tomu, zda s ní souhlasí či nikoliv (a také případně uvážit možnost zrušení a vypořádání spoluvlastnického vztahu). Souhlas či nesouhlas může pak menšinový spoluvlastník vyjádřit výslovně nebo konkludentně. Pokud s investicí nesouhlasí, pak rozhodne-li o ní většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, je menšinový spoluvlastník povinen podle velikosti svého podílu na takto vynaložený náklad přispět, neboť tak plní povinnost vyplývající pro něj z § 137 odst. 1 OZ. ... Pokud by menšinovému spoluvlastníku vůbec nebyla dána možnost vyjádřit se k zamýšlené investici (druhu a výši), pak i za situace, kdy by s takovou investicí souhlasila většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu § 139 odst. 2 OZ. V takovém případě by šlo z hlediska hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí o neplatný právní úkon a menšinovému spoluvlastníku by vznikla povinnost vydat investujícímu spoluvlastníku, pokud by šlo o investici na nutné opravy nebo údržbu bezdůvodné obohacení (§ 451 odst. 2 OZ a § 456 OZ).“

Odklon od uvedeného byl zaznamenán zejména v právních odborných člancích, kdy mají autoři za to, že ze zákona není možné dovodit, že by se jednalo o právní úkon absolutně neplatný.⁷²

Nicméně vyskytli-li se i jiné právní názory, další judikatura Nejvyššího soudu se odvolává zejména na výše uvedené rozhodnutí, tj. takové rozhodování o hospodaření se společnou věcí považuje za neplatné.⁷³

Podstatným omezením vlastnického práva je ust. § 140 OZ, kde je upraveno zákonné předkupní právo spoluvlastníků na uvolněný spoluvlastnický podíl. „Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117).“ Předkupní právo je v uvedeném smyslu ponímáno jako zákonné, tj. není možné se od něho dohodou stran odchýlit. Spoluvlastník, který hodlá učinit převod vlastnického práva na jinou osobu má vůči ostatním spoluvlastníkům tzv. nabídku k výkupu, která musí splňovat jednak obecné náležitosti právního úkonu dle § 37 a násl. OZ, ale také náležitosti návrhu na uzavření smlouvy dle § 43 a násl. OZ. Důsledkem porušení nabídkové povinnosti je relativní neplatnost právního

⁷² Srov. Vojtek, P.: K judikatuře Nejvyššího soudu trochu jinak. Soudní rozhledy, 2002, č. 9, str. 309; Vojtek, P.: Nejvyšší soud České republiky: K důsledkům rozhodnutí podílových spoluvlastníků o finančně nevýhodném užívání společné věci. Právní rozhledy, 2003, č. 1, str. 42.

⁷³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1658/2001, sp. zn. 22 Cdo 277/2005, 33 Odo 1694/2005.

úkonu ve smyslu § 40a OZ a současně vznik povinnosti k náhradě škody, vzniklé tímto porušením. Neplatnost právního úkonu tedy nastává pouze v případě, že se jí dotčená osoba dovolá.

Všeobecně právní praxí uznávaným názorem je, že uvedené ustanovení má dopad na převod vlastnického práva, tj. nikoliv na jeho přechod. Gramatickým výkladem předmětného ustanovení dospějeme k závěrům, že převodem se myslí právní skutečnost, kdy se přenáší právo z převodce na nabyvatele, tj. nabývacím titulem je smlouva, v praxi převod spoluvlastnického podílu na základě kupní smlouvy. Posouzení otázky, které konkrétní případy možno pod předmětné ustanovení subsumovat, a to zejména z ohledu, vztahuje-li se uvedené ustanovení pouze na převody úplatné, nebo také bezúplatné, je již delší období předmětem mnoha odborných právních diskuzí a článků. Ani v současnosti není možné říct, že by byly názory na tuto problematiku jednotné. Judikatura českých soudů se v uvedené věci vztahovala zejména k převodům úplatným. Osvětlení celé problematiky a nastínění dalšího postupu v uvedené věci přineslo rozhodnutí Nejvyššího soudu⁷⁴, dle kterého se předkupní právo podílového spoluvlastníka při převodu spoluvlastnického podílu na základě darovací smlouvy neuplatní. Uvedeným právním názorem se ztotožnila i další rozhodovací praxe Nejvyššího soudu.

3.3.3. Společné jmění manželů⁷⁵

„Právní úprava manželských majetkových vztahů se tradičně vyděluje z obecné právní úpravy vlastnických i závazkových vztahů a je upravena zvláštními normami. Děje se tak proto, aby se i prostřednictvím zvláštní úpravy společných manželských majetkových vztahů posílila ekonomická solidarita, rovnost, společné zájmy manželů a v neposlední řadě, aby se vyrovnávala i životní úroveň každého z nich.“⁷⁶

Instituty podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů nejsou navzájem ve vztahu obecného a speciálního, jde o dva rozlišné instituty a je nutno k nim i z toho pohledu přistupovat. Zásadní rozdíl plyne asi z toho, že zatím co podílové spoluvlastnictví je pojímáno jako

⁷⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3188/2006

⁷⁵ blíže k tématu viz. Dvořák, J., Spáčil, J.: Společné jmění manželů v teorii a v judikatuře. 2. rozšířené vydání. Praha: ASPI, a. s., 2007; Dvořák, J.: Majetkové společenství manželů. Praha: ASPI, a. s., 2004

⁷⁶ Dvořák, J.: Zamyšlení nad právní úpravou společného jmění manželů. Soudní rozhledy, 2007, číslo 12, str. 453.

spoluvlastnictví ideální, společné jmění manželů je založeno na zásadě, že věc ve spoluvlastnictví náleží manželům bez určení jejich podílů.

Společným jměním manželů je majetek nabytý jedním z manželů nebo oběma společně za trvání manželství, a také závazky, které některému z manželů nebo jim oběma vznikly za trvání manželství. Manželé mají možnost upravit své vzájemné majetkové poměry odchylně od obecné úpravy, způsob rozhodování při nakládání s majetkem modifikovat smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu.

Vzhledem k problematice této rigorózní práce, tj. omezení vlastnického práva, se budu dále věnovat zejména správě majetku tvořícího společné jmění manželů.

Správa majetku ve svém gramatickém významu vyjadřuje součást oprávnění vlastníka a pojmového vymezení vlastnictví dle § 123 OZ, tj. oprávnění věc držet, užívat, požívat její plody a užitky a právo s věcí disponovat. Je proto i tato správa, a to hospodaření a užívání majetku, zákonem koncipováno jako právo, nikoliv povinnost, neboť není možné nutit někoho do výkonu jeho vlastnického práva. Úprava předmětné oblasti je ovlivněna zejména specifickou rolí rodiny, jako jistého majetkového a sociálního společenství, kdy majetek manželů slouží zejména k uspokojování potřeb rodiny. Je tedy prvotním zájmem zákonodárce upravit tyto vztahy tak, aby si byli manželé v užívání a dispozici s majetkem rovni a eliminovat situace, kdy pouze jeden z manželů užívá majetek spadající do společného jmění a druhému manželu v uvedeném brání. „Za trvání manželství užívají oba manželé společné věci v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů. Je-li předmětem tohoto spoluvlastnictví osobní vůz, nemůže se jeden z manželů domáhat na druhém manželovi vydání dokladů k vozu, a tak vyloučit druhého manžela z možnosti společného užívání vozu.“⁷⁷ V praxi se vyskytují rovněž případy, kdy věc využívá pouze jeden z manželů, a to zejména vzhledem k jistým specifickým okolnostem, kterými může být v případě užívání vozidla skutečnost, že jeden z manželů nedisponuje řidičským oprávněním. Platnost dohod manželů při užívání společné věci trvá do doby, než shoda v této záležitosti trvá. Manželé se mohou tedy shodnout na užívání věci společně, nebo také výlučně jedním z manželů. Užívání a udržování majetku, který tvoří společné jmění je upraveno ust. § 145 odst. 1 OZ, dle kterého majetek tvořící společné jmění manželů užívají a udržují oba společně. Meze užívání, právní vztahy mezi manželi a třetími osobami, dále upravuje odst. 2 citovaného ustanovení, který říká, že obvyklou správou majetku náležejícího do společného jmění manželů může vykonávat každý z manželů, a dále, že v ostatních záležitostech je potřebný souhlas manželů obou.

⁷⁷ Rozhodnutí Okresního soudu v Jindřichově Hradci, sp.zn. C 32/64

Vznikem manželství dochází do budoucna k omezení dispoziční volnosti manželů v oblasti majetkových práv, spadajících do společného jmění. Manžel je omezován zejména v tom směru, že je oprávněn sám činit pouze úkony, které se považují za tzv. obvyklou správu majetku, přičemž další úkony, které pod tuto obvyklou správu subsumovat není možné, jsou pod sankcí neplatnosti podmíněné souhlasem obou manželů. Pro rozlišení nutnosti účasti druhého manžela na správě majetku je určení míry „obvyklé správy majetku“. Za obvyklou správu můžeme považovat zajišťování chodu domácnosti, běžné opravy, výdaje, poplatky atd.

Vedle záležitosti tvořící obvyklou správu majetku existují právní literaturou označované tzv. ostatní záležitosti. Zákon pro souhlas manžela s takovými úkony nezakládá žádnou zvláštní formu, souhlas může být udělen i konkludentně, a také i dodatečně. Do uvedené skupiny spadají zejména převody nemovitostí, uzavírání kupních smluv za účelem koupě věcí vyšší hodnoty, zřízení věcného břemene atd. V rámci převodu nemovitostí je v postavení třetí osoby žádoucí učinit kontrolu souladu faktického a právního stavu, zejména vlastnictví, předmětné nemovitosti.

Zajímavým se jeví pohled Nejvyššího soudu v rozhodování o uzavírání budoucích smluv kupních nebo uzavírání kupní smlouvy ke koupě věci, která se teprve vlastnictvím manželů v budoucnu stane. „Kupní smlouva, kterou má být věc (předmět koupě) teprve získána do bezpodílového spoluvlastnictví, není ve smyslu § 145 odst. 1 OZ právním úkonem týkajícím se společné věci manželů. Uzavřel-li takovou smlouvu jako kupující jen jeden z manželů, je ve vztahu k prodávajícímu oprávněn a zavázán jen on sám.“⁷⁸ „Rozlišování záležitostí běžných a ostatních, tak jak to činí citované ust. občanského zákoníku (myšleno § 145 odst. 1 OZ), má podle jeho výslovného znění opodstatnění pouze tehdy, jedná-li se o společné věci. Nejde-li o takovou věc, pak toto rozlišování postrádá zcela významu. Jestliže tedy smlouvou o smlouvě budoucí měla být věc teprve do bezpodílového spoluvlastnictví manželů získána, pak tuto smlouvu nelze považovat za právní úkon, který se týká společné věci. Naopak, jedná se o právní úkon spadající do výlučné sféry každého z manželů a to i za stavu, kdy na zaplacení kupní ceny by mělo být použito společných peněz bez souhlasu druhého manžela. Proto v tomto případě manžel nepotřebuje, i když nejde o běžnou záležitost, souhlas druhého manžela k uzavření takové smlouvy, neboť z ní je oprávněn a zavázán pouze on sám.“⁷⁹ Dle uvedené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu lze učinit závěr, že pod režim správy dle předmětného ustanovení, tzv. záležitostí ostatních, nespádají právní úkony týkající se věcí, které se teprve v budoucnu stanou předmětem společného jmění.

⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 177/97

⁷⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 33 Cdo 1079/99

Další omezení vyplývající z institutu společného jmění manželů vyplývá z ust. § 146 OZ, a to že manžel může majetek tvořící společné jmění užít k podnikání pouze za podmínky, že druhý z manželů s tímto vysloví souhlas. Uvedený souhlas musí být v souladu s § 27 odst. 3 ObchZ také součástí sbírky listin, vedené u obchodního rejstříku. Rovněž se do sbírky listin v případě rozvodu manželství zakládá dohoda o vypořádání společného jmění. Shodně s rozhodovací praxí českých soudů⁸⁰ uvádí Komentář k občanskému zákoníku⁸¹, že důsledkem uděleného souhlasu je pouze to, že právní úkony podnikajícího manžela při dispozici se společným majetkem nejsou relativně neplatné ve smyslu § 145 odst. 2 a § 40a OZ, přičemž nemůže vyloučit oprávnění druhého z manželů společný majetek užívat.

Je-li výše citovaný souhlas jedním z manželů bezdůvodně odepírán, doporučuje se vzhledem k absenci výslovné úpravy uvedeného podnikajícímu manželů podat soudu návrh na zúžení rozsahu společného jmění dle § 148 odst. 1 OZ. Po vypořádání již může každý manžel s majetkem, který mu připadl, podnikat bez omezení druhým manželem.⁸²

Dle ustálené soudní praxe Nejvyššího soudu se uznává názor, že každý z manželů má vlastnické právo k celé věci, a to tak, že práva jednoho manžela jsou omezena stejnými právy druhého; jeden z manželů toto své právo nemůže převést na druhého manžela, a to ani darovací smlouvou (R 42/1972). U bezpodílového spoluvlastnictví manželů není podíl, který by mohl být samostatným předmětem majetkoprávních jednání; jeden z manželů toto své právo nemůže převést na druhého manžela, a to ani darovací smlouvou (R 42/1972). „Soud může upravit užívání věci ve společném jmění manželů tak, že ji bude užívat výlučně jeden z manželů, i tehdy, když druhý manžel jinou společnou věc sloužící stejnému účelu bez souhlasu manžela prodá a pro svoje potřeby používá věc téhož druhu, náležející osobě, se kterou sdílí společnou domácnost.“⁸³

⁸⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Odo 1731/2003

⁸¹ srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 873

⁸² srov. Dvořák, J., Spáčil, J.: Společné jmění manželů v teorii a v judikatuře. 2. rozšířené vydání. Praha: ASPI, a. s., 2007, str. 139

⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1374/2005

4. Sousedská práva

4.1. Sousedské vztahy jako vztahy právní

Právní vztahy jsou vztahy existující v souladu s normami objektivního práva, v nichž jejich účastníci vystupují jako subjekty navzájem spjatých subjektivních práv a právních povinností. Tato práva a povinnosti jsou obsahem právních vztahů, v nich právní vztahy spočívají.⁸⁴ Rozlišujeme různé druhy právních vztahů, jako jsou vztahy občanskoprávní, obchodněprávní, veřejnoprávní atd. Právní vztahy vlastnické i sousedské, které jsou předmětem této rigorózní práce, spadají do okruhu právních vztahů občanskoprávních. Vztahy sousedské se dále promítají do různých právních oblastí, a to zejména práva přestupkového, trestního a životního prostředí.

Úprava sousedských práv je obsažena v občanském zákoníku, jde zejména o ustanovení, která byla včleněna do zákona novelizacemi provedenými zákonem č. 131/1982 Sb., a zákonem č. 509/1991 Sb., konkrétně se tak jedná o ustanovení § 126 a § 127 OZ a další. Sousedskými právními vztahy je možno rozumět právní vztahy, vzájemná práva a povinnosti vznikající v rámci sousedských vztahů, vztahy mezi vlastníky a uživateli sousedících nemovitostí. „Vcelku je sousedské právo souhrnem občanskoprávních norem, upravujících vztahy vlastníka a třetích osob při užívání věci, pokud jde o účinky užívání věci na tyto osoby (jejich majetek). Tyto normy se uplatní při posouzení otázky, zda lze žádat ochranu proti takovému výkonu vlastnického práva, jehož důsledky přesahují hranice vlastníkovy věci.“⁸⁵

Sousedské právní vztahy řadíme do kategorie práv absolutních. Absolutními právními vztahy jsou vztahy, kdy konkrétnímu subjektu svědčí subjektivní právo a ostatním blíže nespecifikovaným subjektům povinnost nerušit oprávněného v jeho výkonu, a zdržet se tak jakýchkoliv neoprávněných zásahů do jeho subjektivního práva. Sousedská práva se stávají relativními v okamihu, kdy dojde k neoprávněnému zásahu, tehdy už proti sobě stojí dva konkrétní subjekty, a to oprávněný z práv sousedských a jejich narušitel.

Na základě již uvedeného, sousedskými vztahy v právní rovině, možno myslet vznik subjektivního práva oprávněnému, individuálně určenému subjektu, který má právo být v jeho výkonu nerušen. V úmyslu zachování tohoto vlastníkovy práva jsou neurčenému počtu subjektů

⁸⁴ Boguszak, J., Čapek, J., Gerloch, A.: Teorie práva. Druhé, přepracované vydání. Praha: ASPI Publishing, 2004, str. 124

⁸⁵ Spáčil, J.: Sousedské právo. Ad Notam. 2001, číslo 5-6, str. 101

stanovené povinnosti. Každému vlastníku, sousedu svědčí ono subjektivní právo, avšak zároveň mu jsou stanoveny i povinnosti, a to zejména respektovat a nezasahovat do obdobných práv svých sousedů. Vlastník má právo své vlastnické právo vykonávat na základě své vůle, zákon stanovuje limity takového výkonu a na vlastníku pak stojí rozhodnutí jakým způsobem postupovat, aby nebyl jeho výkonem zasažen vlastník jiný.

Sousedství je jistým specifickým právním, ale i společenským vztahem. Dochází u něj ke kolizím vzájemných práv jednotlivých subjektů. V momentu, kdy k střetu zájmů jednotlivých sousedících vlastníků dojde, mění se vztah společenský ve vztah právní, a nastupují tak právní možnosti řešení vzniklého sporu, strany mohou postupovat jednak smírnou cestou, nebo také svěřit rozhodování o vzájemných právech a povinnostech soudům.

Sousedské vztahy jako vztahy právní vznikají ze zákona výjimečně, byla by nutná určitá právní norma, která by do sousedských vztahů zasáhla bez působení jakýchkoliv dalších skutečností. V praxi tyto právní vztahy vznikají na základě jistých právních skutečností, kterými jsou právní události, rozhodnutí státních orgánů, právní úkony a protiprávní jednání. K jejich vzniku tak dochází zejména z titulu odpovědnosti za škodu, smrtí jednoho z účastníků jako právní události, nebo také se vznikem nad míru přiměřenou obtěžující imise.⁸⁶ Právním důvodem vzniku sousedských práv je ve většině případu právní úkon; dle § 34 OZ se právním úkonem myslí projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují. V intencích sousedských práv jde zejména o smlouvy mezi sousedy, kterými tito blíže upravují své vzájemné vztahy, dále také o smlouvy o převodu nemovitosti. Neméně často souvisí jejich vznik s protiprávním jednáním, a tedy se zásahem do sousedových právním řádem chráněných práv.

4.2. Subjekty sousedských právních vztahů

Subjekty práva v soukromém právu mohou být pouze osoby fyzické a právnické a stát. Pojem subjektu je neoddělitelně spojen s pojmy „právní subjektivita“ a „způsobilost k právním nebo protiprávním jednáním“. Právní subjektivitou se myslí způsobilost mít práva a povinnosti, jinak řečeno způsobilost stát se účastníkem, subjektem právních vztahů; tato způsobilost v sobě

⁸⁶ Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech. 4.aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006. Praha:Linde, 2006, str. 29

zahrnuje i způsobilost mít vlastnická subjektivní práva. Právní subjektivita fyzické osoby vzniká narozením (občanské právo ji přiznává i nasciturovi v tom případě, že se dítě narodí živé), zaniká smrtí, nebo prohlášením za mrtvého. Způsobilost k právním a k procesním úkonům, jako i k zaviněnému protiprávnímu jednání je u fyzických osob odstupňována podle věku a podle schopnosti ovládat své jednání a posoudit jeho důsledky. Právní subjektivita u právnických osob vzniká v momentu jejich vzniku a zaniká současně s jejich zánikem. Pod pojem právnické osoby řadíme i stát, který ale v občanskoprávních vztazích vystupuje v rovnoprávním, nikoliv subordináčním postavení.

Z výkladu o sousedských právech, podaném výše, lze usoudit, že zájem bude věnován sousedům, tedy osobám, kterých pozemky nebo nemovitosti spolu sousedí. Zákon postupně v § 127 odst. 1 OZ uvádí vlastníka věci, souseda, vlastníka sousedícího pozemku. Jde o různé vyjádření subjektů sousedských vztahů, současně musí být ale také splněná podmínka toho, že konkrétní subjekty spolu sousedí. Slovním spojením „vlastník věci“ je řečeno, že předmětem sousedských vztahů nejsou nutně jenom nemovitosti, ale také věci movité. Zvláštním případem mohou být i vlastnické vztahy vlastníků bytových jednotek podle zvláštního zákona.⁸⁷

Okruh oprávněných a povinných osob není vyčerpán uvedením vlastníka, stejně tak může být subjektem tohoto právního vztahu oprávněný držitel, detentor a nájemce, v jistých případech také oprávnění či povinni z věcných břemen. Lze tedy opět shrnout, že subjektem sousedských právních vztahů může být v podstatě kdokoli, kdo má jisté právo k nemovitosti, či movitosti, ale ovšem za splnění podmínky sousedství.

Výklad pojmu soused v intencích § 139 písm. c) stavebního zákona⁸⁸ poskytl Ústavní soud, který svým náležením předmětné ustanovení, dnes už neúčinného, stavebního zákona zrušil. Stavební zákon sousedními pozemky a stavbami na nich rozuměl pozemky, které mají společnou hranici s pozemkem, který je předmětem správního řízení a stavby na těchto pozemcích. Podle Ústavního soudu: „Je evidentní, že důvodem zařazení předmětné legální definice do stavebního zákona bylo posílení principu rychlosti a hospodárnosti příslušných řízení podle stavebního zákona, a to pevným uzavřením okruhu těch osob, které se účastenství domáhají s odkazem na vlastnická nebo jiná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich. Jakkoli lze tomuto záměru rozumět, nelze z pohledu Ústavního soudu pominout, že uzavřená legální definice, absolutně vylučující možnost pojmout za účastníky řízení i vlastníky jiných sousedních pozemků než pozemků majících společnou hranici s pozemkem, který je předmětem řízení (tedy

⁸⁷ 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

⁸⁸ zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zrušen a nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

i vlastníky pozemků „za potokem“, „za cestou“, „za zjevně bagatelním co do výměry vklíněným pozemkem ve vlastnictví jiné osoby“), jejichž práva mohou být v řízeních dotčena, omezuje prostor pro správní uvážení správních orgánů tam, kde je zjevné, že i přes neexistenci společné hranice mohou být práva „nemezujícího“ souseda dotčena. Napadené ustanovení tím, že vymezuje pojem „soused“ přímo v zákoně, bere tak správnímu orgánu možnost, aby jako s účastníkem řízení zacházel též s osobou, která očividně může být rozhodnutím vydávaným ve stavebním řízení dotčena ve svých právech, a to i v právech ústavně chráněných jako je právo na pokojné užívání majetku, případně právo vlastnické (čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě, čl. 11 Listiny). To, že je možno takovou osobu přizvat k řízení (nikoliv však jako účastníka) podle ustanovení § 59 odst. 3 stavebního zákona, je nedostatečné, neboť s ohledem na dikci § 250 odst. 2 OSŘ, vyřazuje napadené ustanovení takovou osobu z práva obrátit se na nezávislý soud. V tomto smyslu tedy je napadené ustanovení § 139 písm. c) stavebního zákona zcela evidentně v rozporu s čl. 36 odst. 2 Listiny, neboť z práva na přístup k soudu a soudní ochranu vylučuje toho, kdo nejen tvrdí, že může být správním rozhodnutím dotčen ve svých právech, ale kde takové dotčení může být zcela zřejmé. Ústavní soud si je vědom možných interpretačních problémů v tom směru „až kam“ - do jaké šíře či vzdálenosti - mohou tzv. sousední pozemky, pokud nebude platit podmínka společné hranice, sahat. Nezbyvá však než konstatovat, že posouzení této otázky bude vždy věcí individuálních případů (zřejmě s přihlédnutím k povaze zamyšlených staveb a z ní plynoucích možných nežádoucích dopadů), a to jak na úrovni rozhodovací praxe stavebních úřadů, tak na úrovni rozhodování o přezkoumávání těchto rozhodnutí v rámci správního soudnictví. Samotná náročnost takového posuzování nemůže však být dostatečným důvodem pro postup opačný, který by spočíval (a tak tomu *de lege lata* je) v koncipování legální definice, která nebude sice činit žádné interpretační problémy, nicméně její existence, jak již shora uvedeno, může zužovat prostor pro ochranu ústavně zaručených práv.⁸⁹ Při aplikaci daného nálezu, i když možná ne nejvhodnější, v rámci sousedských vztahů, je možno za souseda považovat nejen souseda bezprostředního, ale také každého vzdálenějšího, který může být na svých právech jednáním jiného dotčen. I tu se uplatní, že u každého případu je nutno přihlídnout k jeho individuálním zvláštnostem a vzhledem ke všem okolnostem posoudit, koho možno za souseda pokládat.

⁸⁹ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. Pl.ÚS 19/99

4.3. Předmět sousedských právních vztahů

Právní teorie pojmem objektu (předmětu) právního vztahu rozumí to, čeho se týkají oprávnění a povinnosti účastníků právního vztahu, k čemu se subjektivní práva a povinnosti vztahují. Rozlišuje se primární a sekundární objekt; primárním je vždy určité chování, vycházející z římskoprávní nauky je rozlišováno chování: dare (dát), facere (konat), omittere (zdržet se nějakého chování), pati (strpět). Zjednodušeně se rozlišuje chování aktivní, komisivní a jednání pasivní, tedy omisivní, non facere, zdržet se konání. Objektem sekundárním jsou věci, hodnoty lidské osobnosti (život, zdraví, osobní svoboda), výsledky tvůrčí duševní činnosti, transplantáty, chování a výsledky určitého chování.⁹⁰ Při pojednání o předmětu sousedských právních vztahů bude věnována pozornost věcem.

Věci zákon⁹¹ dělí na movité a nemovité. Jak bylo už výše naznačeno, předmětem sousedských práv nemusí být nutně nemovitost, sousedské právo je možno uplatňovat i ve vztahu k movité věci. Význam úpravy sousedských práv je ale dán zejména u právních vztahů k nemovitostem, kterých se také převážně úprava občanského zákoníku týká. Dále se tedy zaměřím především na jejich úpravu a problematiku s tím spojenou.

Zvláštní kategorii předmětů sousedských práv tvoří byty a nebytové prostory. Jako předmět občanskoprávních vztahů jsou vymezeny v občanském zákoníku, v § 118 odst.2. Problematika bytů a nebytových prostor je upravena zvláštním zákonem, je ním 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. Specifikum bytů a nebytových prostor spočívá zejména v tom, že je u nich připuštěna možnost být samostatným předmětem vlastnického práva; byt a nebytový prostor tvoří samostatnou, ucelenou jednotku. Byt je stále součástí stavby, problematika ve vztahu k společným prostorům je řešena formou obligatorního spoluvlastnictví ke společným částem domu. Zákona o vlastnictví bytů se užije ale pouze v případě, že byt či nebytový prostor byl vymezen zákonem jako jednotka; v opačném případě se zákona neužije, a byt i nebytový prostor náleží do vlastnictví vlastníka celého domu. Problematika sousedských práv je aktuální zejména u tzv. společného příslušenství. Podle zákona jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.⁹² Výkon práv, který ohrožuje ostatních

⁹⁰ čerpáno z Gerloch, A.: Teorie práva. 3. rozšířené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2004, str. 176

⁹¹ § 119 odst. 1 OZ

⁹² § 121 odst. 2 OZ

ve výkonu jejich subjektivního práva, se týká zejména společného užívání některých prostor a dále pak domovních imisí, kterými jsou v uvedených podmínkách zejména imise hlukem nebo pachem.

4.3.1. Nemovitosti, jejich součástí a příslušenství

Nemovitosti definuje občanský zákoník následovně: „Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“⁹³ Pojem movité věci není v zákoně nikde dále definován, je nutno postupovat výkladem *a contrario*, a to tak, že věci, které nejsou dle zákonné definice nemovitostmi, jsou movitými věcmi. Důležitost vymezení věcí movitých a nemovitých si je možno povšimnout zejména u stanovení náležitostí nutných k platnosti právních úkonů.⁹⁴ Význam kategorizace na věci movité a nemovité se odzrcadlí i u způsobu převodu vlastnického práva, u práva zástavního, věcných břemen, zadržovacího práva. Pozemky a stavby jsou považovány za různé druhy nemovitostí. Rekreační chata je nemovitostí, je-li spojena se zemí pevným základem (R 27/1965).

Ve smyslu občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.⁹⁵ Neoddělitelnost se posuzuje nejenom z hlediska fyzického nebo technického, ale také z hlediska funkčnosti. Ohrožením funkčnosti můžeme rozumět případ, kdy hlavní věc po oddělení už nemůže sloužit původnímu účelu, nebo dochází k tak závažnému snížení kvality věci, že ta už nemůže být plnohodnotně užita k stanovenému účelu. „Znehodnocením věci hlavní ve smyslu § 120 odst. 1 OZ nemusí být jen ztráta její hodnoty peněžní, nýbrž může jít i o znehodnocení funkční, estetické či jiné; znehodnocením se míní stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec.“⁹⁶ Po oddělení od věci hlavní se součást stává samostatnou věcí, a jako taková může být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Součást věci se může věcí samostatnou stát teprve faktickým

⁹³ § 119 odst. 2 OZ

⁹⁴ např. nutnost písemné formy u smluv o převodu nemovitostí (§ 46 odst. 1 OZ)

⁹⁵ § 120 odst. 1 OZ

⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2250/99

oddělením od věci hlavní (např. demontáž apod.), nikoliv pouhým projevem vůle účastníků.⁹⁷ Součástí pozemku je vše, co je s ním spojeno pevným základem, stavba součástí pozemku není.

K problematice součástí věci a tedy i pozemků nacházíme mnoho stanovisek v judikатурní činnosti soudů. Zpevněná plocha a silážní žlab nejsou samostatné věci ve smyslu právním, ale součástí pozemku, na kterém se nacházejí. Jedná se o plochy představující určitou kvalitu a zpracování povrchu daného pozemku.⁹⁸ Tenisový dvorec, představovaný navrstvením jednotlivých přírodních stavebních materiálů, vytvořený zpracováním a ztvárněním pozemku, není stavbou ve smyslu § 119 odst. 2 OZ a § 120 odst. 2 OZ, ale součástí pozemku, jeho upraveným povrchem, který určuje, o jaký druh pozemku se jedná.⁹⁹ Terasa vytvořená venkovní úpravou a zpevněním povrchu pozemku je součástí pozemku nikoli samostatnou stavbou.¹⁰⁰

V současném právním řádu bylo upuštěno od zásady „*superficies solo cedit*“, stavba už nesdílí právní osud pozemku, na kterém stojí.¹⁰¹ Toto pojetí odpovídá ideologii socialistického státu, který si nepřál rozšíření soukromých vlastníků, z toho důvodu bylo preferováno řešení oddělující vlastnictví pozemku od vlastnictví stavby.¹⁰² „Tento platný právní stav, který není v souladu s požadavkem zachování potřebné jednoty (identity) vlastnictví pozemku a vlastnictví stavby a má z hlediska právní jistoty nepříznivé praktické důsledky, bude třeba zřejmě přehodnotit.“¹⁰³ Vyjadřuji souhlasný názor s autory. Mám za to, že potlačením uvedené zásady dochází k množství zbytečných sporů. Z pohledu právní praxe je žádoucí, aby stavba stojící na pozemku sledovala jeho právní osud. Může nastat situace, kdy dojde k zástavě stavby, její zpeněžení a v konečném důsledku převodu vlastnického práva. Vlastník stavby bude odlišný od vlastníka pozemku, komplikace tak můžou spočívat např. v neumožnění přístupu ke stavbě, co může být samozřejmě vyřešeno zásahem státní moci, ale mám za to, že se jedná o zbytečné ztěžování realizace subjektivních práv. Za jistý důsledek nerespektování zásady „*superficies solo cedit*“ považuje odborná veřejnost i úpravu stavby na cizím pozemku. V návrhu nového občanského zákoníku se doporučuje vrátit k dávno uznávané zásadě „*superficies solo cedit*“, stavba, nejedná-li o stavbu jen dočasnou, se prohlašuje za součást pozemku.¹⁰⁴ Zásada je zachována i ve většině evropských kodexů. Česká republika a Slovensko jsou jedny z posledních států, kde je potlačování uvedené zásady stále zakotveno v právním řádu. Za všechny evropské úpravy uvedu

⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 25 Cdo 770/98

⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 737/2002

⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005, srov. také Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 19 Co 82/2004

¹⁰⁰ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2918/2000

¹⁰¹ § 120 odst.2 OZ

¹⁰² Eliáš, K., Zuklínová, M.: Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. Praha: Linde, 2001, str. 151

¹⁰³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1.vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 602

¹⁰⁴ § 425 návrhu nového občanského zákoníku

příklad § 94 BGB,¹⁰⁵ kde k podstatným součástím pozemku patří se základem a se zemí pevně spojené věci, zejména stavby, stejně tak plody pozemku, pokud jsou se zemí spojeny. Nejen z uvedeného možno soudit na správný postup českého zákonodárce.

Příslušenstvím věci je to, co slouží k prospěchu hlavní věci, a přitom platí, že věc hlavní i její příslušenství jsou samostatnými věcmi v právním smyslu. Posouzení, která věc je věcí hlavní, a která příslušenstvím, záleží na porovnání jejich vzájemného významu. V případě příslušenství se uplatňuje zásada, že příslušenství sdílí právní osud věci hlavní. U obou věcí musí být zachována identita vlastnictví, v opačném případě je právní režim příslušenství vyloučen. Na základě uvedeného možno příslušenství vymezit tak, že existuje vedle věci hlavní, dále, i když je v právním smyslu věcí samostatnou, je s hlavní věcí i funkčně svázáno hospodářským účelem, a konečně že má s věcí hlavní společného vlastníka, který příslušenství určil k trvalému užívání s hlavní věcí.¹⁰⁶ Studna vytvořená z betonových skruží jako výsledek stavební lidské činnosti je stavbou nemovitou, je samostatnou věcí v právním smyslu, která je příslušenstvím pozemku.¹⁰⁷

V otázce rozlišení součástí a příslušenství věci zaujal Nejvyšší soud následující stanovisko: „Obdobné funkční vazby jako mezi věcí a její součástí vznikají mezi věcí a jejím příslušenstvím; rozdíl tu spočívá zejména v míře fyzické sounáležitosti a možnosti využít příslušenství věci i jinak než pro věc hlavní. I faktické oddělení příslušenství může mít vliv na funkčnost věci hlavní (např. vyklizení zařízení a nábytku z domu má vliv na jeho užívání k bydlení, ztráta klíče může mít za následek dočasnou nemožnost dům užívat, klíč je bez domu bezcenný). Příslušenství věci a její součást spolu úzce souvisí a v některých případech činí určení, kdy jde o příslušenství a kdy o součást věci, potíže; v takových případech je třeba vzít do úvahy všechny okolnosti věci. Příslušenství pak nepřechází bez dalšího na nabyvatele věci hlavní (viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. září 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000).“¹⁰⁸

4.3.2. Pozemek

Pozemek je za každých okolností nemovitostí, není rozhodný jeho povrch, rozloha, ani účelové zařazení. Pozemek zahrnuje i prostor pod povrchem a nad povrchem. Pozemek definuje

¹⁰⁵ Německý občanský zákoník, Bürgerliches Gesetzbuch(BGB)

¹⁰⁶ srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1.vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 607

¹⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 37/2000

¹⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1964/2003

katastrální zákon¹⁰⁹ jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Parcelou je ve smyslu katastrálního zákona¹¹⁰ pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Pozemek tak může být tvořen více parcelami. V ust. § 2 odst. 1 katastrálního zákona je pozitivním výčtem stanoveno, které nemovitosti se v katastru nemovitostí evidují. U nemovitostí, pro které je stanovena povinnost evidence v katastru nemovitostí platí, že údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a určení katastrálního území, jsou závazné pro právní úkony jich se týkající. Právním řádem je stanoveno, při uplatnění principu intabulace, že nejvýznamnější věcná práva se nabývají vkladem do katastru nemovitostí; do katastru se tak zapisuje právo odpovídající věcnému břemeni, a také zástavní právo. Podrobnosti týkající se procesu jednotlivých zápisu do katastru nemovitostí jsou upraveny samostatným zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. U jistých druhů pozemků je uplatňován zvláštní režim, který vyplývá z jejich úpravy v jiných právních předpisech, je tak tomu u pozemků zahrnutých do zemědělského půdního fondu nebo také u lesů.

Podle Vrchního soudu v Praze je každý pozemek se samostatným parcelním číslem, jemuž odpovídá mapové zobrazení i údaj o jeho druhu (kultuře) v operátech katastru nemovitostí (dříve evidence nemovitostí), samostatnou věcí ve smyslu práva.¹¹¹ Věcí 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.¹¹²

4.3.3. Stavba

Soukromoprávní předpisy definici pojmu stavba výslovně nepodávají. Vymezení předpisy práva veřejného (zákon horní, stavební zákon)¹¹³ se ale v občanskoprávní rovině neuplatí. Pro oblast

¹⁰⁹ § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

¹¹⁰ § 27 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

¹¹¹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 3 Cdo 40/93

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 3109/2005

¹¹³ V ust. § 2 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), je stavba definována následovně: „Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní

občanskoprávní není směrodatné, byla-li stavba dle stavebních nebo jiných předpisů¹¹⁴ povolena nebo nikoliv.

Při zkoumání pojmu pro účel této práce, tedy v intencích práva soukromého, je směrodatná především judikatura českých soudů¹¹⁵. Nejvyšší soud zaujal toto stanovisko: „Stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (nikoliv tedy součást jiné věci). Stavba jako věc v právním smyslu je přitom věcí nemovitou nebo věcí movitou.“¹¹⁶

V jiném rozhodnutí se Nejvyšší soud vyjádřil takto: „... pokud občanskoprávní předpisy (např. § 135c ObčZ) používají pojem „stavba“, nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů [zejména zák. č. 50/1976 Sb.¹¹⁷, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a prováděcí předpisy]. Stavební předpisy chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností, směřujících k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Naopak pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.“¹¹⁸ Ve spojení judikatury se zněním ustanovení § 119 OZ možno uvažovat o stavbách dvojího typu, rozlišujeme stavby jako nemovitosti a stavby jako věci movité. Nemovitostí je stavba, která je se zemí spojena pevným základem, v této kategorii je pak možno stavby rozlišovat na budovy a stavby ostatní.¹¹⁹ Budovou se myslí nadzemní prostorová stavba uzavřená prostorovými stěnami a střechou. U nadzemní budovy je vyžadováno jedno nadzemní podlaží. Rozlišení se promítá zejména v tom, že u budov je nutná evidence v katastru nemovitostí, a tudíž i nabytí těch nejvýznamnějších věcných práv k nim je pod podmínkou zápisu do katastru. Ostatní stavby, a to stavby podzemní a stavby nadzemní, které nejsou budovami, se do katastru nezapisují.

Soudy v rámci jejich rozhodovací činnosti byl rovněž řešen moment vzniku a zániku staveb. „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

technologí, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“

¹¹⁴ I stavba nepovolená je předmětem sousedských práv ve smyslu § 118.

¹¹⁵ viz. Balák, F., Des, Z., Spáčil, J.: K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let.

Soudní rozhledy. 1998, číslo 12, str. 313

¹¹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Cdo 111/98

¹¹⁷ stavební zákon platný a účinný v době rozhodnutí

¹¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 3 Cdon 1305/96

¹¹⁹ srov. Eliáš, K., a kol. : Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1.svazek § 1 – 487. Praha: Linde, 2008, str. 489

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 jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné 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 převýší náklady již vynaložené. Vše, co v důsledku přístavby, přestavby, jiné stavební změny nebo dokončovacích prací tak ke stavbě přiroste, stává se její součástí a vlastnicky náleží tomu, komu patřila stavba jako věc v okamžiku svého vzniku. Z podobného pohledu jako je posuzován okamžik vzniku stavby je nutno zkoumat okamžik jejího zániku jako věci. Nadzemní stavba tudíž zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. U staveb obytných a staveb občanských tato zásada platí bezvýjimečně. I když může k zániku stavby jako věci v občanskoprávním smyslu dojít ojedinele i jiným způsobem (např. obestavením), stavby pro bydlení, pro individuální rekreaci, stavby občanského vybavení a ve zcela převažující většině i stavby sloužící výrobním účelům zanikají vždy destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním nadzemním podlažím (obvykle při současném odstranění zdiva příček), v důsledku čehož zaniká stav poskytující obraz o dispozičním řešení původní stavby. Z hlediska posouzení otázky zániku původní stavby přitom není rozhodující objem nově zbudovaných konstrukcí, neboť původní stavba buď zanikla a nově vybudované konstrukce pak tvoří součást stavby nové a nebo nezanikla a nově zbudované konstrukce tvoří součást stavby původní. Pro posouzení zániku původní stavby je tedy v těchto případech významné to, co bylo odstraněno, nikoliv to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující, zda došlo k úplné či částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží. Při úplné destrukci těchto obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla. Při částečném zbourání těchto zdí je nutno posoudit míru těchto zásahů.¹²⁰

V praxi se vyskytují i případy, kdy je stavba příslušenstvím stavby jiné. Příkladem může být studna, která je zásadně samostatnou věcí, není součástí pozemku, ale příslušenstvím domu nebo pozemku.

Soudní praxe se zabývala problematikou stavby a jejího vymezení v mnoha případech. Za všechny připomenu problematiku rybníku, lomu a parkoviště. Z hlediska soukromoprávního není rybník samostatnou věcí, nemůže být stavbou ve smyslu občanského práva, a proto s ním nelze samostatně, bez zřetele k pozemku, (věcněprávně) nakládat.¹²¹ Ale rybník jako celek

¹²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Cdo 111/98

¹²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1192/97

představovaný pozemky a zařízeními, která jsou jejich součástmi či příslušenstvím a slouží provozu a užívání rybníka, může být předmětem občanskoprávních vztahů.¹²² O tom, zda hráz rybníka je samostatnou věcí v právním smyslu anebo zda jde o součást pozemku, na kterém stojí, nelze učinit obecný závěr bez posouzení konkrétní situace. Při posuzování je třeba vyjít kromě stavebního provedení hráze též z toho, zda lze určit, kde končí pozemek a začíná samotná hráz, tedy zda lze vymezit a oddělit vlastnictví vlastníka pozemku a vlastníka hráze.¹²³ Lom je místem, v němž dochází k dobývání ložiska nerostů. Není tedy samostatným objektem právních vztahů, ale je součástí ložiska vyhrazených nerostů anebo v případě, že jde o dobývání nerostů nevyhrazených, součástí pozemku, v němž se nevyhrazené nerosty nacházejí.¹²⁴ Parkoviště, představované pozemkem, jehož povrch byl zpracován zpevněním povrchu za účelem parkování automobilů, není z hlediska občanskoprávního stavbou. Z odůvodnění: „Nemohou tedy být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim či osud; nelze je od pozemku oddělovat. Není ani dobře představitelné, že by někdo mohl převést na jiného parkoviště, chodník nebo tenisový kurt bez současného převodu pozemku, na němž se tato „zařízení“ či „konstrukce“ bezprostředně nacházejí.“¹²⁵

4.3.4. Stavba na cizím pozemku

Institut stavby na cizím pozemku (tzv. neoprávněné stavby) je upraven § 135c OZ. Jedná se o zřízení stavby na cizím pozemku osobou, která k tomu není oprávněna, tj. osobou odlišnou od vlastníka, detentora. Neoprávněnou stavbu je potřebné odlišit od tzv. „stavby černé“. Černou stavbou je stavba, která byla zřízena bez příslušných veřejnoprávních povolení, a to byť i na svém pozemku. Pro kvalifikaci stavby jako neoprávněné není třeba, aby byla zřízena zcela na cizím pozemku; postačí, když je na tomto pozemku zřízena zčásti.¹²⁶ Oprávněnost se posuzuje z hlediska občanskoprávního, není tedy důležité, zda měl stavebník¹²⁷ stavební povolení

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 234/2003

¹²³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002

¹²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 3 Cdo 265/96

¹²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdo 1414/97

¹²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 268/2003

¹²⁷ Výklad pojmu stavebník podal Nejvyšší soud následovně: „Stavebníkem je osoba, která se fakticky podílí na zřízení stavby, není-li z dohody nebo z okolností zřejmé, že tato osoba jen pomáhá jinému (např. řemeslník, sousedská či rodinná výpomoc). Posouzení, zda jde o takový případ, záleží na provedených důkazech a na jejich hodnocení soudem.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2258/2007)

podle veřejnoprávních předpisů. Pokud stavebník stavěl v dobré víře, že mu toto právo náleží, bude rozhodující okolností, je-li je oprávněným držitelem práva; tehdy o neoprávněnou stavbu nepůjde, oprávněný držitel má totiž totožná práva jako vlastník, a stavba bude zřízena po právu. Neoprávněná stavba se stává vlastnictvím stavebníka, náleží mu tak právo vstupu na sousedův pozemek za účelem nezbytné údržby a obhospodařování své stavby, a to v takovém rozsahu jako vlastníku stavby oprávněně.¹²⁸ Výraz „vlastník stavby“ je užit jako jistá legislativní zkratka, není vyloučeno, aby do režimu § 135c spadaly i stavby jiné, ustanovení se tudíž uplatní i v případech neoprávněně zřízeného plotu, vodovodní i kanalizační přípojky.¹²⁹

Zákon vyjímá neoprávněné stavby z režimu obecné vlastnické žaloby. Ustanovení upravující režim neoprávněné stavby poskytuje vícero možných řešení; uvádí se možnost rozhodnutí soudu o odstranění stavby, dále pak přikázání stavby za náhradu vlastníku pozemku a nakonec i možnost soudu rozhodnout zcela jinak, zejména zřízením věcného břemene. Nutno poznamenat, že není vyloučen ani samostatný postup vlastníka pozemku v tom směru, že si se stavebníkem vzájemná práva a povinnosti upraví dohodou, pak už není nutné rozhodnutí soudu. Dle judikatury se právo vlastníka na obranu na základě § 135c OZ nepromlčuje.¹³⁰ Při volbě jednotlivých způsobů vypořádání soud musí přihlídnout k jednotlivým konkrétním okolnostem, v žádném případě se neuznává šablonovitý postup; soud postupuje u rozhodování podle důležitosti jednotlivých způsobů vypořádání tak jak je stanovuje zákon.

V první řadě se vlastník může domáhat u soudu, aby byla stavba odstraněna na náklady stavebníka; uvedením na prvním místě chce zákon říci, že právě ono vlastníkové právo, které bylo porušeno, požívá ochrany, a to už na základě ústavního pořádku. Tady soud posuzuje zejména účelnost odstranění; přihlíží mimo jiné k tomu, zda odstranění stavby nebude představovat neúnosnou hospodářskou ztrátu. Dalšími okolnostmi důležitými pro soudní rozhodnutí může být rozsah zastavěného pozemku, nebo také důvody, pro které vlastník pozemku nezakročil v době realizace neoprávněné stavby.

Dalším možným způsobem je přikázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku za podmínky, že odstranění soud shledal jako neúčelné, vlastník pozemku s tím souhlasí a za současného poskytnutí náhrady. Vlastnické právo tak může vzniknout vlastníku i proti vůli stavebníka. V soudní praxi se vyskytnul i případ opačný, kdy byl zastavěný pozemek přikázán za náhradu do vlastnictví vlastníka neoprávněné stavby. Soud dospěl k závěru, že tak může být učiněno i proti vůli stavebníka, ale jenom v tom případě, že s tím souhlasí vlastník pozemku. Rozhodnutí

¹²⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 3 Cz 72/87

¹²⁹ srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003

¹³⁰ Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 24 Co 299/2002

bylo odůvodněno také tím, že právo vlastníka pozemku, jako vlastníka oprávněného, má větší váhu než právo vlastníka neoprávněné stavby, a to je tedy důvodem proč tak může být učiněno proti vůli stavebníka.¹³¹ Vlastník neoprávněné stavby tak vlastně omezuje vlastníka pozemku, jako vlastníka oprávněného, ve výkonu jeho vlastnických práv.

Zákon pamatuje i na případ, kdy je zachování stavby ve veřejném zájmu a kdy vlastník pozemku nesouhlasí s nabytím stavby do svého vlastnictví. Soudu je pak dána možnost rozhodnout jinak, zákon výslovně uvádí zatížení pozemku věcným břemenem ve prospěch vlastníka stavby. Taktéž může rozhodnout způsobem uvedeným výše, a to přikázat část zastavěného pozemku stavebníku proti jeho vůli.

U všech uvedených způsobů vypořádání musí ale soud brát v úvahu v jaké pozici se nachází samotný stavebník, a to z toho pohledu, jestli se nejedná o oprávněného držitele vlastnického nebo jiného práva; pokud tomu tak je, není možno stavebníkovi na základě návrhu vlastníka pozemku uložit, aby stavbu odstranil, ani stavbu přikázat do vlastnictví vlastníka pozemku, vlastnické vztahy budou vypořádány na základě jiného ustanovení. Půjde zejména o aplikaci ustanovení týkajících se věcných břemen (§ 151n a násl.OZ).

Je samozřejmé, že se vyskytují i neoprávněné stavby starší, tj. ty, které vznikly před 1.1.1992. Postupuje se podle pravidla, že oprávněnost stavby se posuzuje podle právní úpravy platné v době vzniku stavby; pro vypořádání vztahů mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem se užije právní úpravy, která tady je v době rozhodování soudu.¹³² Názor, vyslovený Nejvyšším soudem dne 25. 2. 1999¹³³, že o neoprávněnou stavbu nemůže jít tehdy, byla-li tato stavba zřízena před 1. 1. 1992 tzv. socialistickou organizací, byl také Nejvyšším soudem překonán; dne 16. 2. 2005 rozsudkem velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu¹³⁴ bylo rozhodnuto, že o neoprávněnou stavbu jde i v tom případě, byla-li tato stavba zřízena před 1. 1. 1992 tzv. socialistickou organizací.

¹³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1627/99

¹³² viz. Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 37 Co 40/95, také Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1031/97

¹³³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1031/97

¹³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn.31 Cdo 606/2004

4.4. Občanskoprávní úprava sousedských práv

4.4.1. Generální klauzule

Povahu generální klauzule má první věta ust. § 127 odst. 1 OZ: „Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.“ Zákon zde upravuje dvě skutkové podstaty, obtěžování jiného a vážně ohrožení jeho práv. U obtěžování je vlastníku věci stanovena povinnost zdržet se obtěžování „nad míru přiměřenou poměrům“, stanovení této míry má význam u obtěžování, u ohrožování se o této míře neuvažuje. Povinnost, která se ukládá vlastníkov, má charakter povinnosti bezpodmínečné, vlastník se jí nemůže zprostit. Obtěžování je možno vyložit, jako činnosti, které samy o sobě výkonu vlastnického práva jiného nebrání, nejsou přímo proti němu namířeny, ale činí ho obtížným nebo nepříjemným. Naproti tomu ohrožování výkonu vlastnického práva je pojem poněkud silnější, týká se výkonu subjektivních vlastnických práv přímo a dokonce může ohrožovat jejich existenci.¹³⁵ Společným pro oba tyto pojmy je jistě jejich rozpor s právem. U stanovení toho, co může být obtěžováním, je důležité, že ne každé obtěžování je právně relevantní; pro institut sousedských práv se uvažuje o takovém obtěžování, které má vliv na výkon práva obtěžované osoby. Platí, že k maličkostem se nepřihlíží, ale opakováním se z maličností v jejich souhrnu a souvislosti může stát nakonec i šikana.¹³⁶ Ohrožování výkonu práv musí být dle zákona vážné, nikoliv tedy běžné povahy; v každém případě se posuzuje, jaká míra ohrožení má být z hlediska místních poměrů tolerována. „Vážné ohrožování výkonu práv podle § 127 odst. 1 OZ představuje jednání vlastníka na jeho pozemku, jehož důsledkem nemusí být imise, ale ohrožení práv jiného, a to v takové míře, že z něj v budoucnosti může vzejít nezanedbatelná újma (zpravidla škoda) anebo že ohrožené právo bude možno vykonávat jen v podstatně omezeném rozsahu. Takové jednání vlastníka zatím nemá negativní dopad na výkon práva jiného, je však dána značná pravděpodobnost, že v budoucnosti bude v důsledku tohoto jednání výkon práva souseda vážně omezen nebo znemožněn.“¹³⁷

Formulace „nad míru přiměřenou poměrům“ je zákonem hojně užívána, je tomu tak zejména proto, aby bylo možno každý případ posoudit podle okolností a přihlížet k jeho zvláštnostem. Jde

¹³⁵ srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn.22 Cdo 1935/2003

¹³⁶ Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech. 4.aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006. Praha:Linde, 2006, str. 142

¹³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 25 Cdo 1733/2004

o rozhodující aspekt při posuzování zásahů do sousedských práv, je tak vyloučeno bránit se proti zásahům, které míru nepřekračují; to znamená, že obtěžování, aby bylo relevantní z pohledu rušivého výkonu práv, musí překračovat míru přiměřenou poměrům. Je připuštěna ale i výjimka, kdy se o této míře neuvažuje, a to je případ § 3 odst. 1 OZ¹³⁸, jedná se o šikanózní výkon práva, který v konkrétním případě není činěn za účelem dosažení jistého hospodářského cíle, nýbrž za účelem poškození nebo znevýhodnění jiného.¹³⁹ Takovému výkonu práva se ochrana právním řádem neposkytuje. Soudům v první řadě vyvstává povinnost určit co je mírou přiměřenou poměrům, ta se hodnotí nejen z hlediska místních poměrů, ale také z hlediska poměrů daných k určitému druhu činnosti. Soud musí vycházet nejen ze stanovisek uváděných stranami sporu, ale má povinnost využít i jiné, a to nezávislé důkazy; není tak podstatné subjektivní stanovisko účastníků, ale objektivní nestranné posouzení soudu.

K vymezení strany oprávněné a povinné z tohoto ustanovení možno říci, že pokud zákon stanoví povinnosti vlastníku věci (ve spojení s § 119 odst. 1 OZ), myslí tím tedy nikoli jenom vlastníka nemovité věci, ale také vlastníka věci movité. Rušivým tak může být hlasité pouštění hudby majitelem výkonné reprosoustavy, pravidelná neprofesionální noční hra na houslích, každovečerní příprava pokrmů ve venkovním krbu obtěžující sousedy imisí zápachu takovou mírou, že tato skutečnost zabraňuje otevírání oken; také může jít o případ souseda jako vlastníka motorového vozidla, který s oblibou parkuje před vjezdem do domu a brání tak výjezdu. To co bylo uvedeno výše, u stanovení okruhu subjektů sousedských práv, platí i tady, a tak subjektem nemusí být nutně jen vlastník, ale také nájemce, držitel, ale i jiné osoby užívající věc.

Generální klauzule poskytuje jistý obecný rámec pro uplatnění sousedských práv, zákon dále demonstrativně stanovuje způsoby obtěžování a ohrožení výkonu práv. Jde o výčet demonstrativní, a tedy ochrana se poskytuje i proti jiným možným zásahům. Ustanovení poskytuje formulaci obecného zákazu jistých činností směřující k vlastníku věci, a jsou mu tak zakázány všechny činnosti, které můžou způsobit uvedené nežádoucí následky.

¹³⁸ §3 odst. 1 OZ: „Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.“

¹³⁹ srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10.vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, str. 48

4.4.2. Ohrožení susedovy stavby či pozemku

Zákaz ohrožování susedovy stavby a pozemku nám stanovuje občanský zákoník, § 127 odst. 1 počátek věty druhé: „... nesmí ohrozit susedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku...“ V praxi se jedná zejména o různé výkopy, podkopy nebo zbourání opěrných teras. Další zákonem, § 127 odst. 1, uvedené případy mají povahu jisté konkretizace ust. § 126 odst. 1 a bližšího vymezení negatorní žaloby, uvedená věta má blíže k § 417 odst. 1; tak je zákonem připuštěna možnost žaloby na uložení povinnosti něco konat.¹⁴⁰ Vztah uvedeného ustanovení vůči ustanovení § 417 OZ je vztahem speciálního k obecnému.¹⁴¹ Ustanovením § 417 OZ je upravena povinnost toho, komu škoda hrozí, zakročit k jejímu odvrácení. Pokud ohrožení přesáhne jistou míru, stává se vážným, umožňuje zákon ohroženému domáhat se ochrany u soudu. V případě vzniku škody na susedním pozemku nebo stavbě, vzniká poškozenému, v našem případě susedu, právo na náhradu takto vzniklé škody, a to při aplikaci ustanovení občanského zákoníku upravujících odpovědnost za škodu.

Vlastník pozemku nebo stavby, na které jsou prováděny úpravy, má ze zákona povinnost učinit dostatečná opatření k tomu, aby na vlastnictví suseda škoda způsobena nebyla. Poruší-li vlastník tuto zákonem danou povinnost, tj. neučiní dostatečná opatření k předcházení škodám, a v důsledku toho škoda na susední nemovitosti vznikne, je povinen tuto nahradit, a to i tehdy, upravoval-li vlastní nemovitost v souladu se stavebními předpisy.¹⁴²

Povinnost dle citovaného ustanovení není, jak z logiky věci vyplývá, stanovena pro vlastníka jakékoliv věci, nýbrž pouze pro vlastníka pozemku nebo stavby. Zákon úmyslně neužívá pojmu „nemovitost“, činí tak z toho důvodu, že pozemek pod definici nemovitostí spadá bez výjimky, zatímco stavba je nemovitostí pouze tehdy, je-li se zemí spojena pevným základem. Užil by-li tak zákonodárce pojmu „nemovitost“, nevztahovalo by se tak uvedené ustanovení na vlastníka stavby jako věci movité. Ochrana dle citovaného ustanovení se poskytuje nikoliv pouze ve vztahu k vlastníku pozemku nebo stavby susedící, ale také ve vztahu k vlastníku pozemku nebo stavby jakkoli vzdálenější.

¹⁴⁰ srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 655; také Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Susedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech. 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006. Praha: Linde, 2006, str. 146

¹⁴¹ srov. také Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 25 Cdo 1733/2004

¹⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001

V tomto případě nepůjde o přímý zásah, ale o fázi ohrožení; postačuje ohrožení, vyvolání nebezpečí ztráty integrity pozemku nebo stavby, poškození není podmínkou.¹⁴³ Vyžaduje se aktivní činnost subjektu na cizím pozemku nebo stavbě, to je nicméně řečeno už užitím pojmu „úpravami“ zákonem. Ustanovení možno považovat za stanovení jisté preventivní povinnosti souseda, smyslem je zamezit zásahům do práv jiného souseda. Účelem ustanovení není zakázat veškeré úpravy, ale stanovit povinnost při jejich provádění, a to učinit dostatečná opatření. V praxi tak může nastat spor spočívající v tom, že povinný opatření učinil, ale podle vlastníka sousedního pozemku nebo stavby nebyly shledány jako dostatečné. Rozřešení pak bude otázkou konkrétního posouzení věci, zejména cestou znaleckého posudku.

Jistě nepodstatným není promítnutí zde rozebírané povinnosti do práva správního, zejména práva stavebního. Většina úprav staveb a pozemků vyžaduje ohlášení nebo dokonce povolení stavebního úřadu.¹⁴⁴ Pokud stavebník ohlašovací povinnost, nebo povinnost žádat o povolení nesplní, nebo rozsah povolení překročí, může se ohrožený obrátit v rámci stavebního řízení na stavební úřad, je tomu tak ve smyslu § 114 stavebního zákona¹⁴⁵, kdy je možno v rámci stavebního řízení uplatnit občanskoprávní námitku; pokud nedojde ohledně této k dohodě, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci. Postupu se neužije v případě občanskoprávních námitek, kterými je například zpochybňováno vlastnické právo stavebníka ke stavbě; tady se postupuje podle ustanovení § 57 správního řádu¹⁴⁶ upravujícího postup při řešení předběžné otázky. Stavební úřad vyzve stavebníka, nebo toho, kdo námitku podal, aby se ve stanovené lhůtě obrátil se svým nárokem na soud. Pokud tak učiněno nebude, stavební úřad bude pokračovat v řízení a rozhodne ve věci. I když absentuje výslovné uvedení, stavební úřad o námitce nemůže rozhodnout, může si o ní učinit pouze úsudek.¹⁴⁷

4.4.3. Imise

Právní teorii užívaný pojem imise vychází z latinského termínu „*imissio*“, což značí pronikání, vpouštění. Imisí je výkon vlastnického práva, kterým se neoprávněně zasahuje do vlastnického

¹⁴³ Eliáš, K., a kol. : Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1.svazek § 1 – 487. Praha: Linde, 2008, str. 545

¹⁴⁴ § 103 a násl. zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹⁴⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹⁴⁶ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

¹⁴⁷ Doležal, J., Mareček, J., Sedláčková, V., Sklenář, T., Tunka, M., Vobrátílová, Z.: Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde, 2006, str. 219

práva jiného nad míru přiměřenou poměrům; jde o účinky, následky jednání vykonávaných na vlastním pozemku nebo stavbě, které se škodlivě nebo obtěžující projevují na stavbě nebo pozemku cizím. Z uvedeného vyplývá, že se nejedná přímo o užívání cizího pozemku nebo stavby, nýbrž o následky spojené s užíváním svého vlastnictví. Imise upravuje občanský zákoník v ustanovení § 127 odst. 1 následovně: „...nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi ...“ Imise jsou objektivní kategorií, neposuzuje se proto otázka zavinění.

Pro subsumpci jednání pod pojem imisí je směrodatné určení zdroje účinků. Jak již bylo výše uvedeno, imisemi se rozumí pronikání nebo vnikání účinků činnosti nebo nečinnosti na pozemku nebo stavbě na sousedící pozemek nebo stavbu. Vychází se z konkrétního jednání, které může spočívat v konání i nekonání, a dále z příčinné souvislosti se zdrojem účinků. Není-li tato příčinná souvislost dána, nejedná se o imisi podle § 127 odst. 1 OZ, ale o zásah do práva podle § 126 OZ.

Omezení vlastníka vyplývající z ustanovení § 127 odst. 1 OZ se vztahuje na vlastníky nemovitostí i věci movitých (např. motorové vozidlo, venkovní krb). Úprava imisí a ochrana poskytovaná proti nim není územně omezená, tj. vlastník není omezován pouze ve vztahu k bezprostředním sousedům, nýbrž také vůči každým vzdálenějším, pokud se jednání uskutečňované na jedné nemovitosti projevuje ve formě imisí na nemovitosti jiné.

Působení imisí se může projevit také ve vztahu k osobě od vlastníka odlišné, která vlastníkovu nemovitost užívá na základě jakéhokoliv titulu. Domáhat se ochrany proti těmto škodlivým vlivům je vedle takového uživatele oprávněn rovněž vlastník, a to bez ohledu na skutečnost, je-li nemovitost užívaná současně s vlastníkem nebo výlučně touto třetí osobou.¹⁴⁸ Uvedené je aplikovatelné zejména v případech přímého obtěžování osob¹⁴⁹. V této souvislosti uvádím, že ne všechny imise mají výlučně charakter osobního obtěžování, nýbrž vedle nich existují i takové, které mají vliv na nemovitost samu¹⁵⁰.

I když současný občanský zákoník dělení imisí neprovádí, ráda bych se o něm zmínila. J. Spáčil ve svém odborném článku „Sousedské právo“¹⁵¹ publikovaném v časopise Ad notam rozeznává následující členění imisí:

¹⁴⁸ Spáčil, J.: Sousedské právo. Ad Notam. 2001, číslo 5-6, str. 101

¹⁴⁹ např. imise kouřem, hlukem, pachem

¹⁵⁰ např. imise popílkem, tekutými a pevnými odpady

¹⁵¹ Spáčil, J.: Sousedské právo. Ad Notam. 2001, číslo 5-6, str. 101; Spáčil, J.: Sousedské právo (dokončení z čísla 5-6/2001 Ad notam). Ad Notam. 2002, číslo 1, str. 1

I. imise materiální (fyzické) a nemateriální (ideální)

Materiálními (fyzickými) imisemi se rozumí pronikání prachu, popílku, kouře, plynů, páry a pevných a tekutých odpadů.

Nemateriální imisí může být v zvláštním případě, jak to uvedl i Nejvyšší soud ve svém rozsudku, obtěžování pohledem. „Obtěžování pohledem je imisí, proti které právo poskytuje ochranu jen v případě, jde-li o mimořádnou situaci a zvláště závažné a soustavné narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti“¹⁵²

II. imise přímé a nepřímé

U rozdělení na imise přímé a nepřímé autor vychází zejména z klasifikace podané Komentářem k obecnému zákoníku občanskému¹⁵³.

Přímými imisemi se rozumí imise, které jsou na sousední pozemek přiváděny přímo, tedy jsou jistým přímým důsledkem vlastníkovy činnosti (např. vrhání světelných reflektorů, svádění vody na sousední pozemek).

Nepřímými imisemi jsou ty, které vnikají na sousední pozemek bez přičinění vlastníka, tedy naň vnikají aniž by tam byly přímo vedeny, jsou pouze jistým důsledkem vlastníkových činností.

Rozdíl mezi imisemi přímými a nepřímými je spatřován v úmyslu vlastníka, tj. jedná-li se o jednání vlastníka, při kterém jsou imise vedeny na cizí pozemek přímo (imise přímé), nebo následky jednání nastávají nezávisle na vůli vlastníkově a bez jeho přičinění působí na nemovitost cizí (imise nepřímé).

III. imise pozitivní a negativní

Ke vzniku pozitivních imisí dochází v případech, kdy materiální částice pronikají na sousední pozemek. Negativními imisemi jsou naopak ty, u kterých k takovému pronikání nedochází.

Příklad negativní imise uvádí rovněž platný občanský zákoník ve svém ustanovení § 127 odst. 1, kdy za imisi považuje odnětí světla (stínění); z uvedeného vyplývá, že i imise, u kterých

¹⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, viz. také Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1150/99

¹⁵³ Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi. Díl II. Praha: Linhart. 1935

k přímému pronikání na sousední nemovitost nedochází, jsou právně relevantní a je proti jejich účinkům poskytována ochrana totožná ochraně proti imisím jiného druhu.

Ochrana poskytována proti imisím není preventivní, ale represivní. Ochrany se může dovolat kdokoli, překročí-li obtěžování míru přiměřenou poměrům¹⁵⁴. Platí totiž, že každý je povinen strpět imise vznikající v souvislosti s běžným užíváním sousední nemovitosti, které míru přiměřenou poměrům nepřekračují.

Zákonný výčet imisí je vzhledem k širokému okruhu možných rušivých jednání pouze demonstrativní. V praxi se tedy vyskytují i jiné případy pronikání nebo vnikání nežádoucích následků jednání jednoho vlastníka na pozemek či stavbu vlastníka jiného.

Nejčtetnějšími případy imisí bývá imise **hlukem**, resp. také **vibracemi**, příkladem je hlasité pouštění rádia nebo televize. U předmětného druhu imisí je míra obtěžování, tj. posouzení její přiměřenosti, objektivně zjistitelná, a to měřením intenzity hluku. Směrodatnou pro stanovení výsledku je zejména otázka intenzity hluku a jeho opakování a dále místní poměry, kterými se rozumí charakter daného zastavěného území, tj. jedná-li se o vesnici, město, obytnou zónu nebo zónu průmyslovou. Je zřejmé, že v oblasti průmyslové zóny bude míra přípustnosti intenzity a opakování hluku vyšší než-li v obytném intravilánu. Domáhat se ochrany proti nežádoucím vlivům hluku je oprávněn každý ohrožený vlastník. Nejvyšší soud judikoval, že tímto subjektem může být rovněž obec: „Obec je oprávněna domáhat se ochrany před obtěžováním hlukem podle § 127 odst. 1 OZ, jestliže jí jsou při užívání jejích staveb a pozemků nad míru přiměřenou poměrům obtěžování její občané.“¹⁵⁵ Povinnosti činit veškerá opatření k omezení vzniku rušivých následků činností není zbaven ani podnikatel, který disponuje oprávněním k provozu činností způsobujících hluk, resp. vibrace.

Imise hlukem mohou být způsobovány pro některé příjemnou činností, a to hrou na hudební nástroj. Tuto činnost je nutné posuzovat jednak s ohledem na intenzitu, dobu, i kvalitu daného projevu. „Při rozhodování je nutno se náležitě zabývat „mírou přiměřenou poměrům“ a „vážným ohrožením práva“. Tyto pojmy je totiž nutno vykládat objektivně a nikoli subjektivně. Při hodnocení, zda hluk přesahuje míru přiměřenou poměrům, se v projednávané věci soudy nezabývaly ani délkou hraní na klavír ani denní dobou, po kterou dcera žalovaných hraje.

¹⁵⁴ popis pojmu viz. kapitola II.4.4.1. „Generální klauzule“

¹⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 330/97

Při posuzování této otázky musí být vzat zřetel rovněž na skutečnost, že klavír je užíván v souladu s určeným účelem.¹⁵⁶

Dalším druhem imisí, uvedeným ve výčtu ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku, je **pronikání prachu, popílku, kouře, plynu, páry a pachů**. Uvedené imise možno ve vztahu k imisím hlukem, výše uvedeným, považovat za závažnější, neboť tyto zasahují i do ekologické oblasti, ochrany životního prostředí. V této souvislosti budou za podstatnější považovány jistě následky vzniklé v souvislosti s provozem výrobní nebo jiné průmyslné činnosti továren, které do širšího okolí vypouštějí popílek, prach, kouř, obsahující množství škodlivin. Každému subjektu provozujícímu takovou činnost je uložena povinnost získat k této činnosti příslušná povolení. Vydání příslušného pozitivního rozhodnutí ve správním řízení ale nevytváří jistý druh „neomezitelnosti“ provozovatele, neboť tato skutečnost provozovatele nezabavuje zákazu výkonu činnosti takovým způsobem, který ohrožuje vlastníky sousední nemovitosti. Pro případ, že povolení vydáno nebylo, je soud v rámci řízení o žalobě proti působícím imisím povinen postupovat dle ustanovení § 135 odst. 2 OSŘ¹⁵⁷, tzn. otázku povolení k předmětné činnosti posoudit jako předběžnou. Soud v rámci své rozhodovací činnosti může uložit odpovědné osobě, aby se nadměrných imisí zdržela, není ale oprávněn příslušnou činnost zakázat. Praktičtější se jeví ochrana poskytovaná správním právem (např. zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí; zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší).¹⁵⁸ Problematika provozu podniků, továren a podobných zařízení je jistě problematičtější než by se mohlo na první pohled zdát. Za jisté dědictví z dob socialistického státního zřízení možno považovat přístup, který tvrdí, že co povoluje právo veřejné, nepřičí se ani právu soukromému, a naopak, co veřejnému právu odporuje, stíhá sankčně i soukromé právo. Stejný názor zastává i judikatura z tohoto období; pokud se napadený výkon vlastnického práva opírá o povolení, které bylo vlastníku uděleno příslušným orgánem, a současně nedošlo ke změně poměrů, pokládá se napadený výkon za oprávněný; vždy je ale potřebné zkoumat, jestli žalovaný nepřekročil meze dané mu povolením (R 65/1972). Uvedená koncepce ale porušuje to, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu a že vlastnictví zavazuje. Nelze poskytnout větší ochranu vlastníku zařízení, které k provozu vyžaduje správní povolení. Z pohledu práva soukromého je podnikání jednotlivce výlučně soukromou otázkou, také ustanovení § 127 odst. 1 nečiní rozdíl

¹⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 3 Cz 4/87

¹⁵⁷ § 135 odst. 2, zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, : „Jinak otázky, o nichž přísluší rozhodnout jinému orgánu, může soud posoudit sám. Bylo-li však o takové otázce vydáno příslušným orgánem rozhodnutí, soud z něho vychází.“

¹⁵⁸ srov. Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech. 4.aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006. Praha:Linde, 2006, str. 156

mezi provozy povolenými a nepovolenými; s ohledem na dané ustanovení je podstatné to, či obtěžování sousedů překračuje místní poměry nebo ohrožuje-li vážně výkon jejich práv.¹⁵⁹

Zákon zakazuje také obtěžovat souseda nad míru přiměřenou poměrům **pevnými a tekutými odpady** a také vodami. Tekutými odpady můžeme myslet i unikání močůvky ze zemědělských areálů, i odpadovou vodu z okapů. Pevnými odpady jsou zase žumpy, komposty a různé skládky. Producentem uvedených imisí jsou jak osoby fyzické v pozici vlastníků sousedních nemovitostí, tak i průmyslové zařízení. Příkladem imisí v praxi je situace, kdy vlastník, fyzická osoba, umístí žumpu poblíž hranice s jiným pozemkem. Uvedené zařízení nezpůsobuje pouze zápach, ale důsledkem je v četných případech i znečištění podzemních vod. Komplikace nastávají zejména tehdy, užívá-li soused k účelům pitné vody vodu z takto zasažené studny; v tomto případě není možné nikterak vyloučit ohrožení zdraví studnu využívajících osob. V souvislosti s výše popsanou situací se doporučuje umísťovat odpadové žumpy, komposty, hnojiště i jakoukoliv skládku odpadů v co největší vzdálenosti od hranic sousedícího pozemku. Nechtěným následkem existence zařízení podobných skládkám, žumpám, je i přemnožený výskyt hmyzu, hlodavců, kteří se i bez přičinění rušitele přesouvají na cizí pozemek. Pro posouzení míry přiměřené poměrům je rovněž v případě citovaných imisí podstatné místní hledisko, neboť následky činností se budou posuzovat odlišně na vesnici, v zemědělské oblasti a v obytné vilové čtvrti ve velkém městě, kde lidé upřednostňují zejména estetickou stránku bydlení. Popsanými činnostmi obtěžovaný vlastník je oprávněn domáhat se, aby se rušitel obtěžování zdržel. Ve sporech z uvedených imisí soud ale nevysloví příkaz k provedení změn, pouze další právně relevantní obtěžování zakáže. Způsob, jakým bude povinnost plněna, záleží výlučně na vůli povinného z uvedeného rozsudku.

V rámci sousedských vztahů dochází i k imisím světlem; v praxi se jedná zejména o oslňování a jiné osvětlování z umělých zdrojů, které působí vůči okolí rušivě. V uvedených intencích možno za imise považovat rovněž odrážení nebo soustředění světla slunečního, a to pomocí oken, zrcadel nebo reflektorů. Soudům, jako řešitelům vzniklých střetů, nenáleží ani v tomto případě rozhodnout o stanovení případných možných opatření, ale pouze uložit zákaz nadměrného obtěžování.

V zákonném výčtu imisí se uvádí i imise **stínění**; vzniká zejména v souvislosti s rastem stromů, keřů a také se stavbou. Problematickou v tomto případě bude zejména skutečnost, že proti takovým imisím je obtížné se bránit preventivně. Z povahy věci je zřejmé, že preventivní obrana je možná v případě stínění způsobeného budoucí stavbou, a to cestou stavebního řízení. Stavební

¹⁵⁹ srov. Eliáš, K., a kol. : Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1.svazek § 1 – 487. Praha: Linde, 2008, str. 549

úřad posoudí námitky účastníků územního či stavebního řízení, týkající se budoucího obtěžování výhledem, kouřem, hlučností, prašností, zápachem, zastínění pozemků a staveb apod., ve své pravomoci, aniž by s nimi odkazoval účastníky na soud.¹⁶⁰ Stavební úřad je oprávněn účastníka odkázat na soud jen s námitkou, jejíž řešení přesahuje rozsah jeho pravomoci, případně rozsah pravomoci spolupůsobících orgánů státní správy. O námitkách, které vyplývají z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám, naproti tomu musí stavební úřad v případě, že řešení je v jeho pravomoci, sám rozhodnout.¹⁶¹ Právním předpisem¹⁶² z oblasti správního práva je stanoven povinný minimální odstup sousedících budov. Stejně tak je stanoveno, že jsou zakázané jakékoli negativní vlivy stavby na životní prostředí, zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov; tyto nesmí překročit limity uvedené v příslušných předpisech.¹⁶³ V případě, že při zřizování stavby byly dodrženy podmínky stanovené právními předpisy, nebo je-li stavba již dokončena, není možno namítat stínění takovou stavbou vzniklé. Také odnětí světla zastíněním sousedova okna je imisí. „Správne napr. s takýmto odôvodnením zaviazal Okresný súd v Prievidzi vo veci sp. zn. 5 C 90/69 žalovaných, aby odstránila drevenú tabuľu, ktorú postavila na svojom pozemku v 60 cm vzdialenosti od novo prerazeného obloka v dome žalobcu. Zistil, že ide o oblok, prerazený v detskej izbe s povolením ONV a s dodržaním požiadavky, že oblok bude zamrežovaný, opatrený nepriehľadným sklom a nebude sa môcť otvárať. Žalobe bolo vyhovie, keďže postavením tabule, ktorá zabraňuje prístupu svetla do detskej izby a špatí výhľad z domu žalobcu, zneužila žalovaná svoje vlastnícke právo.“ (R 65/72). Podle autorů publikace „Sousedská práva“¹⁶⁴ vzniká v souvislosti se stíněním problém ohledně stínění způsobeného narůstajícími stromy nebo keři. V době, kdy jsou stromky a keře malé, k rušení nedochází, komplikace nastanou až v momentu, kdy jsou tyto už dostatečně veliké a způsobí toto rušení sousedů vyvolat. Dochází tak překerní situaci, jak obnovit stav předešlý, který rušivý nebyl. Autoři nechávají v závěru nezodpověděnou otázku, jestli není kácení zdravých stromů v rozporu s dobrými mravy. K správnému rozhodnutí bude asi nutné posouzení všech okolností konkrétního případu, relevantní bude zejména posouzení míry, v jaké k obtěžování sousedů dochází a také posouzení souvislosti této míry a zájmu na zachování vyrostlého stromu.

¹⁶⁰ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1902/2001

¹⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1150/99

¹⁶² §8 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

¹⁶³ tamtéž § 13; vyhláška pod čarou odkazuje na tyto předpisy např. zákon č. 20/1966 Sb., zákon č. 17/1992 Sb., vyhláška č. 45/1966 Sb., o vytváření a ochraně zdravých životních podmínek, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 13/1977 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

¹⁶⁴ Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech. 4.aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006. Praha:Linde, 2006, str. 152

Za podstatnou, je považována i problematika **pohledu** jako imise, dokazuje to zejména judikatura i právní odborná literatura. „Obtěžování pohledem je možno považovat za imisi jen v mimořádném případě, pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení.“¹⁶⁵ „Těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken nelze zpravidla uložit, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. Proto je na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Obtěžování pohledem je imisí, proti které právo poskytuje ochranu jen v případě, jde-li o mimořádnou situaci a zvlášť závažné a soustavné narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti.“¹⁶⁶

V odborných kruzích převládá názor, že nárok bránit se proti jednotlivým imisím se nepromlčuje.¹⁶⁷ Argumentovat lze i tak, že v opačném případě by bylo rozhodné, že se proti zásahům imisemi nepodnikaly žádné kroky, v případě promlčení jde o dobu 3 let, a právo dovolat se ochrany by se stalo promlčeným. Není možno zapomínat na případ imisí trvajících a opakujících se, v daném případě ani není dosti možné uvažovat o institutu promlčení, ale spíše, za splnění zákonných podmínek, o vydržení věcného práva k věci cizí.

4.4.4. Vnikání chovaných zvířat

Zvláštním druhem imisí upravených generální klauzulí sousedských vztahů je vnikání chovaných zvířat. Dle občanského zákoníku „vlastník věci ... nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek.“¹⁶⁸

Není rozhodné, kdo je oprávněným vlastníkem zvířat, neboť zvířata se na předmětném pozemku můžou nacházet i z důvodu, že je vlastník pozemku pro jejich majitele chová. Pojem „chovaná zvířata“ je vykládán v širším smyslu, zahrnuje vše co možno za zvířata označit, co se na pozemku chová, přitom není rozhodující k jakému účelu, jde-li o koníček, potravu,

¹⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1150/99

¹⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1629/99

¹⁶⁷ srov. Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: *Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4.aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006. Praha:Linde, 2006, str. 151; Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: *Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář*. 1.vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 652; odlišné stanovisko zaujali autoři publikace Holub, M., Bičovský, J., Wurstová, J.: *Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2.aktualizované vydání podle stavu k 1.9.1999. Praha:Linde, 1999, str. 126

¹⁶⁸ § 127 odst. 1 OZ

bezpečnost nebo okrasu; chovanými zvířaty tak jsou koně, psy, dobytek i kuřata. Úmyslem zákonodárce nebylo vyloučit možnost zvířata na pozemku chovat, nýbrž stanovit meze výkonu tohoto práva. Imise s takovým chovatelstvím vznikající není možné úplně vyloučit, chovatel (soused) si musí ale při chovu zvířat počínat tak, aby nebyla překročena míra přiměřená poměrům.

„Vnikáním“ rozumíme činnost opakující se, a to v takové míře, že jí okolí pociťuje jako obtěžující. Vnikáním tak není pouhé jednorázové vniknutí zvířectva na sousedící pozemek. Pro naplnění skutkové podstaty vnikání zvířat tak je potřebné, aby se jednalo o činnost opakující se.

Při porušení sousedských práv vnikáním chovaných zvířat mnohdy dochází k vzniku škody na cizím majetku; je tak nutné poukázat na souvislost zejména s ust. § 6 a § 417 odst. 1 OZ.

Ustanovením § 6 OZ je každému vlastníku, který je ohrožen, umožněno odvrátit zásah, hrozí-li bezprostředně, přiměřeným způsobem, tedy bránit se proti vniknutí zvířat ze sousedního pozemku.¹⁶⁹

Ustanovením § 417 odst. 1 OZ, je vlastníku uložena povinnost, hrozí-li vznik škody, zakročit k jejímu odvrácení způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení, a to také v tom případě, hrozí-li další zvětšení již vzniklé škody, nebo zhoršení následků. V praxi se uvedené ustanovení, v souvislosti s imisí pronikáním chovaných zvířat, bude projevovat zejména vyhnáním zvířete z pozemku současně s dalšími opatřeními zabraňujícími jejímu opětovnému vniknutí. Vlastník pozemku ohroženého je oprávněn vyhnat toto zvíře i mimo pozemek, z kterého vniklo, také je oprávněn zvíře zavřít, přičemž musí o tomto úkonu uvědomit jeho vlastníka, neboť se jedná o zásah do jeho vlastnického práva podle § 126 OZ. Uvedené jednání směřující k vyhnání zvířete z ohroženého pozemku je právem chráněné jen potud, pokud nebylo možno jiného způsobu odvrácení škody užít. Zřejmě neoprávněným zásahem, překračujícím meze stanovené ust. § 417 odst. 1 OZ, bude jednání spočívající v chycení zvířete a jeho usmrcení. Dojde-li chycením zvířete jeho vlastníku škoda, je za ní škůdce odpovědný a je tudíž povinen k její úhradě.

Z uvedeného vyplývá, že prvořadou povinností vlastníka zvířete je učinit všechna opatření, aby k těmto imisím nedocházelo, nejspolehlivějším, i když v praxi ne nutně nejúčinnějším, např. v případě maček, ptáků, je oplacení pozemku.

Právní veřejností je poměrně diskutována problematika pronikání včel na sousední pozemek. V judikatuře byly vysloveny některé níže uvedené závěry. „Dojde-li k obtěžování včelami

¹⁶⁹ K pojmu svépomoc blíže viz. kapitola č. II.5.1 „Svépomoc“

nad míru přiměřenou poměrům, může soud podle ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ uložit včelaři (vlastníku včelstev), aby se zdržel přesně vymezeného rušivého jednání při chovu včel. Je pak na včelaři samotném, aby rozhodl, jak takové povinnosti vyhovět (např. přemístit včelstva, vybudovat překážku, vzdát se chovu).¹⁷⁰ „Domáhá-li se žalobce ochrany proti obtěžování včelami nad míru přiměřenou poměrům, je třeba žalobní návrh formulovat tak, že žalovaný je povinen zdržet se obtěžování žalobce včelami z chovu na (v žalobě uvedeném) pozemku žalovaného, pronikajícími na (v žalobě uvedené) nemovitost žalobce. Jestliže soud zjistí, že dochází k obtěžování žalobce nad míru přiměřenou poměrům (příp. že jde o vážné ohrožení výkonu jeho práva), žalobě vyhoví, v odůvodnění rozsudku vyloží míru obtěžování, která je ještě v dané věci přiměřená poměrům, a míru obtěžování v dané věci.“¹⁷¹

Okresní soud v Karlových Varech se k problematice včelstev vyjádřil následovně: „nelze po žalovaném spravedlivě požadovat, aby včelstva odstranil, když v rámci ustanovení § 127 o. z., kterého se žalobce dovolává, se lze toliko domáhat, aby se žalovaný něčeho zdržel tedy nadměrného obtěžování žalobce včelami, přičemž volba prostředků k dosažení tohoto cíle je plně na rozhodnutí a volbě žalovaného. Ten však už vhodná opatření učinil. Nezbylo tedy soudu, než návrh v plném rozsahu zamítnout.“¹⁷²

V rámci rozhodovací činnosti soudů byl rovněž řešen soudní spor spočívající v návrhu na odstranění včelstev navrhovatele, alergika. Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ve věci vedené pod sp. zn. 10 Co 742/95, o odstranění včelstev: „Musí jít o rušení nad míru přiměřenou poměrům, zákon tedy nemíní sankcionovat imise, které nejsou podstatné, tj. běžné chování, která jsou sousedé povinni si navzájem trpět. Již tedy s ohledem na nesprávně formulovaný petit soud správně žalobu zamítl. Konečně znalec z oboru včelařství Šefčík, o jehož znaleckých závěrech není důvod pochybovat, zjistil, že umístění včelstev žalovaného je vhodné ve vztahu k žalobci a že nejde o nadměrné obtěžování včelami žalovaného na pozemku žalobce, a to při počtu 12 včelstev. Jestliže pak došlo k dalšímu omezení včelstev žalovaného na 9, pak je zřejmé, že nedochází k nadměrnému obtěžování žalobce a uložení povinnosti odstranit včelstva by byl nepřiměřený zásah do vlastnických práv žalovaného, když vzhledem k tomu, že v okolí jsou další včelstva jiných vlastníků, mohou na zahradu žalobce nalétávat včely jiných vlastníků. Je pravdou, že žalobce je alergikem, že je tedy značně ohrožen a má strach před napadením včelou, avšak musí si uvědomit, že žije v lokalitě, kdy v okolí jednoho kilometru severně od domu a pozemku žalobce, tj. v zóně intenzivního letu včel je umístěno nejméně 40 včelstev, v

¹⁷⁰ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 19 Co 740/97

¹⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003

¹⁷² viz. také 16 C 25/94, Okresní soud v Karlových Varech o odstranění včelstev

okolí do dvou kilometrů od domu žalobce, tj. v možném doletu včel nejméně 200 včelstev a podle této situace musí své chování a způsob života uzpůsobit.“

4.4.5. Převisy a podrosty

Zákon ohledně převisů a podrostů stanovuje: „vlastník věci ... nesmí ... nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.“¹⁷³ Uvedená imise je specifická z toho pohledu, že takto lze zasahovat do vlastnických práv pouze vlastníka bezprostředního. Zákaz není formulován jako absolutní, činnost je omezena jednak na vhodnou roční dobu, také na rozsah a způsob takového zásahu.

V úvodu pojednání o tomto druhu imisí je nutné nejdříve objasnit jednotlivé zákonem užitě a právní praxí aplikované pojmy. Převisy se myslí větve přesahující nad sousední pozemek, jsou viditelné, někde také obtěžující, a to zejména stínem, pádem listí i ovoce. Podrosty jsou kořeny, které přerůstají na cizí pozemek. U podrostů bývají problematické případy, kdy jsou stromy osazeny příliš blízko hranic pozemků, nebo jedná-li se o strom starší, kterého kořeny jsou již značně rozsáhlé. Pojem stromů je vykládán v širším smyslu, stromy tak jsou nejen stromy jako takové, ale také keře a polokeře. Strom je součástí pozemku, je proto vlastnictvím vlastníka pozemku, na kterém roste.

Jak již bylo uvedeno, vlastníku je umožněno odstraňovat kořeny nebo větve stromu ve vhodné roční době při dodržení podmínky šetrnosti této činnosti. Vhodnou roční dobou je zejména doba vegetačního klidu, která se určuje individuálně vzhledem ke konkrétní dřevině. Šetrným se myslí zásah provedený v nejnutnějším rozsahu a s maximálním ohledem na životnost stromu. Vlastník musí zvážit také stáří stromu, nejedná-li se o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům ve smyslu § 127 odst. 1 OZ, zohlednit také vliv dobrých mravů, a dále skutečnost, nejedná-li se při odstraňování více o akt šikany než o výkon oprávnění.¹⁷⁴

„Prerastaním konárov a koreňov (nad mieru primeranú pomerom) na pozemok suseda dochádza k rušeniu, najmä tienením, vysávaním živín z pôdy, bránením výhľadu a pod. Sused, do práva

¹⁷³ § 127 odst. 1 OZ in fine

¹⁷⁴ Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: *Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006. Praha: Linde, 2006, str. 171

ktorého sa takýmito prevismi zasahuje, je oprávnený odstrániť zo svojej pôdy korene stromov a prerastajúce konáre; nesmie to však urobiť v nevhodnej ročnej dobe a nešetrným spôsobom. Nevhodnosť doby je daná vegetačným obdobím. Za šetrný treba považovať taký zásah, ktorý je primeraný na odstránenie rušenia.¹⁷⁵

Vlastníkovu oprávnění počínat si uvedeným způsobem, odstranit přerůstající větve a kořeny stromů ze své půdy, je určitým druhem svépomoci. „Domníváme se, že právo odstranit kořeny je trvalé, kdykoli uplatitelné.“¹⁷⁶ Pro zachování dobrých sousedských vztahů by bylo nejvhodnější postupovat po vzájemné dohodě mezi sousedy, je to nepochybně i zájmem zákonodárce, který považuje za podstatné, jak tomu u každého případu v oblasti práva občanského bezpochyby je, přihlídnout k hledisku dobrých mravů.

S otázkou převisů je úzce spjata problematika vlastnictví plodů na nich rostoucích. V historii právních úprav platných na území České republiky se můžeme setkat s dvojím výkladem. V minulosti se uplatňoval názor, že vlastnictví ovoce na převislé větvi svědčí vlastníku pozemku, na kterém visí; tento měl tedy právo takové ovoce si přivlastnit. Naproti tomu se dnes držíme teze, dle které takové ovoce náleží do vlastnictví vlastníka stromu.¹⁷⁷ Platí tak, že vlastník stromu je oprávněn od souseda požadovat vydání takto spadlého ovoce na jeho pozemek a soused má povinnost mu ho vydat. Na vlastníku tak leží, aby žádost k odebrání předmětného plodu adresoval na souseda co nejdříve a naopak, vlastník sousedního pozemku by měl v co nejkratším čase vyzvat vlastníka plodu k jeho odebrání. Za tímto účelem je vlastník sousedního pozemku povinen umožnit vlastníku ovoce vstup na jeho pozemek. Vyzve-li vlastník pozemku vlastníka plodu k jeho odebrání a tento tak neučiní v přiměřené době a následkem bude zkažení ovoce, odpovědný za tento následek je výlučně vlastník plodu. V případě, že by svou povinnost umožnit vlastníku ovoce vstup na pozemek za účelem odebrání spadlého plodu vlastník pozemku porušil, vzniká mu odpovědnost za škodu tímto způsobenou (§ 420 OZ), neprokáže-li, že škodu nezavinil.¹⁷⁸ Pokud si padlé ovoce vlastník pozemku přivlastní a spotřebuje ho, vzniká na jeho straně bezdůvodné obohacení ve smyslu § 451 OZ.

¹⁷⁵ Zo správy o rozhodovaní súdov vo veciach susedských vzťahov, prejednanej občianskoprávnym kolégiom Najvyššieho súdu Slovenskej socialistickej republiky, Cpj 67/84, a schválenej plénom Najvyššieho súdu SSR 23. 5. 1985, Pls 1/85

¹⁷⁶ Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech. 4.aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006. Praha:Linde, 2006, str. 170

¹⁷⁷ Kindl, M.: Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů). Právník. 1999, číslo 5, str. 474

¹⁷⁸ Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech. 4.aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006. Praha:Linde, 2006, str. 174

4.4.6. Povinnost oplotit pozemek

Náš právní řád povinnost oplotit pozemek vlastníku pozemku výslovně neukládá. Tato společností dodržovaná povinnost vyplývá z tradice, která má své kořeny v Obecném zákoníku občanském z roku 1811. Ustanovení § 858 o.z.o. upravovalo povinnost každého vlastníka zřídit plot po pravé straně od svého hlavního vchodu, tam kde je to nutné, tj. u budov, zahrad, nikoliv ale u polí, lesů atd. Vlastník byl dále povinen postavené oplocení udržovat v řádném stavu, a to tehdy hrozila-li sousedovi škoda v důsledku otvoru v rozpadlé zdi nebo plotu. V případě nesplnění obou povinností bylo možné vlastníka žalovat.

V návrhu nového občanského zákoníku se s opětovným stanovením této povinnosti nepočítá, i když se této oblasti věnuje více ustanovení než činí současný občanský zákoník, a to ust. § 936 až § 940 návrhu. Jako pozitivní je nutno ale hodnotit vývoj dané problematiky v tom směru, že vlastník je podle § 938 návrhu povinen zeď, plot nebo rozhradu pozemku udržovat v dobrém stavu. V uvedeném tak návrh koresponduje s úpravou občanského práva platnou před přijetím současného občanského zákoníku. Návrh v souladu s § 127 odst. 2 OZ upravuje pravomoc soudu autoritativně o této povinnosti rozhodnout.

Poněkud stroze je v současném občanském zákoníku úprava problematiky plotů obsažena v ust. § 127 odst. 2 OZ, které soudům umožňuje o této povinnosti v konkrétním případě konstitutivně rozhodnout. „Je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit.“ Soud řeší uvedené spory z hlediska občanskoprávního, nikoliv z pohledu správněprávního podle stavebního zákona. Soud je ale povinen v řízení o oplocení pozemku zjistit stanovisko stavebního úřadu.

Jak z uvedeného ustanovení vyplývá, soudy zkoumají v zásadě splnění dvou podmínek, a to posuzují potřebnost oplocení, a dále to, nebude-li zřízené oplocení na závadu účelnému využívání sousedících pozemků nebo staveb. Ze znění citovaného ustanovení a užití spojky „a“ zákonodárcem se dovozuje nutnost splnění obou podmínek kumulativně. Otázka potřebnosti je na posouzení konkrétní situace, potřebnost se chápe zásadně objektivně (R 3/1988, s. 14). Soud bude v této souvislosti zkoumat zejména polohu, využití i povahu pozemku. Do úvahy přichází i nařízení oplocení pozemku mimo zastavěné území. Účelným využíváním pozemku nebo stavby je jeho využívání dle jeho oficiálního zařazení ve veřejné evidenci, tedy katastru nemovitostí. Jedním z hledisek tohoto účelného využívání je rovněž zachování přístupu na sousední pozemek.

„Oplocením podle § 127 odst. 2 OZ je jak oplocení celého pozemku, tak i zřízení plotu jen na části jeho hranice. Uložit povinnost oplotit pozemek bude možné, pokud po žalobci nebude možno spravedlivě žádat, aby oplotil sám svůj pozemek, zejména v případě, že oplocení poskytne ochranu proti takovým neoprávněným zásahům, kterým nelze jiným způsobem zabránit, anebo sice je možný i jiný způsob ochrany, nicméně vzhledem k okolnostem konkrétní věci se oplocení pozemku jeví jako nejprůměrnější a nejvhodnější způsob poskytnutí ochrany ohroženému právu žalobce.“¹⁷⁹ Žádoucí je, aby žalobce v návrhu na zahájení řízení uvedl požadované parametry plotu; v případě, že by soud potřebné parametry neurčil, mohla by nastat situace, že žalovaný sice pozemek oplotí, ale učiní tak způsobem, který nebude vést k uspokojení žalobcovy nároku.¹⁸⁰

Zákonem ale není stanoven aktivně legitimovaný subjekt k podání předmětného návrhu, nicméně vzhledem k ustanovení § 127 OZ lze ale dovést, že tímto subjektem je vlastník některého ze sousedních pozemků. S uvedeným nedostatkem se již zmiňovaný návrh občanského zákoníku vypořádal, když v ust. § 939 stanovuje, že v uvedeném řízení soud rozhoduje na návrh souseda.

Do pravomoci soudů náleží nejenom stanovení povinnosti plot zřídit, nýbrž také uložení povinnosti oplocení obnovit. Soud uvedeným způsobem rozhodne, jsou-li pro rozhodnutí dány jisté specifické okolnosti, např. je-li již zřízený plot v takovém stavu, který může způsobit vážné ohrožení; soud je tak oprávněn v souvislosti s ust. § 417 odst. 2 OZ, dle kterého může být soudem uložena povinnost provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody, uložít povinnost stávající plot, v majetek nebo životy ohrožujícím stavu, opravit.

„Střet mezi sousedícími vlastníky pozemků při výkonu jejich vlastnických práv spočívajících v tom, že jeden ze sousedů oplotil svůj pozemek, jímž prochází místní komunikace, a tím znemožnil popřípadě podstatně ztížil druhému ze sousedů přístup k jeho pozemku i do jeho domu, se řídí právním režimem ustanovení § 126 ObčZ a nikoliv právním režimem ustanovení § 127 ObčZ.“¹⁸¹

Zřídit plot není pouze povinností, ale také právem vlastníka pozemku podle § 123 OZ, kterým fakticky vykonává svoji moc nad věcí a realizuje tak svá vlastnická oprávnění, kdy tak činí zejména za účelem ochrany svého majetku, zabránění neoprávněného vniknutí do vymezeného prostoru, a v neposlední řadě také s úmyslem jasně vytýčit hranice svého pozemku.

¹⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005

¹⁸⁰ srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10.vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, str. 656

¹⁸¹ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 18 Co 14/95

S občanskoprávní úpravou plotů souvisí jejich úprava v oblasti práva veřejného, a to zejména stavebním zákonem¹⁸². Zásadní změny v režimu staveb plotů přinesla novela stavebního zákona¹⁸³ účinná od 3. června 2008. Dosavadní úprava vyžadovala stavební povolení pro plot, který přesahoval 1,8 m, anebo sousedil s veřejným prostranstvím nebo veřejnou pozemní komunikací. Zmiňovanou novelou stavebního zákona bylo upuštěno od této kategorizace plotů, čímž odpadla povinnost vlastníka získat pro zřízení takového plotu stavební povolení. Záměrem bylo urychlit a zjednodušit proces zřizování plotů jako jednoduchých staveb.

4.4.7. Vstup na sousední pozemek či stavbu

Právo vstupu na sousední pozemek či stavbu je zákonem upraveno jako právní teorii nazývané zákonné (legální) věcné břemeno. Nutno připomenout, že každý vstup na cizí pozemek nebo stavbu je činem v rozporu s právem, je tedy možno říci, že zákon nám dotčeným ustanovením stanovuje jistou výjimku z obecného režimu úpravy vlastnických práv. Ustanovení § 127 odst. 3 OZ: „Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.“ V podstatě se jedná o zákonem dovolený zásah do cizího vlastnického práva, který lze také vynutit soudní cestou. Podmínkou k takovému vstupu je i souhlas samotného vlastníka sousedícího pozemku nebo stavby, nemůže tedy dojít ke vstupu svévolně, bez jeho vůle a vědomí. V případě, že je tento potřebný souhlas bezdůvodně odepřen, je zákonem garantováno právo obrátit se v této věci na soud, a to domáhat se, aby soud vlastníku sousedícího pozemku nebo stavby uložil povinnost strpět takový vstup na jeho pozemek nebo stavbu. Z výroku soudního rozhodnutí musí být zřejmý celkový rozsah povoleného vstupu, účel, podmínky, způsob, časové nebo i jiné omezení. Povolení vstupu nesmí mít povahu trvajících věcného břemene.

¹⁸² zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 68/2007 Sb., zákona č. 191/2008 Sb.

¹⁸³ zák. č. 191/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb.

Podmínkou, která musí být v zájmu právní jistoty zákonem stanovena, je, že to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování; způsob vstupu je omezen na nezbytnou dobu a v nezbytné míře. Ustanovení se jeví jako praktické zejména v případech, kdy jde o údržbu domu postaveného na hranici pozemku, nebo také nutnost údržby plotu; v těchto případech je vstup na cizí pozemek nezbytnou podmínkou provádění údržby nebo obhospodařování. Ze zákona nám vyplývá, že úprava se použije pro vzájemný vztah mezi vlastníky bezprostředně a přímo sousedících pozemků a staveb.

Všechny zákonem v §127 odst. 3 užití pojmy jsou pojmy neurčitými, je tedy až na posouzení konkrétního případu, co je nezbytnou dobou, nezbytnou mírou, a to opět na základě objektivního hlediska.

Vstupem na sousední pozemek se ve smyslu ustanovení § 127 odst. 3 OZ rozumí i pobyt na něm po dobu nutnou k uskutečnění stanoveného cíle, v žádném případě není založeno trvalé právo průchodu nebo průjezdu, které by již spadalo do režimu věcných břemen podle § 151n a násl. OZ. Zákon neuvádí povinnost úhrady, proto by bylo možno případné její požadování považovat za v rozporu se zákonem, a nicméně také s dobrými mravy.

V ustanovení je výslovně upravena povinnost náhrady škody, pokud taková v souvislosti s uvedenou činností na pozemku nebo stavbě vznikne. V praxi uvedeným jednáním dochází zejména k poškození oplocení nebo vzrostlých stromů rostoucích na pozemku. Není možné zprostit se odpovědnosti, je objektivní, tedy bez závislosti na zavinění, není stanoven zvláštní liberační důvod a jde o ustanovení speciální proti obecnému § 420 stanovujícímu povinnost nahradit škodu. Jasnou se jeví podmínka vzniku škody v příčinné souvislosti se vstupem na pozemek.

Od povinnosti umožnit vstup na pozemek nebo stavbu je nutné odlišit případ použití cizí věci, upravený občanským zákoníkem v § 128.¹⁸⁴

¹⁸⁴ blíže k požití věci bez souhlasu vlastníka viz. kapitola II.3.1.1 „Použití věci bez souhlasu vlastníka“

4.5. Německá právní úprava sousedských práv

Základem německé právní úpravy sousedských práv je německý občanský zákoník (Bürgerliches Gesetzbuch - BGB)¹⁸⁵. Jde o právní předpis pokrokový, který zachovává zásady platné již z dob práva římského.

Vlastnické právo obecně je upraveno ustanoveními § 903 – 905 BGB, následující ustanovení jsou věnována konkrétní úpravě práv sousedských. V úvodu kapitoly se pokusím o podání stručného nástinu problematiky německého vlastnického práva, následně se budu podrobněji věnovat právům sousedským.

Německým právem je vlastnictví koncipováno jako neomezené oprávnění vlastníka k věci. Pojem vlastnictví není nikde přesně definován. Německý BGB stanovuje oprávnění vlastníka (§ 903) počínat si se svým vlastnictvím libovolně, ale v mezích zákona a tak, aby nedocházelo ke střetu s právy třetích osob. Zároveň může svobodně rozhodnout, které osoby budou z působení na jeho vlastnictví vyloučeny. Co v naší právní úpravě chybí a bylo by vhodné to v návrhu nového občanského zákoníku zohlednit, je povinnost vlastníka zvířete počínat si při nakládání s takovým předmětem svého vlastnictví v souladu se zvláštními právními předpisy. Takové stanovení této zvláštní povinnosti je jistým základem ochrany zvířat před týráním.

Vlastník může zakládat jenom taková věcná práva k věci, která jsou zamýšlená právní úpravou, je stanoven *numerus clausus* vlastnických práv. Zákonodárce tak postupoval v zájmu právní jistoty a toho, aby tak nedocházelo k zbytečnému nepřehlednému vzniku jistých nedefinovatelných práv na věcech s následným komplikovaným řešením z toho vzniklých sporů.

Podle úpravy vlastnického práva k pozemku náleží vlastníku takového pozemku, taktéž vzdušní prostor kolmo nad ním a současně prostor pod povrchem (§ 905 BGB), včetně případných podzemních jeskyň, do jeho vlastnictví nenáleží ale podzemní voda. Vlastník je oprávněn vyloučit všechny vlivy třetích osob v tomto jeho vymezeném prostoru; pokud se však takové působení děje už v takové výšce, nebo hloubce, u které je patrné, že na vyloučení jejich působení nemá zájem, nenáleží mu právo proti takovému výkonu zasáhnout. Tento obecně stanovený zákaz je dále rozveden ve zvláštních předpisech. Uvedené ustanovení je aplikovatelné zejména v případech, kterými je přelet letadel, které nemá vlastník možnost nikterak omezit, stejně tomu je u telefonních, telegrafních a podobných vedení, a to až potud pokud není zasaženo jeho

¹⁸⁵ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2399)

vlastnické právo k pozemku.¹⁸⁶ V užívání pod povrchem je vlastník omezen spolkovým horním právem.

Úpravu imisí nám poskytuje § 906 BGB, jde o jistou generální klauzuli, kterou obsahuje i náš občanský zákoník v § 123 odst.1. Dle německé úpravy vlastník pozemku nemůže zakázat pronikání plynů, par, pachů, kouře, sazí, teploty, hluku, otřesů a podobných vlivů vycházejících z jiného pozemku, pokud takové působení nepoškozuje, nenarušuje užívání jeho pozemku nebo pokud narušuje nebo poškozuje jenom nepatrně. Tím je vlastnické právo omezeno, ale následně je i rozšířeno, a to v tom smyslu, že vlastník pozemku může ze své strany požadovat, aby jiný vlastník takovéto narušování nepatrnými imisemi trpěl.¹⁸⁷ Výčet rušivých vlivů podává BGB demonstrativně, a to užitím pojmu „podobných“. Do režimu imisí ve smyslu § 906 BGB nespádají imise ideální, nemateriální, lépe řečeno neestetické, optické imise, které mohou mít povahu jenom rušení psychického, jde o imise spočívající např. v nehezkém výhledu. Vypouštění imisí prostřednictvím speciálních zařízení je zakázáno (§ 906 odst. 3). Jistým kuriózním případem řešeným Spolkovým soudním dvorem¹⁸⁸ byl vznik imisí hluku způsobovaný kvákáním žab. Soud v uvedeném případě, za aplikace BGB a spolkového práva životního prostředí dospěl k závěr, že kdo si zřídí jezírko, ve kterém se usídlí žáby, a o toto jezírko pečuje, stává se rušitelem kvůli hluku, který žáby způsobují. U posouzení těchto rušivých vlivů je potřebné vycházet z pocitů průměrného člověka, který dbá ochrany životního prostředí. Ani po něm nelze žádat, aby si nechal rušit svůj noční klid. Pokud jsou z hlediska práva ochrany životního prostředí opatření ke snížení hluku přísně zakázána, odpadá právo na obranu podle § 1004 německého občanského zákoníku (BGB). Také analogické použití § 906 odst. 2 věty 2 BGB (nárok na vyrovnání) je vyloučeno. Přicházeli-li by tyto opatření na základě udělení povolení o výjimce v úvahu, je v pravomoci soudu určit to, že rušitel je povinen podat návrh na udělení takového povolení, a dále je, za předpokladu, že příslušné povolení obdrží, povinen provést příslušná opatření. Než bude příslušné povolení o výjimce vydáno, není možno působení hluku posuzovat jako protiprávní.

Je-li dle citovaných ustanovení BGB vlastník povinen strpět výše popsané jednání sousedních vlastníků, je oprávněn v této souvislosti požadovat vyrovnání v penězích za podmínky, že obvyklé užívání vlastníkovu pozemku je zásahem narušeno, anebo je ve vyšší míře, než jej vlastník očekával (§ 906 odst. 2 BGB).

¹⁸⁶ srov. Brehm, W., Berger, Ch.: Sachenrecht. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000, str. 80

¹⁸⁷ srov. Brehm, W., Berger, Ch.: Sachenrecht. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000, str. 85

¹⁸⁸ BGH (Spolkový soudní dvůr), rozsudek ze dne 20. 11. 1992-V ZR 82/91

Vlastník tak má povinnost strpět všechny zásahy do svého vlastnického práva, kterými nejsou v podstatné míře překročeny jeho subjektivní vlastnická práva. Pokud tedy k překročení této míry dojde, ostatně tomu tak často je, náleží vlastníku ve smyslu ust. § 903 BGB ve spojení s ust. § 1004 BGB právo podat žalobu na zdržení se zásahů do užívání vlastnického práva. Německý občanský zákoník se tímto navrácí k římské *actio negatoria*, odtud vychází i pojmenování institutu, a to negatorní nárok („*negatorischer Anspruch*“).¹⁸⁹ Ustanovení § 1004 poskytuje vlastníku, jestliže bylo jeho vlastnické právo narušeno jinak než odnětím nebo zadržetím držby, právo požadovat po narušiteli zdržet se takových zásahů. V případě, že hrozí závažnější zásah, může vlastník žádat soudní zákaz. Tento nárok je však vyloučen, jestliže je vlastník povinen takový zásah tolerovat (§ 1004 odst. 2 BGB). Jde o dva samostatné nároky, které může vlastník uplatnit, a to nárok na odstranění existujícího poškozování a stejně tak nárok na opomenutí budoucích poškozování.¹⁹⁰ Zákonem je tak poskytována ochrana jak proti současným, tak i budoucím rušivým vlivům.

Jistou obdobou českého ustanovení § 127 odst. 1 OZ, které se věnuje ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku, je úprava BGB v ust. §§ 907 – 909, která je ale mnohem podrobnější. Dle dikce § 907 odst. 1 BGB vlastník pozemku může požadovat, aby na sousedním pozemku nebyla vystavěna nebo udržována zařízení, u kterých se může s jistotou předpokládat, že jejich pouhá existence nebo užívání mají nepřípustný dopad na pozemek vlastníka. Pokud zařízení splňuje podmínky podle předpisů vydaných v rámci jednotlivých spolkových zemí, kterými je stanoven určitý odstup objektu od hranice pozemku nebo jiná ochranná opatření, může vlastník požadovat odstranění takového objektu pouze v případě, že nepřípustný vliv na sousední pozemek skutečně nastal. Následně, odst. 2 uvedeného ustanovení BGB, jsou z okruhu myšlených objektů výslovně vyloučeny stromy a keře. Zákon upravuje i případ hrozícího zřícení budovy; hrozí-li pozemku nebezpečí, že bude poškozen zřícením budovy nebo jiného díla, které je spojeno se sousedním pozemkem, nebo uvolněním části budovy, nebo díla, může vlastník požadovat po tom, kdo je za takovou škodu odpovědný, aby učinil vhodné opatření k odvrácení hrozícího nebezpečí (§ 908 BGB). Pozemek nesmí být prohlouben tak, aby půda sousedova pozemku ztratila potřebnou oporu, ledaže by bylo zajištěno jiné dostatečné upevnění (§ 909 BGB).

Problematika převisů a podrostů je upravena samostatným ustanovením § 910 BGB, dle kterého může vlastník pozemku ořezat a ponechat si kořeny stromů nebo keře, které k němu zasahují ze sousedního pozemku. Uvedené se uplatní rovněž v případě, že vlastník pozemku poskytne

¹⁸⁹ Brehm, W., Berger, Ch.: Sachenrecht. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000, str. 100

¹⁹⁰ Bamberger, H., G., Roth, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 2. München: Verlag C.H.Beck, 2003, str. 1857

vlastníků přesahujících převisů a podrostů přiměřenou lhůtu k jejich odstranění, a tento tak v dané lhůtě neučiní. Vlastníku toto právo ale nenáleží, pokud jej přesahující větve nebo kořeny neomezují v užívání jeho pozemku.

Řešení otázky, komu náleží vlastnictví ovoce a jiných plodů, které spadly na sousední pozemek, nám poskytuje § 911 BGB. Norma vychází z historického právního pravidla, podle kterého všechno, co spadne na sousedův pozemek, je jeho.¹⁹¹ Podle tohoto ustanovení ovoce spadlé ze stromu nebo keře na sousední pozemek je považováno za majetek vlastníka pozemku. Výjimkou bude případ, kdy sousedův pozemek slouží veřejnému užívání. Tady je možno spatřovat rozdíl mezi právní úpravou českou a německou. Podle českého občanského zákoníku je spadlé ovoce ve vlastnictví vlastníka stromu, a vlastník pozemku, na kterém se ocitlo, je povinen ho vlastníku stromu bezpodmínečně vydat.

V souvislosti s problematikou stromů, keřů a plodů na nich nelze opomenout ustanovení § 923 BGB, které promítnutí v našem právním řádu postrádá. Vlastnictví stromů, keřů a plodů z nich spadlých, které se nacházejí na hranici sousedních pozemků, náleží sousedům těchto pozemků stejným dílem. Pokud požaduje odstranění stromu jeden ze sousedů, je povinen, v případě, že se vlastnictví druhý ze sousedů vzdá, nést náklady tímto vzniklé sám a stává se samostatným vlastníkem při oddělení. Odstranění je vyloučeno v případě, kdy strom slouží jako hraniční ukazatel a nemůže být jiným vhodným nahrazen. Úprava se užije i pro keře takto stojící.

Vlastník pozemku, do kterého zasahuje sousedova stavba, je povinen takový zásah tolerovat, pokud tak soused neučinil úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, ledaže by vlastník uplatnil námitky před nebo neprodleně poté, co soused překročil stavbou hranici jeho pozemku (§ 912 BGB). Je patrné, že BGB rozlišuje omluvitelnou a neomluvitelnou stavbu zasahující do sousedního pozemku (*entschuldigter und unentschuldigter Überbau*). Omluvitelný je ten vlastník, který stavbu přes sousední pozemek postavil bez takového úmyslu. Sousedovy v případě takové stavby vyplývá dle BGB povinnost platit vlastníkovu rentu.

Na závěr mého shrnutí si dovoluji vyslovit závěr, že německá právní úprava sousedských vztahů je mnohem podrobnější než úprava česká. To se patrně odráží i při řešení sporů z takových vztahů vzniklých soudní cestou, kdy je možno postavení účastníků takových sporů považovat za mnohem jistější a přehlednější než je to u nás. Nezbývá než doufat, že nová úprava sousedských práv povede k přehlednosti a vyjasnění jednotlivých sporných bodů.

¹⁹¹ Bamberger, H., G., Roth, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 2. München: Verlag C.H.Beck, 2003, str. 1622

5. Soukromoprávní ochrana vlastnických práv

Ochranu vlastnických práv můžeme chápat ve dvojitým pojetí; v širším smyslu se ochranou rozumí vše, co může napomoci k tomu, aby vlastnické vztahy probíhaly podle zákona a v jeho mezích; v užším smyslu půjde o právní prostředky, které lze užít v případě, že jsou vlastnická práva porušena nebo ohrožena konkrétním zásahem, a které směřují k tomu, aby tento zásah byl odstraněn nebo vyřešen. U ochrany vlastnických práv v užším smyslu se už předpokládá, na rozdíl od pojetí širšího, které možno chápat jako vytváření jistého společensky prospěšného klimatu, konkrétní porušení nebo ohrožení.

Předcházet vzájemným sporům je povinností jednotlivých vlastníků, kteří musí dodržovat nejenom normy psané, právní, ale zejména také nepsané, kterých zachování je v zájmu dodržení dobrých mravů. Vhodné se tak jeví, aby vlastníci vedli vzájemný dialog, a dále, aby v zájmu zachování vyrovnaných vztahů nečinili nic, čím může být druhý dotčen, bez předchozího oznámení nebo povolení. V momentu, kdy cesta vzájemného smírného jednání není úspěšná, nastupuje řešení za účasti státních orgánů, a to jak orgánů státní správy, tak i soudů. V následujícím pojednání se budu věnovat právě tímto způsobům řešení nastalých sporů.

5.1. Svépomoc

Svépomoc je jistým základním právem vlastníků, které jim poskytuje možnost chránit svá subjektivní práva okamžitě. Zákonem je svépomoc definována takto: „Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.“¹⁹²

Nejdříve bych ráda upozornila na problém rozdílnosti pojmů svépomoc a svémoc, tak jak jej podávají i autoři Komentáře k občanskému zákoníku¹⁹³. Svépomocí je jednání, kterým chce ten, který si sám sobě poskytuje pomoc, ochránit to, nač má podle svého přesvědčení právo, koná tak vlastními silami i prostředky, bez pomoci kohokoli jiného, zejména státních orgánů. Svémocí je svévůle, libovůle, kdy ten, co tak koná, se zejména něčeho nedovoleně zmocňuje, tedy domáhá

¹⁹² § 6 OZ

¹⁹³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 88

se toho, na co ani podle svého přesvědčení právo nemá. Rozboru obou pojmů se věnoval i prof. Eliáš¹⁹⁴ ve svém odborném článku, kde poukázal zejména na jiné evropské právní úpravy, které rozdíl mezi pojmy také činí, jde o právní kodexy Lichtenštejnska, Německa, Švýcarska, jako zemí užívajících německé pojmosloví, ale rozlišování pojmů můžeme nalézt i u našich polských a slovenských sousedů.

Zákaz svépomoci souvisí se zásadou rovnosti, žádný subjekt tak nesmí vykonávat nad jiným jakoukoli autoritativní moc, ani vynucovat plnění povinnosti bez součinnosti státu. Právně relevantním by tak neměl být názor daného subjektu na řešení sporu, ale rozhodujícím subjektem u střetu dvou stran by měl být stát v postavení nezávislého třetího, a to prostřednictvím soudu, nebo jiného orgánu státní správy k tomu zákonem zmocněnému. V případech, kde uvažujeme o svépomoci, nemusí vzniknout mezi stranami spor, který by spočíval v jejich odlišném pohledu na věc, ale častěji jde vlastně o případy, kdy jedna strana nehodlá druhé splnit to, na co má po právu nárok.¹⁹⁵

U svépomoci jedná každý sám samostatně bez předchozí dohody s druhou stranou, někdy tedy může být takové jednání dotčenou stranou vnímáno jako jednání protiprávné; tím skutečně být může, pokud takto jednající nedodrží podmínky stanovené zákonem, tedy pokud konkrétní jednání nebylo uskutečněno v rámci obrany proti hrozícímu zásahu. Na základě zásad našeho právní řádu musí být takové jednání zákonem aprobováno jen výjimečně a za striktního dodržení podmínek. Podmínkami zákon rozumí:

- zásah do určitého subjektivního práva;
- zásah, vůči kterému svépomoc míří, je neoprávněný;
- zásah může vykonávat pouze ten, jehož právo je ohroženo;
- zásah, který bezprostředně hrozí;
- provedení svépomoci přiměřeným způsobem.

O zásah do určitého subjektivního práva se jedná zejména v případech porušení mezí, stanovených každému vlastníku při uplatňování a realizaci jeho práv. Nedovolené překročení takových pomyslných hranic subjektivního oprávnění jednoho subjektu je zásahem do práv druhého postaveného mu naroveň. V intencích sousedských práv jde o zásah vlastníka, souseda, který tím co činí, resp. nečiní, zasahuje do existujících subjektivních práv druhého souseda.

¹⁹⁴ Eliáš, K.: Proč se svépomoci říká svépomoc. Právní rozhledy. 2003, číslo 10, str. 494

¹⁹⁵ Pulkrábek, Z.: Svépomoc v soukromém právu. Právní rozhledy. 2001, číslo 7, str. 303

Neoprávněným zásahem se rozumí zásah subjektu, který k takovému jednání není oprávněn. Neoprávněným tak není zásah do vlastnického práva ve smyslu § 127 odst. 3 OZ, kdy někdo vstoupí na cizí pozemek za účelem údržby nebo obhospodařování svého pozemku nebo stavby. Svépomoc proti svépomoci lze připustit jenom, pokud jde o exces.

Subjektem aktivně legitimovaným k využití práva svépomoci je ten, do práva kterého bylo neoprávněně zasazeno. Není vyloučeno ani jednání zástupce, zmocněnce. Pokud by tak učinila osoba třetí, posuzovalo by se toto její jednání vzhledem k ust. § 418 odst. 1 a 2 OZ, upravujících krajní nouzi a nutnou obranu jako okolnosti vylučující protiprávnost. Užití těchto ustanovení se předpokládá výjimečně, neboť ochrana práv spadá do pravomoci k tomu určených státních orgánů, případně taky osob k tomu zákonem zmocněných.

Zásah musí bezprostředně hrozit, nebo se prokazatelně chystá, ochrana § 6 OZ není poskytována proti zásahu, který je už ukončen, a dále, u kterého nehrozí jeho opakování. Předpokládá se tak bezprostřední přistižení rušitele při jednání zasahujícím do práv oprávněného.

Poslední zákonnou podmínkou je přiměřenost svépomoci. Posouzení jejího dodržení je založeno na podrobné analýze konkrétních skutkových a právních okolností jednotlivého případu a zkoumání jejich vzájemných souvislostí. Základem vyhodnocení adekvátnosti zásahu je zásada, že ochrana svépomocí nesmí být v hrubém nepoměru k porušení práva. Oprávněný ze svépomoci je povinen ke své ochraně volit pouze takové prostředky, které odpovídají intenzitě a rozsahu zásahu. Jednání, které by přiměřenou míru překročilo, by bylo posouzeno jako exces jednajícího a stalo by se tak již protiprávním, v čehož důsledku by nepožívalo ochrany poskytnuté citovaným ustanovením. Příkladem takového excesu jednající osoby je případ, kdy by vniklo na cizí pozemek zvíře, neohrožující zdraví ani život, a jednající by místo vyhnání takového zvířete přistoupil k jednání majícího důsledek závažnější, v důsledku kterých by došlo k zranění nebo dokonce usmrcení zvířete.

Z uvedeného tedy vyplývá, že nebude-li splněna třeba jenom jedna z podmínek stanovených zákonem, dopouští se jednající excesu, a připouští se proti takto jednajícímu uplatnit prostředků ochrany poskytované právem veřejným, a to správním a trestním.

Stanovení limitů uplatnění tohoto citlivého institutu je odrazem principu právního státu. Není tak možné, po předchozích neúspěšných jednáních mezi stranami k odvrácení hrozícího sporu, postupovat samostatně k navrácení předešlého stavu, nebo odstranění stavu protiprávního. Ochrana poskytována svépomocí je povolena pouze za existence bezprostředního hrozícího neoprávněného zásahu.

5.2. Ochrana proti zásahům do pokojného stavu

Spolu s ochranou práv podle § 6 OZ řadíme ochranu proti zásahům do pokojného stavu podle § 5 OZ do ochrany tzv. prozatímní, předběžné, neúplné. Definitivní ochranu ohroženým, resp. porušeným právům poskytují soudy, které jsou v tomto směru nadány jedinečnou pravomocí, nebo také jiné orgány na základě zákona.

Ochrana proti zásahům do pokojného stavu státními orgány definuje občanský zákoník v ust. § 5 následovně: „Došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy. Ten může předběžně zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu.“

Dle prof. Knappa může zásah ve smyslu citovaného ustanovení občanského zákoníku směřovat proti pokojnému ovládnutí nemovitosti, movitosti, a proti jinému pokojnému stavu, kterýžto zásah může zejména spočívat v odepření pravidelného plnění.¹⁹⁶

Ustanovení rozšiřuje pravomoc správních orgánů do sféry rozhodování o soukromoprávních vztazích. Je úpravou, která poskytuje výjimku od obecné zásady, že ochranu subjektivním právům poskytuje výhradně soud. Úmyslem zákonodárce je připustit k rozhodování subjekt, který je ohroženým nejbližší, a tím je zejména příslušný orgán státní správy, obecní, resp. pověřený obecní úřad; preferuje se rychlost a účinnost řešení.

Příslušným orgánem státní správy se rozumí ve smyslu zákona o obcích¹⁹⁷ obecní úřady, které v řízení postupují podle správního řádu¹⁹⁸, pokud se jedná o procesní otázky. Místně příslušným je orgán, v obvodě kterého k porušení práva došlo.

Rozdílem mezi ochranou poskytovanou soudy a orgány státní správy je skutečnost, že soud poskytuje ochranu ohroženému subjektivnímu právu, orgán státní správy chrání poslední pokojný stav. Nevylučuje se souběžné řízení u soudu a orgánu státní správy, soud ale předběžným rozhodnutím orgánu státní správy vázán není, v řízení se neuplatní překážka věci rozhodnuté (*exceptio rei iudicatae*).

Pokojným stavem myslíme jisté konkrétní opětovné chování, které trvalo natolik dlouhou dobu, že je ho možno považovat za už ustálené, a tak pokojné. A právě tomuto dlouhotrvajícímu stavu poskytuje zákonodárce ochranu ustanovením § 5 OZ. „O nový pokojný stav ve smyslu ustanovení § 5 občanského zákoníku se nemůže jednat, bez ohledu na dobu, která uplynula

¹⁹⁶ Knapp, V.: *Quieta non movere* Zásah do pokojného stavu. Právní praxe. 1993, číslo 5, str. 274

¹⁹⁷ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

¹⁹⁸ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

od narušení původního pokojného stavu, pokud občan, který byl změnou stavu dotčen, dává zřejmě najevo, že s tímto novým stavem není ztotožněn, zejména tím, že se domáhá ochrany u správního orgánu či u soudu. ... Zamítnutí návrhu na vydání předběžného opatření dle § 74 OSŘ soudem nebrání vyhovění návrhu na poskytnutí ochrany dle § 5 OZ správním orgánem.¹⁹⁹ Pod pojem „zřejmý zásah“ můžeme zařadit jakoukoli činnost, jednání, které do toho pokojného stavu zasahuje rušivě a tím ho jistým způsobem i mění; zřejmým bude pokud bude seznatelný i pro jiné osoby.

„Zásahem se v § 5 nejspíš rozumí změna pokojného stavu spočívající v tom, že někdo je ve „svém“ pokojném stavu rušen nebo je ho vůbec zbaven, tzn. že je svémocně omezován či jinak rušen ve své dosavadní „pokojné“ možnosti chování, nebo je této možnosti zbaven, a to tak, že skutečnost, která to způsobila, lze někomu přičíst.“²⁰⁰

Řízení se zahajuje na návrh, podává ho ten, kdo byl na svém právu zřejmým zásahem do posledního pokojného stavu dotčen, přičemž k jeho podání není zákonem stanovená žádná lhůta. Z důvodu absence této zákonné lhůty mohou nastat komplikace zejména v souvislosti s posouzením splnění podmínky pokojného stavu a zřejmého zásahu v konkrétním případě.

Pasivně legitimovaný subjekt není oprávněn bránit se v daném řízení námitkou, že k danému zásahu měl právo, a ani námitkou, že zasažený subjekt neměl právo na předpokládaný pokojný stav.

Správní orgán v řízení rozhoduje vydáním správního rozhodnutí, ve výroku buď zakáže zásah do pokojného stavu, nebo uloží opatření k odstranění závadného stavu, nebo užije kombinaci obou možností. V samotném řízení správní orgán neposuzuje právní stránku věci. Vhodné se jeví vyslovit v tomto rozhodnutí, že se jedná o zákaz nebo příkaz předběžný. Připuštěny jsou opravné prostředky. Ve smyslu správního řádu je správní orgán oprávněn povolit uzavření smíru. Uzavřený smír je vykonatelný stejně tak jako správní rozhodnutí.

Poskytovaná právní ochrana je předběžná v tom smyslu, že rozhodnutím správního orgánu ve věci není možné vyřešit spor definitivně a konečně. „Rozhodování dle § 5 OZ je příkladem svěřené pravomoci správním orgánům rozhodovat ve věcech občanskoprávních. Předběžnost rozhodnutí podle § 5 OZ proto nespočívá v předběžné povaze v rámci správního řízení, nýbrž spočívá ve vymezení jejich vztahu k možnému rozhodování soudnímu.“²⁰¹ „Právní ochrana podle § 5 občanského zákoníku je ochranou předběžnou. Správní orgán při jejím poskytnutí nevyhlašuje ani nevytváří stav právní, ale stav pokojný. Jde o urychlené poskytnutí ochrany před

¹⁹⁹ Rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. 22 Ca 58/2000

²⁰⁰ Knapp, V.: *Quieta non movere* Zásah do pokojného stavu. Právní praxe. 1993, číslo 5, str. 274

²⁰¹ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. III. ÚS 142/98

zřejmým zásahem do posledního pokojného stavu. Z účelu řízení vyplývá, že musí být provedeno rychle a bez složitého dokazování; vždy však musí být zjištěno, jaký byl pokojný stav, jemuž má být ochrana poskytnuta. Opatření k obnově pokojného stavu musí odpovídat možnostem osoby, jíž jsou uložena.²⁰²

5.3. Ochrana poskytována soudy

Základem pro úpravu pravomoci soudů poskytovat ochranu subjektivním právům v oblasti občanskoprávní je ust. § 4 OZ. „Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem soud.“

Citované ustanovení občanského zákoníku je rozvedením zásady zakotvené v Listině základních práv a svobod, v čl. 36 odst. 1: „Každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.“ Listina tak každému přiznává právo na soudní ochranu jeho ohrožených nebo porušených práv. „K porušení práva na soudní ochranu by došlo jen tehdy, jestliže by byla komukoli v rozporu s čl. 36 odst. 1 Listiny upřena možnost domáhat se svého práva u nezávislého a nestranného soudu, popř. pokud by soud odmítl jednat a rozhodovat o podaném návrhu, event. pokud by zůstal v řízení bez zákonného důvodu nečinným.“²⁰³

Základními prostředky ochrany v rámci vlastnických sporů jsou vlastnické žaloby na základě § 126 OZ, orgánem rozhodujícím je podle § 4 OZ a § 7 OSŘ²⁰⁴ soud v občanskoprávním řízení.

Garantem ochrany subjektivních občanských práv je soud, úloha jistého arbitra mu byla přirazena státem, který na sebe převzal základní právní povinnost svými mocenskými orgány autoritativně poskytovat ochranu subjektivním občanským právům, tuto povinnost možno také označit za judikační, resp. ajudikační povinnost. V rámci právního státu jde o základní povinnost, které se stát nemůže zříci, protože v opačném případě by se už o právní stát vůbec nejednalo.²⁰⁵

²⁰² Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. 16 Ca 425/98

²⁰³ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. I.ÚS 2/93

²⁰⁴ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

²⁰⁵ srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, str. 69

Ochrana zakotvená v § 4 OZ se nevztahuje pouze na práva subjektivní vzniklá z občanskoprávních vztahů upravených občanským zákoníkem, ale také shodně na práva vzniklá z občanskoprávních vztahů upravených jinými právními normami, a to zejména vztahy upravené předpisy práva rodinného, obchodního, mezinárodního soukromého, pracovního.²⁰⁶

Soud poskytuje ochranu v řízení nalézacím, vykonávacím i zajišťovacím. Dle užití slovního spojení „lze se domáhat“ zákonem, se řízení u soudu zahajuje zásadně na návrh²⁰⁷, návrhem v občanskoprávním řízení je žaloba. Aktivně legitimován k podání takového návrhu je ten, kterého právo bylo ohroženo nebo porušeno, návrh podává proti tomu, kdo do jeho subjektivního práva neoprávněně zasáhl.

Podstatnou úlohu v rámci soudního řízení při poskytování ochrany vlastnických práv je i pravomoc soudu vydávat předběžná opatření podle § 74 a násl. OSŘ a dále podle § 102 OSŘ, bylo-li řízení ve věci již zahájeno. Předběžné opatření se vydává zejména za účelem zabránění nepříznivým následkům, které by mohly nastat, nebylo-li by ho vydáno. Právní úprava rozlišuje tři druhy předběžných opatření, a to obecné podle § 74 OSŘ, dále předběžné opatření podle § 76a OSŘ a podle § 76b OSŘ. Mají především preventivní funkci, a také funkci zajišťovací, která spočívá v rychlé a účinné ochraně, aby nevznikla ještě větší újma než která dosud nastala; spočívají v povinnosti něco konat, něčeho se zdržet, něco dát nebo něco strpět.

Nejvíce žádoucím je asi řešení sporů cestou řízení smířčího, upraveného v ust. § 67 až 69 OSŘ a dále podle § 99 OSŘ. Cílem je uzavření smíru, dohody mezi těmi, kteří se dostali do sporu v oblasti občanskoprávní. Pokud k uzavření smíru mezi stranami došlo, je soud, po posouzení jeho souladu s právními předpisy, oprávněn schválit ho. Smír uzavřený v rámci předběžného řízení má stejné účinky jako smír uzavřený už v rámci řízení. Forma prétorského smíru bude asi často v oblasti sousedských sporů užívána. Účastníci tak mohou dospět ke kompromisnímu řešení, akceptovatelnému pro obě strany sporu.

²⁰⁶ srov. § 7 OSŘ: „V občanském soudním řízení projednávají a rozhodují soudy spory a jiné právní věci, které vyplývají z občanskoprávních, pracovních, rodinných a z obchodních vztahů, pokud je podle zákona neprojednávají a nerozhodují o nich jiné orgány.“

²⁰⁷ Výjimkou jsou osobní, statusová práva, kde může být řízení zahájeno i z úřední povinnosti.

5.3.1. Žaloba na vydání věci

Žalobou na vydání věci, právní literaturou nazývanou také žaloba reivindikační, se rozumí žaloba vlastníka nebo jiné osoby, která je oprávněná mít věc u sebe, proti tomu, kdo mu tuto věc neoprávněně zadržuje. Mezi vlastníkem a rušitelem vzniká relativní právní vztah, kterého obsahem je povinnost rušitele věc vydat. Aplikace uvedené žaloby je různorodé, uplatní se např. v případech, kdy někdo užívá částí sousedního pozemku, nebo neoprávněně užívá cizí stavby, také spory o to, kdo je oprávněn mít určitou věc u sebe, nebo také např. vydání plodů, které jiný neoprávněně zadržuje. Tato žaloba je považována za tzv. žalobu z lepšího práva, žalobce prokazuje pouze oprávněnou držbu nebo detenci a žalovaný prokazuje skutečnosti, se kterými právo spojuje vznik lepšího práva k věci než jaké má žalobce. To znamená, že prokáže-li žalobce oprávněnou držbu nebo detenci, bude úspěšný, pokud žalovaný lepší právo k věci neprokáže.²⁰⁸ Určení předmětného vlastnictví je na úvaze a posouzení soudu, povinností žalobce ve vzniklém sporu je prokázat veškeré skutečnosti, které jeho subjektivnímu právu svědčí.

„Za správné lze jednoznačně považovat hmotněprávní pojetí vlastnických žalob. Pojem „vlastnické žaloby“, který vytváří matoucí dojem, že jde o procesní institut, má původ v římském právu a vychází z dávno již opuštěného pojetí žaloby; tento pojem nemá jiné opodstatnění než to, že je tradičně užíván. ... Lze tedy konstatovat, že pod pojmem „vlastnické žaloby“ se skrývá relativní právo vlastníka na vydání neprávem zadržované věci, resp. právo vůči narušiteli, jehož obsahem je povinnost narušitele zdržet se rušení a odstranit jeho důsledky. Toto právo existuje nezávisle na případném soudním řízení a lze jej realizovat i mimo toto řízení, např. když někdo vlastníkovvi vydá dobrovolně zadržovanou věc anebo když vlastník se chopí věci v rámci dovolené svépomoci (např. zadrží zloděje při činu a věc mu odebere). Pokud se přesto hovoří o vlastnických žalobách, jde jen o zvyk, který nemá teoretické opodstatnění.“²⁰⁹

Pasivně legitimovaným, tedy žalovaným je ten, kdo má věc u sebe ve své moci. Vlastnická žaloba může směřovat jak proti detentorovi, tak i proti držiteli vlastníkovvi věci.²¹⁰ Tato vlastnická žaloba je přípustná také vůči držiteli, který nemá věc v daném čase fakticky v moci, ale má možnost ji od detentora opatřit. Dojde-li v průběhu řízení, tj. po podání žaloby, ke skutečnosti, že žalovaný již u sebe předmětnou věc nemá, jelikož byla zničena nebo zcizena, má žalobce v rámci tzv. eventuálního petitu, vedle práva vydat věc *in naturam*, právo požadovat

²⁰⁸ srov. Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2., doplněné vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, str. 39

²⁰⁹ Spáčil, J.: Podstata vlastnických žalob. Časopis pro právní vědu a praxi. 2002, číslo 2.

²¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 536/2000

náhradu spočívající v ceně věci. Dle názoru autorů Fialy a Švestky²¹¹ se v takovém případě nejedná o náhradu škody, a u žalovaného se tak neprokazuje zavinění. S vyslovenou tezí ohledně výše uvedeného eventuálního petitu se plně ztotožňuje komentář k občanskému zákoníku z roku 1987²¹², a dále také M. Knappová ve svém článku²¹³. Při řešení uvedené problematiky autor Spáčil²¹⁴ dospěl k dále popsanému závěru. Okamih vzniku povinnosti vydat věc je u neoprávněného držitele moment, kdy započala jeho držba, u oprávněného ihned poté, kdy se obeznámil se skutečnostmi, ze kterých mu muselo být objektivně známo, kdo je vlastníkem a stává se tedy v důsledku této okolnosti držitelem neoprávněným. U posuzování prodlení s plněním této povinnosti se postupuje jako u jiného prodlení s odevzdáním věci. Nebude-li tak povinným uvedená povinnost splněna, dopouští se tak omisivního protiprávního činu a je v souladu s ust. § 517 odst. 3 OZ objektivně odpovědný za tímto způsobenou škodu.

Ve vztahu k žalovanému musí žalobce prokázat, že žalovaný jeho věc zadržuje neoprávněně. Osobou aktivně legitimovanou je vlastník věci, ale také oprávněný držitel nebo oprávněný detentor. „Zápůrčí žalobu proti třetí osobě může podat i jen jeden z podílových spoluvlastníků věci, o jejíž ochranu jde. Pouhý souhlas některých ze spoluvlastníků s tím, aby společnou věc užívala třetí osoba, nečiní toto užívání oprávněným zásahem do výkonu (spolu)vlastnických práv spoluvlastníka, který s tím nesouhlasil.“²¹⁵

Žalobní petit směřuje k tomu, aby byla vyslovena povinnost věc vydat. Nutností je detailní specifikace dané věci, a to takovým způsobem, aby ji bylo možno spolehlivě odlišit od věcí jiných, a jednoznačně ji tak identifikovat. U nemovitostí se tak děje uvedením jejich parcelního čísla, katastrálního území a obce, kde se nacházejí. V případě, že se jedná o neoprávněné užívání cizí nemovitosti, je nutno formulovat žalobní petit tak, že se navrhuje vyklizení nemovitosti nebo její části. Podmínkou plného úspěchu žalobce ve sporu je prokázání vlastnictví vlastníka k věci.

Žalovanému z reivindikační žaloby náleží námitky proti vlastnickým žalobám. Jejich podstatou je dokazování žalovaného, že existují právní skutečnosti, které zakládají právo mít u sebe žalobcovu věc, zejména půjde o vydržení, a to jak částí pozemku, tak i vydržení práva odpovídajícího právu věcného břemene.

²¹¹ Fiala, J., Švestka, J. Úvaha nad ochranou vlastnického práva se zvláštním zřetelem k vlastnickým žalobám. Socialistická zákonost, 1971, č. 2, s. 82.

²¹² Češka, Z. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Díl I., 1. vydání. Praha: Panorama, 1987, str. 412

²¹³ Knappová, M.: Držba. Právo a zákonost, 1992, číslo 10

²¹⁴ Spáčil, J.: Základní otázky vlastnické žaloby na vydání věci. Právní rozhledy. 2005, číslo 16, str. 575

²¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1794/96

5.3.2. Žaloba negatorní (zápůrčí)

Základním rozdílem mezi žalobou reivindikační a negatorní je ta skutečnost, že žaloba reivindikační směřuje proti tomu, kdo věc vlastníku neoprávněně zadržuje, přičemž žaloba negatorní se uplatňuje v rámci vztahu negatorního, kdy se jedná o neoprávněný zásah do práva vlastnického. Takový negatorní právní vztah trvá po tu dobu, po kterou trvá neoprávněné jednání rušitele, nebo do té doby, dokud nejsou odstraněny následky.

K citovanému rozdílu obou vlastnických žalob zaujal své stanovisko i Nejvyšší soud.²¹⁶ Lze shrnout, že žalobou na vydání věci se žalobce domáhá na tom, kdo mu tuto věc neoprávněně zadržuje, aby mu ji vydal do jeho moci. Žalobní petit směřuje jednak na povinnost věc vydat, a také k povinnosti jejího předání oprávněnému vlastníku. Žalobou negatorní se vlastník věci domáhá, aby se žalovaný zdržel jiných neoprávněných zásahů (tj. jiných než neoprávněného zadržování věci) do vlastnického práva žalobce, v konkrétním případě tak žalobce žádá, aby bylo žalovanému buď určité rušivé konání zakázáno (aby se určitého konání zdržel), anebo aby věc uvedl do původního stavu, tj. odstranil věci, které na nemovitosti dříve nebyly. Oba základní druhy vlastnických žalob tak mají odlišný, resp. samostatný skutkový základ podle toho, jakým způsobem (jak a čím vším) žalovaný do výkonu jejich vlastnického práva zasahuje. Vlastník může současně užít obou institutů, kdy bude požadovat vydání zadržované věci, a zdržení se dalších rušivých zásahů do výkonu jeho vlastnických práv, např. zákaz vstupu na pozemek.

Na základě výše uvedeného lze říci, že negatorní žaloba je prostředkem ochrany vlastnického práva pro případ zásahů spočívajících v jiném rušení než v neoprávněném zadržování věci; v praxi se tak jedná zejména o neoprávněné užívání cesty, čerpání vody ze sousední studny, terénní úpravy atd. Z historického kontextu vyplývá, že negatorní žaloby sloužily zprvu k popření práva zasahovat do žalobcova vlastnického práva, později k zákazu rušení. V současnosti se uvedený institut uplatní i při odstraňování následků neoprávněného zasahování, ale pouze v případě, není-li žalobce uvedené oprávněně požadovat na základě jiného právního institutu, např. z titulu náhrady škody.

Pro uplatnění negatorní žaloby se vyžaduje, aby vlastník jednoznačně osvědčil, že je vlastníkem věci, popř. osoba odlišná od vlastníka prokázala oprávněnou držbu anebo právo k detenci věci, a současně dokázal také, že někdo jiný do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje.

Petit negatorní žaloby musí být formulován negativně, zní na uložení povinnosti zdržet se rušivého chování, které je potřebné detailně specifikovat, ale dle judikatury takovým způsobem,

²¹⁶ srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2602/98

aby příliš úzké vymezení nevyloučilo možnost zakázat zásahy, provedené jiným způsobem, které jsou v podstatě rušením totožným (R 65/1972). Podle judikaturní činnosti našich soudů je možno domáhat se nejenom uložení povinnosti zdržet se daného jednání, ale také žádat odstranění jejich následků. Jak bylo již uvedeno, žalobce musí prokazovat existenci právních skutečností, na které právo váže vznik vlastnického nebo jiného užívacího práva k věci, o kterou se jedná. „Zápůřčí žalobu proti třetí osobě může podat i jen jeden z podílových spoluvlastníků věci, o jejíž ochranu jde.“²¹⁷ Žalobce ale nemusí prokazovat neoprávněnost zásahu do jeho práva. Zákaz neoprávněného rušení vlastníka věci podle § 126 odst. 1 ObčZ přichází v úvahu tam, kde neoprávněné rušení vlastníka ze strany rušitele trvá, resp. pokračuje, anebo tam, kde sice již přestalo, avšak existuje konkrétní nebezpečí jeho opakování v budoucnu. Samotný, i když vyslovený, záměr s takovou neoprávněnou činností začít, nemůže opodstatňovat žalobu na zdržení se rušivé činnosti, jestliže k ní zatím nedošlo.²¹⁸ „Neoprávněným zásahem do vlastnického práva není pouhé vyhrožování takovým zásahem. Vlastník, kterému je takto vyhrožováno, se nemůže bránit žalobou zápůřčí (negatorní), může však žádat aby soud určil, že žalovaný není oprávněn provést zásah, kterým hrozí.“²¹⁹

Má se za to, že negatorní právní vztah mezi vlastníkem a rušitelem trvá v případě, že jednání rušitele trvá, nebo pokud nejsou odstraněny jeho následky. Zvláštním případem, v praxi se vyskytujícím, je existence jednání, která nejsou místně ani časově souvislá. V odborných kruzích se na tomto místě uvažovalo o legitimaci vlastníka k podání negatorní žaloby. Nauka dovodila, že vlastník má oprávnění bránit se negatorní žalobou pouze tehdy, hrozí-li opakování rušícího jednání v budoucnu, kdy jediný zásah bez jakýchkoliv následků činí žalobu bezpředmětnou.²²⁰

Dalším poměrně diskutovaným problémem v této oblasti je, zda-li je žalobce k podání žaloby aktivně legitimován i v případě pouhé výhrůžky rušivým jednáním. V uvedené problematice převládá názor, že výhrůžka jistým jednáním není důvodem opravňujícím podání žaloby. Tato tvrzení jsou podložena také rozhodnutím Nejvyššího soudu, kdy „samotný, i když vyslovený, záměr s takovou neoprávněnou činností začít, nemůže opodstatňovat žalobu na zdržení se rušivé činnosti, jestliže k ní zatím nedošlo.“²²¹

²¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1794/96

²¹⁸ srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1626/96, Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1485/2005

²¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2162/99

²²⁰ srov. Spáčil, J.: Negatorní žaloba. Ad Notam. 2003, číslo 4, str. 73-79, také Mayr., R.: Soustava občanského práva. Brno : 1929; Fiala, J., Švestka, J.: Úvaha nad ochranou vlastnického práva se zvláštním zřetelem k vlastnickým žalobám. Socialistická zákonnost, 1971, č. 2, s. 82.

²²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1626/1996

Žalovaný je v rámci obrany v řízení oprávněn prokázat existenci právního titulu prostřednictvím tzv. námitek proti vlastnické žalobě, kdy mu může svědčit jiné právo věcné, obligační, nebo jeho zásah může být oprávněn přímo ze zákona. Zřízeno tak může být právo věcného břemene, také možno jednotlivá práva vydržet, nebo zřídit smlouvou dle ust. § 51 OZ. Zmiňovaným právním titulem ovšem není výprosa, tj. kdykoliv odvolatelný souhlas vlastníka užívat jeho věc. Problematické je v uvedeném případě odlišení výprosy od ústní smlouvy, na základě které předmětné oprávnění vzniká, a může být předmětem případných námitek. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu je směrodatná skutečnost, byla-li v ujednání mezi vlastníkem a dotčenou osobou určena doba a účel užívání, postrádá-li toto ujednání tyto atributy, nebyla uzavřena smlouva, nýbrž pouze nezávazná výprosa.²²²

„Domáhá-li se vlastník proti bývalému držiteli (případně i proti jiné osobě) uvedení věci do stavu, v jakém byla před neoprávněným zásahem této osoby do věci, lze jeho nárok posoudit jen podle ustanovení OZ o náhradě škody, pokud odstranění následků neoprávněného zásahu je obsahově shodné s uvedením do předešlého stavu podle § 442 odst. 2 OZ; negatorní žalobu podle § 126 odst. 1 OZ v tomto případě užít nelze.“²²³

Prostřednictvím negatorní žaloby je možno se bránit vůči různorodým zásahům, soudní praxe řešila i případ zřízení účelové komunikace na jiném pozemku. „Zřídí-li tedy vlastník pozemku účelovou komunikaci anebo souhlasí-li, byť i konkludentně, s jejím zřízením (aniž by šlo o komunikaci v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu), stává se tato komunikace veřejně přístupnou a vztahuje se na ni nadále obecné užívání pozemní komunikace. Soukromá práva vlastníka jsou v tomto případě omezena veřejnoprávním institutem obecného užívání pozemní komunikace. Zákon o pozemních komunikacích je třeba vykládat v souladu s čl. 11 odst. 4 LPS, podle kterého vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Proto nelze zřídit účelovou komunikaci na pozemku proti vůli jeho vlastníka; zřídí-li pozemní komunikaci, která by jinak byla účelovou komunikací, někdo jiný než vlastník a vlastník neprojeví, byť i konkludentně, souhlas s existencí a užíváním této komunikace, může se domáhat ochrany negatorní žalobou podle § 126 odst. 1 OZ. Je-li však účelová komunikace v souladu s vůlí vlastníka zřízena, nemůže její vlastník jednostranným vyhlášením zamezit jejímu obecnému užívání, jak je zřejmé i z ustanovení zákona o pozemních komunikacích, která vážnou regulaci provozu na veřejně přístupných účelových komunikacích

²²² Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu sv. 21, č. C 1480

²²³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn.22 Cdo 735/2001

(§ 7 odst. 1) na rozhodnutí příslušného orgánu, nikoliv na rozhodnutí vlastníka (§ 7 odst. 1 věta druhá, § 24), i z těch ustanovení, která svémocnou regulaci postihují [§ 42 odst. 2 písm. c)].²²⁴

Zákaz chování vyslovený soudem se vztahuje zásadně na účastníky řízení, v jistých případech účinnost rozhodnutí přechází i na právní nástupce. Rozhodující je, zda sporné skutečnosti, které tvořily podstatu soudního rozhodování, působí pouze mezi osobami, kterých se týkají, anebo jsou závazné i pro jejich právní nástupce. Pokud se žalobce domáhal odstranění i následků rušení jeho práv, bude rozhodnutí o tom pravidelně zavazovat i právní nástupce účastníků.²²⁵

Negatorní žaloba má poměrně blízko k žalobě na předcházení hrozícím škodám podle § 417 odst. 2 OZ. Nejvyšší soud se k otázce vyjádřil následovně: „Domáhá-li se žalobce, aby soud žalovanému uložil povinnost provést určité opatření (nikoliv zdržet se určitého rušení), neboť žalobci hrozí závažná škoda, jde o žalobu podle § 417 odst. 2 ObčZ, nikoliv o vlastnickou žalobu podle § 126 odst. 1 ObčZ. ... Podmínkou pro aplikaci § 417 odst. 2 ObčZ je vážné ohrožení žalobce anebo jeho majetku; není nutné, aby hrozilo nebezpečí bezprostředního vzniku škody, postačí, že v důsledku vážného ohrožení vznikne škoda v budoucnosti.“²²⁶ Zásadní rozdíl je tak spatřován v tom, že žaloba negatorní směřuje proti zásahům již proběhlým, kdežto u žaloby podle ust. § 417 odst. 2 jde o ochranu proti škodě teprve hrozící.

5.3.3. Žaloba určovací

Další zpomezi vlastnických žalob je žaloba určovací, která je upravena § 80 písm. c) OSŘ. Žaloba určovací směřuje k tomu, aby soud autoritativně ve výroku vyřkl, že určitý právní vztah existuje nebo neexistuje. Má zásadně preventivní charakter. Významem rozsudku je, že se ním závazně rozhoduje o existenci právního vztahu či práva pro případný budoucí spor o plnění z něho.

Podmínkou úspěšnosti žaloby je naléhavý právní zájem žalobce. Podmínka naléhavého právního zájmu je splněna v případě, že je existence právního vztahu objektivně neurčitá, nejasná a z této nejistoty hrozí žalobci nebezpečí újmy. Splnění uvedené *condicio sine qua non* se posuzuje z hlediska časového, ale stejně tak z hlediska, je-li oprávněnému právním řádem poskytnuta také jiná možnost ochrany porušeného práva, tj. ocitá-li se oprávněný v pozici, ve které není možno

²²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1868/2000

²²⁵ Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praha: Linde, 2002, str. 62

²²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1599/99

jiného právního institutu užit. Absence naléhavého právního zájmu se vyskytuje zejména v případech, kdy je možno z téhož právního poměru žalovat na plnění.²²⁷ Neprokázání naléhavého právního zájmu je důvodem pro odmítnutí žaloby. „V řízení o žalobě na určení, že smlouva o převodu věci je neplatná, není dán naléhavý právní zájem na určení ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ ani tehdy, je-li vedeno více jiných řízení o žalobách na plnění, pro něž je řešení otázky platnosti uvedené smlouvy stěžejní předběžnou otázkou.“²²⁸

Pro určovací žalobu není rozhodující hmotněprávní legitimace účastníků, není tak potřebné, aby byl žalobce subjektem práva nebo účastníkem vztahu, o který se jedná.

To, že je možno žalovat na plnění, zpravidla znamená, že odpadají podmínky žaloby určovací. Žaloba určovací a žaloba na plnění se vzájemně vylučují, a to ve prospěch žaloby na plnění. Důvodem je prejudiciální vztah mezi danými druhy žalob, rozhodnutí o plnění předpokládá to, že soud si v rámci rozhodování vyřeší sám otázku existence právního poměru, tedy otázku, která je předmětem rozhodování u žaloby určovací. Pravomocné rozhodnutí o žalobě určovací řeší závazně pro pozdější žalobu o plnění otázku existence tohoto právního poměru.²²⁹ Ke vztahu určovací žaloby a žaloby na plnění zaujal Nejvyšší soud uvedené stanovisko: „Jestliže se určovací žalobou vytváří pevný základ pro vyjasnění právních vztahů účastníků sporu a může se tak předejít žalobě o plnění, je určovací žaloba přípustná přesto, že je možná i žaloba o plnění.“²³⁰ Dále odůvodnil soud své rozhodnutí i následovně: „Zásadně sice platí, že možnost žaloby na plnění zpravidla vylučuje právní zájem na žalobě určovací; tento předpoklad však nelze chápat všeobecně. Jestliže žalobce může prokázat, že má právní zájem na tom, aby rozsudkem soudu bylo určeno určité právo nebo právní poměr přes to, že by mohl žalovat přímo o plnění, nelze mu určovací žalobu odeprít. 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 však určovací žalobou vytváří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků sporu a předejde se žalobě o plnění, je určovací žaloba přípustná přes to, že je možná i žaloba o plnění. To platí zejména v případech, kde těmi nároky, jež jsou vymahatelné v době podání žaloby, není vyčerpán celý obsah a dosah sporného právního vztahu.“

²²⁷ k naléhavému právnímu zájmu viz. R 17/1972, R 53/1972

²²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2331/99

²²⁹ Winterová, A. a kol.: Civilní právo procesní. Vysokoškolská učebnice. 5. aktualizované vydání, doplněné o předpisy evropského práva. Praha: Linde, 2008, str. 230

²³⁰ Nejvyšší soud České republiky (nyní Vrchní soud v Praze), rozsudek ze dne 15. prosince 1992, publikovaný Právní rozhledy, 1993, č. 1, strana 18

Průlomovým rozhodnutím v otázce existence naléhavého právního zájmu v případě sporu o vlastnictví, kdy na základě uzavřené a mezi účastníky sporné smlouvy o převodu vlastnictví dosud nedošlo k zápisu vkladu do katastru nemovitostí, bylo rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, z kterého odůvodnění: „Dosavadní judikatura dovodila, že naléhavý právní zájem na určení je dán tehdy, kdy by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce, nebo by se jeho právní postavení stalo nejistým, a že pomocí určovací žaloby lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu. Určovací žaloba je tedy na místě jen tam, kde má soud deklarovat existenci či neexistenci právního vztahu či práva ... V posuzovaném případě však odvolací soud určení, že byla uzavřena smlouva, nedeklaroval existenci či neexistenci právního vztahu či práva (zákonný požadavek by byl splněn určení, že mezi žalovanou a žalobci je založen, jejich písemnými projevy pojatými do uvedené smlouvy, právní vztah prodávající a kupující), nýbrž konstatoval, že nastala určitá právní skutečnost. Určení existence právní skutečnosti, nikoli právního vztahu či práva rozhodnutím soudu, přichází v úvahu jedině tehdy, jestliže to zákon připouští. V takovém případě však nejde o určovací žalobu, ale o žalobu jinou, v § 80 OSŘ nevypočtenou. Žaloba, jíž se žalobci domáhají, aby soud určil, že byla uzavřena kupní smlouva, nesplňuje předpoklady žaloby na určení podle § 80 písm. c) OSŘ, neboť se netýká existence nebo neexistence práva nebo právního vztahu, ani nemá oporu v platném právu. ... V daném případě se žalobci žalobním petitem domáhali nejdříve vydání pěti vyhotovení kupní smlouvy, později určení, že byla uzavřena kupní smlouva. Z odůvodnění žaloby (z vylíčení rozhodujících skutečností) však vyplývá, že se ve skutečnosti domáhají určení právního vztahu (vztahu prodávajícího a kupujícího), který byl mezi nimi založen jejich písemnými projevy, pojatými do smlouvy, jejíž obsah uvádějí. Nelze tedy přehlédnout, že mezi odůvodněním žaloby a žalobním petitem existuje logický a věcný rozpor, takže žalobu nelze považovat za podání určité.“²³¹ V jiném, dřívějším rozhodnutí Nejvyššího soudu, kde byl řešen problém s přípustností žaloby na určení neplatnosti převodní smlouvy před vkladem do katastru nemovitostí, soud vyjádřil následující právní názor: „V případě, že žaloba na určení neplatnosti smlouvy o převodu nemovitostí je podána dříve, než je na základě této smlouvy proveden vklad práva do katastru nemovitostí, má účastník převodní smlouvy na podání takové žaloby naléhavý právní zájem.“²³² Odbornou veřejností²³³, k názoru se rovněž přikláním, je považováno za správné rozhodnutí sp. zn. 33 Odo 69/2004, již proto, že je v souladu s nikým argumentačně nevyvráceným názorem, že

²³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Odo 69/2004

²³² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 446/2002

²³³ názor k výše uvedenému rozsudku Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Odo 69/2004 podal JUDr. František Balák v časopise Soudní rozhledy, 2005, č. 2, str. 52, rubrika Rozhodnutí soudů ČR - část civilní\Řozhodnutí procesní

určovací žalobou upravenou v ustanovení § 80 písm. c) OSŘ nelze žalovat na určení (ne)existence právní skutečnosti, ale jen na určení (ne)existence právního vztahu nebo práva.

5.3.4. Žaloba na pozitivní plnění podle § 417 odst. 2 OZ

„Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.“²³⁴ Jde o zákonnou úpravu tzv. soudní (kvalifikované) prevence škod. Žaloba podle tohoto ustanovení směřuje k tomu, aby bylo žalovanému uloženo učinit opatření k odvrácení hrozící škody anebo proti jinému ohrožení sousední nemovitosti. Soudní ochrana se poskytuje v případech, kdy následek ještě nenastal, ale zjevně hrozí. Není podmínkou, aby následek hrozil bezprostředně, postačí pouze ohrožení, avšak vážné, v důsledku kterého může v budoucnu vzniknout závažná škoda. V případech, kdy k zásahu už došlo, se užije ochrany proti přesně vymezenému rušení ustanovením § 127 OZ. V rámci sousedských vztahů, jako jedné z forem vztahů vlastnických, bude předmětná žaloba podle § 417 odst. 2 OZ aplikovatelná např. v případech vážného ohrožování zvířaty, nebo také jako ochrana vlastnického práva před podmáčením nebo jiným ohrožením stavby apod.

V některých případech není hranice mezi uplatněním jednotlivých prostředků ochrany jasná, pro objasnění se odvolám na rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové. „O tom, zda půjde o závazek podle § 127 OZ nebo o závazek podle § 126 OZ anebo podle § 417 OZ, rozhoduje způsob, jakým vlastník věci zasáhl do práv jiného. Podle ustanovení § 127 OZ bude namístě postihnout jen ty zásahy vlastníka, které naplňují jednotlivé skutkové podstaty uvedené v § 127 odst. 1 věta druhá OZ a v odstavci druhém a třetím téhož ustanovení. Přitom je třeba mít na paměti, že výčet skutkových podstat obtěžování jiného vlastníkem věci při výkonu vlastnických práv tak, jak je obsažen v § 127 odst. 1 větě druhé OZ, je příkladný. Společným rysem těchto zásahů demonstrativně uvedených v § 127 odst. 1 větě druhé OZ je to, že se u vlastníka věci předpokládá, že je bude činit, že se předpokládá i to, že tyto zásahy budou mít rušivý dopad na výkon práv jiného (sousedy), ale že je to třeba tolerovat, nepřekročí-li tyto zásahy určitou únosnou míru. Ty zásahy vlastníka věci, které se však vymykají vymezení rušivých zásahů tak, jak je toto vymezení provedeno v ust. § 127 OZ a které nespádají ani do skutkové podstaty ust. § 417 OZ, bude namístě posoudit podle ust. § 126 OZ.“²³⁵

²³⁴ § 417 odst. 2 OZ

²³⁵ Krajský soud v Hradci Králové, rozsudek sp. zn. 18 Co 14/95

III. Veřejnoprávní omezení vlastnického práva

K omezení vlastnického práva nedochází jenom na základě předpisů soukromoprávních, ale také na základě předpisů práva veřejného, kterými jsou zejména předpisy správního práva, stavebního práva a práva životního prostředí.

1. Vyvlastnění

Vyvlastnění (expropriace) je krajním zásahem do vlastnictví, je právním institutem, poskytujícím nucenou mocenskou změnu vlastnických práv.

Základem právní úpravy vyvlastnění je úprava obsažena v ústavním pořádku České republiky, v čl. 11 odst. 4 Listiny: „Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“ V nedávné minulosti byla úprava vyvlastnění svěřena stavebnímu zákonu²³⁶, byl považován za jistý obecný vyvlastňovací zákon. Hmotněprávní a procesněprávní úpravu tohoto institutu veřejného práva v současnosti obsahuje zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění. Uvedený zákon nestanovuje účel vyvlastnění, to je přenecháno speciálním právním předpisům, jde např. o zákon stavební²³⁷, horní²³⁸, lázeňský²³⁹, vodní²⁴⁰ a další. Ustanovení, věnující se vyvlastnění, obsahuje i občanský zákoník, podle § 128: „Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.“

Autoři učebnice správního práva²⁴¹ rozumějí vyvlastněním právem dovolený nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu. U nuceného omezení vlastnického práva jde o zásah, který pouze zužuje některou ze složek vlastnického práva, vlastník je tak omezen v právu držet předmět vlastnictví, brát z něho užitek nebo s ním disponovat.

²³⁶ Zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

²³⁷ Zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

²³⁸ Zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

²³⁹ Zák. č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebních lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

²⁴⁰ Zák. č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon)

²⁴¹ Hendrych, D. a kol.: Správní právo. Obecná část. 7.vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 340; srov. také Pavlíček, V. a kol.: Ústavní právo a státověda II.díl. Ústavní právo České republiky Část 2. Praha: Linde, 2004, str. 110

K vyvlastění a také k nucenému omezení vlastnického práva Listina vyžaduje splnění následujících podmínek:

- vyžaduje si to veřejný zájem,
- ze zákonem stanovených důvodů,
- na základě zákona,
- za náhradu,
- účelu sledovaného vyvlastněním nelze dosáhnout jinak.

Veřejný zájem je pojem poměrně často diskutován, v právní teorii je ho možno považovat za právní pojem neurčitý. Jeho konkretizace a vymezení leží na orgánu, který disponuje pravomocí v konkrétním případě rozhodnout. Veřejný zájem možno v širších souvislostech chápat jako zájem obecně prospěšný, nemusí ale nutně jít o zájem celospolečenský. „Obecně je však možno za veřejný zájem označit takový zájem, jehož nositelem je společnost.“²⁴² Pojem veřejný zájem posuzoval ve své judikатурní činnosti i Krajský soud v Českých Budějovicích, z odůvodnění soudu: „Vodítkem pro zjištění, zda je dán veřejný zájem na omezení vlastnických práv jedněch vlastníků ve prospěch vlastníků druhých, musí proto spočívat v naléhavosti veřejného zájmu na tom, zda právo vlastníků stavby na přístup ke stavbě převažuje nad právem na ochranu vlastnictví vlastníka pozemku ve smyslu principu nedotknutelnosti vlastnictví. Je tomu tak z důvodu, že vlastnické právo jednoho vlastníka lze omezit pouze v zájmu uplatnění základních práv, tedy i práv vlastnických jiného subjektu. Veřejný zájem je z tohoto pohledu třeba zjišťovat pro každý konkrétní případ, přičemž veřejný zájem nutno chápat jako zájem, který by bylo možno označit za obecně prospěšný. Proto ve veřejném zájmu je zřízení nezbytného přístupu ke stavbě zbudované na základě stavebního povolení, zejména když na základě stavebního povolení byla vystavěna též přístupová komunikace. ... Veřejný zájem nemůže být spatřován pouze v zájmu státu či státních institucí, protože jiný výklad by vedl k nemožnosti prostředky veřejného práva řešit vlastníky staveb nezaviněnou situaci, kdy k legálně zřízené stavbě byl v důsledku jiných okolností dodatečně znemožněn přístup.“²⁴³

Důvody stanovenými zákonem se myslí konkrétní účel vyvlastnění, tedy účel uvedený v jednotlivých speciálních právních předpisech. Nepostačuje, že zákon vyvlastnění dovoluje, nutné je stanovení jeho účelu.

²⁴² Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 31 Ca 82/2000

²⁴³ Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. zn. 10 Ca 65/98

Vyvlastnění je přípustné na základě zákona, zpravidla se o něm rozhoduje v správním řízení vydáním správního aktu, rovněž je připuštěno užití cesty normativní, a to vydání právního předpisů nejméně s právní silou zákona.

Podle planých právních předpisů se za vyvlastnění poskytuje náhrada, absentuje ale úprava přesná výše takové náhrady, způsob jejího určení, a také stanovení doby, v které má být náhrada poskytnuta. Odbornou veřejností²⁴⁴ je nestanovení přesných podmínek poskytované náhrady považováno za základní nedostatek úpravy vyvlastnění v Listině i občanském zákoníku. Odškodnění je nutné považovat za jeden z důležitých znaků vyvlastnění, a to s ohledem na princip rovnoměrného rozvržení veřejných břemen pro všechny občany a jejich rovnost před zákonem. Vyvlastnění je veřejnoprávní akt se soukromoprávními účinky, jde o původní způsob nabytí vlastnictví, kde vyvlastnitel neodvozuje své postavení od vyvlastněného, ale od státu a ze zákona.²⁴⁵

Poslední zákonnou podmínkou vyvlastnění je, že účelu sledovaného vyvlastněním nelze dosáhnout jinak. Nucené omezení vlastnického práva by mělo mít vždy přednost před vyvlastněním. Vyvlastnění nastupuje až v případě, že jeho cíle není možno dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, možno ho provést jen v nezbytném rozsahu. „... tam, kde je možno účelu vyvlastnění dosáhnout pouhým omezením práva, nelze vlastnické právo odejmout v plném rozsahu. Tento zákonný požadavek je nutno mít na zřeteli zvláště při vyvlastnění za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě, neboť ten bývá v naprosté většině případů řešitelný právě prostřednictvím rozhodnutí o zřízení věcného břemene, nikoli přímým vyvlastněním vlastnického práva.“²⁴⁶

Vyvlastňování staveb a pozemků

Úpravu poskytuje zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění (dále jen zákon). Zákon myslí „vyvlastněním odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem“. Zákon rozlišuje vyvlastnění na straně jedné a omezení vlastnického práva na straně

²⁴⁴ srov. Eliáš, K., a kol. : Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1.svazek § 1 – 487. Praha: Linde, 2008, str. 561

²⁴⁵ srov. Pavlíček, V. a kol.: Ústava a ústavní řád České republiky. Komentář. 2.díl. Práva a svobody. 2.doplněné a podstatně rozšířené vydání. Praha: Linde, 2002, str. 126

²⁴⁶ Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 31 Ca 82/2000

druhé, i když ve výše uvedené citaci zařazuje pod pojem vyvlastnění jednak odnětí, tak i omezení vlastnického práva; zákon tím sleduje zachování tradiční a právní praxí respektované terminologie.

Právní úprava vyvlastnění obsažena ve vyvlastňovacím zákoně stanovuje podmínky vyvlastnění. Vyvlastnění přichází v úvahu jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, veřejný zájem se prokazuje ve vyvlastňovacím řízení. Zákon však upřednostňuje dohodu nebo jiný způsob přechodu nebo omezení vlastnických práv, je tomu tak zejména z toho důvodu, že samotný fakt vyvlastnění je nejkrajnějším zásahem do jinak v podstatě autonomních vlastnických práv.

Stanovení vyvlastňovacích účelů (expropriačních titulů) zákon přenechává právním úpravám ve zvláštních zákonech, jedná se např. o stavební zákon, zákon o státní památkové péči, lázeňský zákon, vodní zákon, energetický zákon.

Náhrada poskytovaná za vyvlastnění, jako jedna z podmínek pro vyvlastnění stanovená již Listinou, je novým zákonem blíže určena.²⁴⁷ Náhrada musí korespondovat s cenou obvyklou pozemku nebo stavby, a v případě existence věcných břemen musí odpovídat výši ceny práva jemu odpovídajícího. Novým způsobem náhrady zavedeným zákonem je náhrada ve formě věcného plnění, je tak možno vyvlastňovanému poskytnout jiný pozemek nebo stavbu ve srovnatelném rozsahu a kvalitě.

2. Omezení vlastnického práva vyplývající ze zákona o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZoPK“) znamenal průlom v oblasti ochrany přírody v České republice, upravuje obecně ochranu veškeré přírody a krajiny, rostlin a živočichů a také neživé přírody, a dále řeší speciální ochranu územní a druhovou.

Následně se pokusím o stručné nastínění základní úpravy omezení vlastnictví vyplývající z právní úpravy poskytnuté zákonem o ochraně přírody a krajiny. Této problematice je věnována část šestá zákona o ochraně přírody a krajiny.

²⁴⁷ viz. § 10 a násl. zák. č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

Vlastnictví jednotlivých částí přírody není zákonem komplexně vyřešeno. Při současné aplikaci občanského zákoníku lze usoudit, že pozemky včetně jejich součástí, s výjimkou podzemních a povrchových vod, jsou předmětem vlastnictví. Volně žijící ptáci se za předmět vlastnictví nepovažují, ovšem až do okamihu, než se jich někdo po právu zmocní.

Základem stanovení možného omezení vlastnického práva z titulu veřejného zájmu na ochraně přírody a krajiny je ustanovení § 58 odst. 1 ZoPK, každému, tedy i vlastníku vyplývá povinnost strpět takové omezení stanovené tímto zákonem. Uvedené ustanovení dále upravuje postup v případě úhrady ujmy, která vlastníku, resp. nájemci, v souvislosti s povinností podle odst. 1 vznikne. Konkrétně se jedná o újmu vzniklou v důsledku ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření vlastníkov, resp. nájemci, zemědělské půdy, lesních pozemků nebo rybníků s chovem ryb nebo vodní drůbeže, a to na základě omezení vyplývajícího z rozhodnutí, závazného stanoviska nebo souhlasu vydaného podle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Výše uvedený zákonem garantovaný nárok je důsledkem záměru zákonodárce kompenzovat vlastníkov ekonomickou ztrátu, která mu v důsledku ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření vzniká.²⁴⁸

Dalším podstatně omezujícím ustanovením vlastníka je § 59 ZoPK, kde jsou upraveny podmínky zajištění pozemků k tvorbě systému ekologické stability. Pojem „systém ekologické stability“ je vymezen ustanovením § 3 odst. 1 písm. a) ZoPK, je ním vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Ochrana systému ekologické stability je ze zákona povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků a jeho vytváření je veřejným zájmem. Opatření, projekty a plány územního systému ekologické stability se dle zákona provádějí zásadně po dohodě s vlastníkem, subsidiárně, tj. selže-li dohoda, uplatní se ve smyslu odst. 2 předmětného ustanovení zákona postup výměny pozemků. V praxi se v této souvislosti vyskytují nemalé problémy, kdy zákonem k tomu pověřené pozemkové úřady tuto výměnu učinit odmítají, a to zejména s poukazem na to, že žádnými pozemky nedisponují, nebo že jim v tom brání jiná zákonná překážka, což je v rozporu s platnými právními předpisy, neboť ve skutečnosti tu taková není.²⁴⁹ Zákon rovněž v uvedených případech tyto pozemky vyjímá z působnosti ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu, kdy se tímto sleduje zejména celý proces zjednodušit a dát také v případě střetu přednost zájmům ochrany přírody před zájmy ochrany zemědělské půdy.

²⁴⁸ srov. Pekárek, M.: Kompenzace za omezení výkonu vlastnických práv při ochraně životního prostředí, in: Průchová, I.: Aktuální otázky práva životního prostředí, Masarykova univerzita Brno, 2005

²⁴⁹ srov. Miko, L., Borovičková, H., a kol.: Zákon o ochraně přírody a krajiny. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007, str. 259.

Zákonem²⁵⁰ je rovněž upraveno předkupní právo státu v případě vlastnictví nezastavěných pozemků ležících mimo sídelní útvary, a to na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a dále pro případ vlastnictví souvisejícího s jeskyněmi. V uvedených případech je vlastník povinen v případě jejich prodeje nabídnout tyto přednostně orgánu ochrany krajiny. K pozitivní reakci je příslušnému orgánu stanovena 60 denní lhůta, nevyjádří-li se v této lhůtě, jsou vlastníci oprávněni uskutečnit tento prodej vůči subjektu odlišnému. V případě porušení tohoto předkupního práva je možné s odkazem na § 39 OZ dovést neplatnost takového právního úkonu, neboť by se jednalo o rozpor jeho obsahu se zákonem, jeho obcházení, resp. by se přičil dobrým mravům.

V nezbytných případech je povolen vstup na cizí pozemky pracovníkům všech orgánů ochrany přírody při plnění úkolů vyplývajících ze zákona o ochraně přírody a krajiny a dalších předpisů na úseku ochrany přírody a krajiny, kdy jsou oprávněni provádět v této souvislosti potřebná měření, sledování, dokumentaci a požadovat také informace nezbytné ke zjištění stavu přírodního prostředí, a to za dodržení podmínky, že jsou tyto osoby povinny co nejvíce šetřit vstupem dotčené pozemky, jakož i všechna práva vlastníka.²⁵¹ Oprávnění České inspekce životního prostředí (dále jen „ČIZP“) v této souvislosti rozvedla judikatura. ČIZP nemusí mít při výkonu povinnosti dle § 62 odst. 1 ZoPK souhlas vlastníka pozemku, ten nemusí být o uvedeném úkonu orgánem ČIZP předem informován.²⁵² Vlastník pozemku ale dle jiného soudního rozhodnutí musí být o takovém vstupu vyrozuměn, což vyplývá z předmětného ustanovení, kdy je vstup pracovníka správního orgánu na pozemek vázán na povinnost prokázat se služebním průkazem.²⁵³ Je nutné podotknout, že z důvodu ochrany oprávněných zájmů vlastníka, které mu vyplývají z pojmu vlastnického práva samotného, tj. být nerušen v jeho výkonu, a také s ohledem na jeho absolutní povahu, by bylo vhodné činit takové úkony až po jejich předchozím oznámení vlastníku.

Zákon speciálním ustanovením § 63 upravuje povinnosti vlastníků stezek a pěšin, a to zejména lesních a polních cest, mimo zastavěné území při jejich zřizování, rušení a změnách. Uvedené ustanovení zakazuje takové stezky a pěšiny zřizovat a rušit bez předchozího souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny. Záměrem zákona je zaručit veřejnosti neomezený přístup do krajiny, kdy je výslovně povolen volný průchod přes pozemky (ve smyslu ust. § 63 ZoPK, tj. mimo zastavěné území) ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby, kdy je ale povinen respektovat oprávněné zájmy vlastníka, resp. nájemce

²⁵⁰ § 61 ZoPK

²⁵¹ § 62 ZoPK

²⁵² Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j. 2 Ca 1/2006-37

²⁵³ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 5 As 38/2004-75

pozemku, a musí si počínat tak, aby nedocházelo k způsobení škody. Zákon ale zachovává oprávnění vlastníka oplotit, nebo ohradit takové pozemky, přičemž je povinen zajistit možnost jejich volného průchodu.

Jedním z nejdůležitějších ustanovení, stanovujícím okruh pravomoci orgánů ochrany přírody, je ust. § 66 ZoPK. Orgánem ochrany přírody a krajiny se v souladu se zákonem myslí obecné orgány (Ministerstvo životního prostředí, krajské úřady, obecní úřady, pověřené obecní úřady, obecní úřady obcí) a dále speciální orgány (správy národních parků, správy chráněných krajinných oblastí, újezdní úřady na území vojenských újezdů). Dle uvedeného ustanovení je příslušný orgán oprávněn stanovit fyzickým a právnickým osobám podmínky pro výkon činnosti, která by mohla způsobit nedovolenou změnu obecně nebo zvláště chráněných částí přírody, případně také tuto činnost zakázat. Orgán ochrany krajiny tak může ovlivňovat chování fyzických i právnických osob, a aktivně tak chránit oprávněné zájmy státu, v širším pojetí i veřejnosti, v oblasti ochrany přírody a krajiny.

Dalším institutem ochrany životního prostředí, spočívajícím rovněž v omezení vlastnického práva, je ochrana dřevin rostoucích mimo les, upravena ustanoveními § 7 až 9 ZoPK. Zákon citovanými ustanoveními poskytuje ochranu dřevin obecnou, a jednak i zvláštní. Z působnosti ustanovení jsou vyňaty dřeviny, na kterých ochranu se vztahuje přísnější ochrana podle ust. § 46 a 48 ZoPK, nebo na které se vztahuje ochrana podle zvláštních právních předpisů.

Prováděcím právním předpisem tohoto ustanovení je vyhl. č. 395/1992 Sb., která vysvětluje pojem „poškození a ničení dřevin“. „Poškození a ničení dřevin rostoucích mimo les (§ 7 odst. 1 zákona) je nedovolený zásah, který způsobí podstatné a trvalé snížení jejich ekologických a estetických funkcí nebo bezprostředně či následně způsobí jejich odumření.“²⁵⁴

Vlastníkům dřevin je uložena povinnost o dřeviny pečovat, a to příkladným výčtem, ošetřovat a udržovat je. Vlastníkem dřeviny je v souladu s občanským zákoníkem vlastník pozemku, na kterém dřevina roste. Orgánu ochrany přírody je svěřena pravomoc nařídit vlastníku provedení nezbytných zásahů v případě výskytu nákazy dřevin epidemickými či jinými závažnými chorobami, kdy takovým opatřením může být rovněž pokácení dřevin.

I když je vlastník s předmětem svého vlastnictví oprávněn nakládat dle své svobodné vůle, v oblasti dřevin je ale podstatně omezován, a to zejména povolením ke kácení dřevin dle § 8 ZoPK. Výjimkou z této povinnosti je kácení dřevin z důvodů pěstebních, a to pouze za účelem obnovy porostů nebo při provádění výchovné probírky, dále z důvodů zdravotních nebo při výkonu oprávnění dle zvláštních právních předpisů. Povolení rovněž není potřebné v případě

²⁵⁴ § 8 odst. 1 vyhl. č. 395/1992 Sb.

vlastnictví dřevin fyzickými osobami, jestliže pozemky užívají a jedná-li se o dřeviny, které dle vyhl. č. 395/1992 Sb., nejsou významným krajinným prvkem a jedná se o stromy o obvodu kmene do 80 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí nebo souvislé keřové porosty do celkové plochy 40 m². Povolení není také vyžadováno, jedná-li se o dřeviny, které jsou v takovém stavu, který je schopen ohrozit život nebo zdraví, anebo hrozí-li škoda značného rozsahu. Vlastníku takové dřeviny je ale uložena oznamovací povinnost vůči orgánu ochrany krajiny, a to ve lhůtě 15 dnů od provedení kácení.

Při vydávání povolení dle § 8 odst. 1 ZoPK orgán ochrany krajiny posuzuje zejména závažné důvody na straně žadatele, dále také ekologické a estetické funkce dřeviny. „Závažným důvodem podle § 8 odst. 1 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, pro který lze po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin povolení vydat, může být i špatný zdravotní stav dřevin, jímž je snížen nebo vyloučen její funkční a estetický význam. Povolení k pokácení stromu tak nelze vztahovat výlučně ke zdravému stromu.“²⁵⁵ Proces povolování se řídí příslušnými ustanoveními správního řádu ohledně správního řízení.

V případě povolení kácení dřevin je orgán ochrany krajiny oprávněn v souladu s ust. § 9 ZoPK uložit vlastníku povinnost učinit přiměřenou náhradní výsadbu jako kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením. Byli-li dřeviny vlastníkem káceny z důvodu nové výstavby je tento povinen uhradit odvod do rozpočtu obce, kdy bude tento použit k zlepšení životního prostředí. K odvodu finančního příspěvku je povinen rovněž ten, kdo kácení dřevin provedl protiprávně, a to do Státního fondu životního prostředí. Ustanovení § 9 odst. 3 ZoPK odkazuje při stanovení výše odvodu z kácení dřevin do rozpočtu obce na zvláštní zákon, který ale přijat nebyl, a absentuje tak zákonný podklad pro úpravu obsaženou v obecně závazné vyhlášce obce. Nové poplatky obec nemůže stanovit obecně závaznou vyhláškou ani v oblasti věcně vymezené samostatné působnosti, toto oprávnění náleží pouze Parlamentu ČR.²⁵⁶

²⁵⁵ Rozhodnutí ministra životního prostředí ze dne 3.12.2003, č.j. Mú101043/03SRK/764/P-1496/03

²⁵⁶ srov. Nález Ústavního soudu České republiky, č.j. Pl. ÚS 63/04

3. Omezení vlastníka lesa dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích

3.1. Základ právní úpravy ochrany lesů

Základem právní úpravy ochrany lesa a omezení vlastnických práv jeho vlastníka je zákon č. 289/1995 Sb., o lesích (dále jen „ZoL“). Úpravu tohoto zákona rozšiřuje řada dalších prováděcích právních předpisů, jakož i zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti.

Bez ohledu na dále uvedené zákonné vymezení lesů, je pro charakteristiku lesů z právního hlediska podstatná skutečnost, zda-li se lesní porosty nacházejí na pozemcích určených k plnění funkcí lesa nebo nikoliv, a to na pozemcích ostatních. V druhém případě takový les pod právní definici lesa nespadá. Není-li jednoznačně určitelné, jedná-li se o pozemek určený k plnění funkci lesa, rozhoduje příslušný orgán státní správy.

Podle § 2 písm. a) ZoL se lesem myslí lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa. Funkcemi lesa jsou dále přínosy podmíněné existencí lesa, které se člení na produkční a mimoprodukční. Lesními porosty jsou dle dikce zákona stromy a keře lesních dřevin, které v daných podmínkách plní funkce lesa.

Platná právní úprava ochrany lesa sleduje tyto hlavní směry²⁵⁷:

- ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa,
- ochranu lesa při hospodaření v lesích,
- ochranu lesa před škodlivými činiteli,
- ochranu lesa při obecném užívání lesů.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa je upravena § 13 ZoL. Tyto pozemky musejí být účelně obhospodařovány a jejich užití k jiným účelům je výslovně zakázáno. O výjimkách z této povinnosti rozhoduje příslušný orgán státní správy lesů, a to na základě žádosti vlastníka nebo ve veřejném zájmu. Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa spočívá dále i v předcházení nevhodného dělení lesa z hlediska jeho ochrany, v ochraně sítě lesních cest a

²⁵⁷ klasifikace dle Damohorský, M. a kol: Právo životního prostředí, 2. přepracované a doplnění vydání. Praha: C.H.Beck, 2007. str. 311

jiných lesních zařízení před rušivými zásahy a v omezeném uvolňování pozemků ke stavbám pro rekreaci.

Odnětí a omezení těchto pozemků je upraveno ust. § 15 ZoL, přičemž takový postup upravuje § 16 ZoL. Odnětím se myslí uvolnění pozemků pro jiné využití, omezením je stav, kdy na dotčených pozemcích nemohou být plněny pouze některé funkce lesa v obvyklém rozsahu.

Ochrana lesa při hospodaření v lesích je mezi hlavní směry ochrany začleněna zejména z důvodu existence celospolečenského zájmu zachování lesů jako jednoho z největších ekosystémů. Právě z uvedeného důvodu je potřebné právně regulovat chování subjektů v oblasti hospodaření, neboť u této činnosti bývá les nejvíce ohrožen. Právním řádem jsou stanovena přesná pravidla, kterých porušení je státní moci sankcionováno. Podle § 2 písm. d) ZoL je hospodařením v lese obnova, ochrana, výchova a těžba lesních porostů a ostatní činnost zabezpečující plnění funkcí lesa. Jedná se o výčet demonstrativní, kdy ostatními činnostmi se rozumí zejména meliorizace a hrazení bystřin v lesích, lesní doprava a další.²⁵⁸ Zákonem jsou tak stanoveny různé povinnosti v této oblasti, a to např. obnova a výchova lesních porostů, dodržování pravidel při těžbě dříví a při lesní dopravě, vedení evidence o plnění závazných ukazatelů plánu apod.

Dalším směrem právní úpravy je ochrana lesa před škodlivými činiteli. Zákon nimi dle definice § 2 písm. f) ve spojení s § 2 písm. g) ZoL rozumí škodlivé organismy, nepříznivé povětrnostní vlivy, imise a fyzikální nebo chemické faktory, způsobující poškození lesa, přičemž škodlivými organismy jsou původci chorob lesních porostů a rostlinní nebo živočišní škůdci lesních porostů. Úpravě této oblasti se věnuje § 32 ZoL. Povinností vlastníka lesa je dle tohoto ustanovení zejména zjišťovat a evidovat výskyt a rozsah škodlivých činitelů a jimi působených poškození důležitých pro pozdější průkaznost provedených opatření; při zvýšeném výskytu neprodleně informovat místně příslušný orgán státní správy lesů a provést nezbytná opatření, dále preventivně bránit vývoji, šíření a přemnožení škodlivých organismů, a také provádět preventivní opatření proti vzniku lesních požárů. Vlastník lesa je povinen v případě vzniku mimořádných okolností a nepředvídaných škod, kterými je také přemnožení škůdců, činit bezodkladná opatření k jejich odstranění a pro zmírnění jejich následků. Úmyslem zákonodárce je tímto ustanovením zejména preventivně eliminovat vznik škod a v případě, že k nim již došlo, zmírnit jejich následky. V případě prevence před škodlivými činiteli se tak děje zejména pravidelnou starostlivostí o zdraví porostů.

²⁵⁸ Staněk, J.: Lesní zákon v teorii a praxi 1. Úplné znění zákona s komentářem. Matice lesnická, 1996, str. 14.

3.2. Obecné užívání

Beze sporu je jedním z omezení vlastnických práv vlastníka lesa obecné užívání, definované ust. § 19 až 22 ZoL. Specifikace pojmu je obsažena v ust. § 19 odst. 1 ZoL, dle kterého má každý právo vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí, sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest, přičemž je povinen les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců. Jedná se o úpravu, která na jedné straně zachovává právo každého vstupovat volně do lesa, na vlastní nebezpečí, a zároveň na straně druhé chrání i oprávněné zájmy vlastníka lesa. Zákon povoluje sběr lesních plodů pro vlastní potřebu, kdy tento pojem nikterak dále nspecifikuje. Aplikace této míry bude záležet už zejména na vlastníku lesa. Sběr těchto plodů ve větším rozsahu, sloužícím již k podnikatelským účelům je ale vyloučen.

Ustanovením § 20 ZoL je stanoven zákaz některých činností v lesích při jejich obecném užívání, jedná se o zákaz:

- rušit klid a ticho,
- provádět terénní úpravy, narušovat půdní kryt, budovat chodníky, stavět oplocení a jiné objekty,
- vyzvedávat semenáčky a sazenice stromů a keřů lesních dřevin,
- těžít stromy a keře nebo je poškozovat,
- sbírat semena lesních dřevin, jmelí a ochmet,
- sbírat lesní plody způsobem, který poškozuje les,
- jezdit a stát s motorovými vozidly,
- vstupovat do míst oplocených nebo označených zákazem vstupu,
- vstupovat do porostů, kde se provádí těžba, manipulace nebo doprava dříví,
- mimo lesní cesty a vyznačené trasy jezdit na kole, na koni, na lyžích nebo na saních,
- kouřit, rozdělovat nebo udržovat otevřené ohně a tábořit mimo vyhrazená místa,
- odhazovat hořící nebo doutnající předměty,
- narušovat vodní režim a hrabat stelivo,
- pást dobytek, umožňovat výběh hospodářským zvířatům a průhon dobytka lesními porosty,

- znečišťovat les odpady a odpadky.

Zdánlivě možno uvedený výčet považovat za taxativní, nicméně ve spojení s ust. § 11 odst. 1 ZoL²⁵⁹, jakési generální klauzule ochrany lesů, se dovozuje, že v lesích nesmí být prováděna žádná činnost, při které by docházelo k ohrožování nebo poškozování lesů. Vlastník v rámci svého autonomního rozhodování je oprávněn povolit výjimku z některých zákonem zmíněných zákazů.

Všechna výše uvedená omezení mají povahu věcného břemene, vzniklého na základě zákona, a je tedy povinnosti vlastníka uvedené zákazy respektovat, a to bez nároku na náhradu takového ztíženého užívání vlastnictví.²⁶⁰

3.3. Nájem a podnájem lesů

Omezení vlastníka lesa spočívá i v omezení nájmu a podnájmu lesů, a to jak státních, tak i ve vlastnictví soukromých fyzických osob. Pro lesy v státním vlastnictví je ust. § 5 odst. 1 ZoL výslovně stanoven zákaz nájmu a podnájmu státního lesa za účelem hospodaření v lese, kde smyslem je zejména zabránit spekulativním nájům nebo podnájům lesů ve vlastnictví státu. Jedná se o omezení vlastníka oprávnění s předmětem vlastnictví nakládat a brát z něj požitky, neboť takto je značně omezena možnost vlastníka lesa profitovat z vlastnictví lesa.

V případě vlastnictví lesů státem i osobami soukromého práva, a to jak fyzickými, tak i právnickými, je ust. § 5 odst. 2 ZoL povolen podnájem lesních pozemků pouze v případě, že tak výslovně stanoví příslušná nájemní smlouva. Jedná se o již přísnější podmínky, než dle nájmu ve smyslu § 666 a násl. OZ.

²⁵⁹ § 11 odst. 1 ZoL: „Každý si musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.“

²⁶⁰ srov. Damohorský, M. a kol: Právo životního prostředí, 2. přepracované a doplnění vydání. Praha: C.H.Beck, 2007. str. 311

3.4. Náhrada za omezení vlastnického práva

Vlastník lesa má právo na náhradu újmy, která mu vznikla z důvodu omezení jeho užívání na základě ust. § 11 odst. 3 a § 36 ZoL.

V případě, že příslušný orgán státní správy rozhodne o omezení hospodaření v lese, má vlastník lesa vůči tomuto orgánu právo na náhradu újmy v této souvislosti mu vzniklé. Bylo-li o tomto omezení rozhodnuto v prospěch jiné osoby, může orgán státní správy rozhodnout, že tato osoba je povinna tuto náhradu uhradit. Orgán státní správy v takovém případě postupuje tak, že vlastníkovvi poskytne náhradu újmy sám, a následně rozhodne, že tuto náhradu je povinna orgánu státní správy uhradit osoba, v které prospěch bylo omezení uloženo.²⁶¹

V souladu s ust. § 36 ZoL vlastníku lesa náleží náhrada zvýšených nákladů, které mu vznikly z plnění opatření uloženého orgánem státní správy lesů ve prospěch účelového hospodaření v lesích ochranných nebo v lesích zvláštního určení.

4. Omezení vlastnického práva vyplývající ze zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

Základem právní úpravy omezení vlastnictví v oblasti vod je vodní zákon²⁶² (dále jen „ZV“), kterým jsou upravené základní povinnosti při nakládání s vodami, a to z důvodu ochrany povrchových a podzemních vod nebo také z důvodu ochrany před povodněmi. Ochrana a režim některých kategorií vod je upraven zvláštními právními předpisy, kterými je zejména zák. č. 164/2001, o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebních lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), dále zák. č. 44/1998, o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon).

Vody nejsou věcí v právním slova smyslu, neboť se je nedá dostatečně ovládnout, uchopit, držet. Ustanovení § 3 ZV vody, a to podzemní i povrchové, vylučuje z předmětu vlastnictví, rovněž nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na kterém se vyskytují. Z uvedeného vyplývá, že

²⁶¹ Staněk, J.: Lesní zákon v teorii a praxi 1. Úplné znění zákona s komentářem. Matice lesnická, 1996, str. 34.

²⁶² zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

omezení vlastnického práva vyplývající ze zákona o vodách se bude dotýkat zejména vlastnictví nemovitostí, které mohou kvalitu, čistotu nebo jinou vlastnost vod jakkoliv ovlivnit.

Obecně povinnost k ochraně vod stanovuje vodní zákon v ust. § 5 odst. 1: „Každý, kdo nakládá s povrchovými nebo podzemními vodami, je povinen dbát o jejich ochranu a zabezpečovat jejich hospodárné a účelné užívání podle podmínek tohoto zákona a dále dbát o to, aby nedocházelo k znehodnocování jejich energetického potenciálu a k porušování jiných veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy.“ Povinnost je stanovena jako generální, a to pro všechny fyzické a právnické osoby, také v tom případě, není-li výslovně stanovena v konkrétním povolení nebo jiném rozhodnutí vodoprávního úřadu. Důraz je kladen zejména na hospodárné a účelné využívání vod. Z ustanovení vyplývá, že nereguluje pouze výkon vlastnického práva, ale rovněž výkon jiných práv, resp. povinností, které jsou způsobilé jakkoliv negativně ovlivnit kvalitu a jiné vlastnosti vod.

Stavebník je dle § 5 odst. 3 ZV povinen svou stavbu zabezpečit zásobováním vodou a odváděním, čištěním popřípadě jiným zneškodňováním odpadových vod. Bez splnění této podmínky je stavebnímu úřadu zakázáno vydat k předmětné stavbě stavební povolení. Stavebník je povinen splnění této povinnosti prokázat v řízení o povolení stavby, kolaudaci, změně stavby nebo změně jejího užívání příslušnému stavebnímu úřadu. Nevyžaduje-li zákon v konkrétním případě ke stavbám, zařízením nebo činnostem, povolení, a jsou-li tyto způsobilé ovlivnit vodní poměry, je v taxativních případech dle § 17 odst. 1 ZV, stavebník povinen vyžádat si souhlas vodoprávního úřadu. Citovaná povinnost se vztahuje k stavbám nebo zařízením na pozemcích, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, nebo na pozemcích s takovými pozemky sousedících, ke stavbám sloužícím k těžbě nerostů, k stavbám ve vzdálenosti do 15 m od vzdušné paty ochranné hráze vodního toku, a rovněž k stavbám v ochranných pásmech vodních zdrojů.

Vlastník pozemku je dle § 27 ZV povinen zajistit péči o ně takovým způsobem, aby nedocházelo k zhoršování vodních poměrů, a to zejména odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a je také povinen dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny. Vlastník pozemku je tak zejména omezen ve svém právu věc užívat, neboť toto své právo může vykonávat pouze způsobem neporušujícím výše citované povinnosti.

Vlastník pozemku, resp. stavby je v rámci ochrany před povodněmi, upravené ust. § 63 a násl. ZV, povinen umožnit vstup a vjezd na svůj pozemek nebo stavbu osobám, které provádějí a koordinují zabezpečovací a záchranné práce. V případě vzniku škody v souvislosti s uvedeným jednáním náleží vlastníkově náhrada škody. Ze slovního vyjádření zákona je možné dovodit, že příslušné osoby jsou oprávněny vstupovat a vjíždět na pozemek i za nepřítomnosti

jeho vlastníka. Jedná se o promítnutí obecně užívané zásady, upravené předpisy veřejnoprávními i soukromoprávními, dle které je každý povinen předcházet hrozícím škodám.

Vlastníci pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků jsou dle § 50 ZV, a dále vlastníci pozemků, sousedících s koryty vodních toků dle § 51 ZV povinni strpět jistá omezení v souvislosti s vlastnictvím uvedených pozemků. Možno zevšeobecnit, že vlastníci tak mají povinnost něco strpět, a to zejména břehové porosty, umístění zařízení ke sledování stavu vod, dále také povinnost strpět průchod osob podél vodních toků, ohlašovat zjevné závady v korytě a jiné povinnosti. Dle důvodové zprávy k vodnímu zákonu se jedná ve své podstatě o vyvážení přínosů, které jsou s vlastnictvím takových pozemků spojeny.²⁶³

Jisté omezení vlastníků staveb a zařízení v korytech vodních toků nebo sousedících s nimi stanovuje § 52 ZV. Uvedená povinnost spočívá v povinnosti vlastníka dbát o stav uvedených staveb a zařízení v tom směru, že jsou povinni je udržovat, dbát o jejich statickou stabilitu, odstraňovat z nich předměty zachycené či ulpělé.

Zásahem do vlastnického práva je ustanovení § 60 ZV, které výslovně stanovuje vlastníkům pozemků sousedících s vodním dílem povinnost umožnit vstup na pozemky za účelem provozu a provádění údržby vodních děl. Podmínkou je samozřejmě projednání uvedeného vstupu s vlastníkem pozemku, čehož účelem je zejména vyloučit jisté spekulativní neoprávněné vstupy na cizí pozemky.

Další omezení vyplývající z vodního zákona je omezení vlastníků nemovitostí v záplavových územích. Definice a způsob určení a pravomoci orgánů v oblasti záplavových území stanoví ust. 66 ZV. Důsledky existence záplavových území pro vlastníky pozemků upravuje § 67 ZV. Citovaným ustanovením je stanoven zákaz umísťovat, povolovat a provádět v záplavových zónách stavby s výjimkou vodních děl. Rovněž je krom jiného zakázáno v těchto územích zřizovat oplocení, živé ploty a podobné překážky. Důvodem zakotvení uvedené povinnosti v našem právním řádu je zejména zájem na zachování volného území pro odtok povrchových vod při povodni a rovněž zabránění jejich znečištění. Omezení vlastníka v jeho právu užívat pozemek nebo stavbu může vzniknout v důsledku aplikace oprávnění vodoprávního úřadu v rámci preventivních opatření vymezit území určená k rozlivům povodní. Jedná se o pravomoc vodoprávního úřadu stanovit území, které bude účelově zaplaveno. Dotčeným vlastníkům náleží právo na náhradu. Vodoprávní úřad je oprávněn v takových případech k podání návrhu na vyvlastnění předmětných pozemků a staveb. Účelem této pravomoci úřadu je zejména,

²⁶³ Krecht, J.: Zákon o vodách (vodní zákon) č. 254/2001 Sb., s důvodovou zprávou a poznámkami. IFEC Praha, 2002

s ohledem na stanovení a analýzu případných škod a jakýchkoliv jiných následků, eliminovat vznik negativních důsledků.

Významným omezením vlastnického práva jsou omezení vzniklá na základě rozhodnutí vodoprávního úřadu o stanovení ochranných pásem vodních zdrojů dle § 30 ZV. V předmětném rozhodnutí vodoprávní úřad konkretizuje které činnosti jsou po období existence ochranného pásma na tomto území zakázány, resp. jaká technická opatření je v tomto území potřebné provést. Jedná se o činnosti, které poškozují nebo ohrožují vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje. Povinnost k provedení technických opatření může být uložena pouze vlastníku předmětné nemovitosti. Vlastníku, kterého právo bylo uvedeným způsobem omezeno, náleží v případě prokázání jeho omezení finanční náhrada vzniklé újmy.

5. Omezení vlastnického práva vyplývající ze zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

Zásahem do celistvosti vlastníkových oprávnění je dle horního zákona (dále jen „HZ“) zákaz zřizování staveb a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, v chráněném ložiskovém území dle § 18 HZ.

Stanovením chráněného ložiskového území se sleduje ochrana výhradního ložiska proti znemožnění nebo ztížení jeho dobývání. Definici předmětného území podává § 16 odst. 2 HZ. Chráněné ložiskové území zahrnuje oblasti, na kterých by stavby a zařízení, nesouvisející s dobýváním výhradního ložiska, mohly znemožnit nebo ztížit jeho dobývání. Výjimka ze zákonného zákazu je připuštěna § 18 odst. 2 HZ, a to pro případ, že zřízení takových staveb a zařízení je nezbytné z pohledu zákonem chráněného zájmu.

Na základě uvedeného je patrné, že úmyslem zákonodárce nebylo vyloučit jakékoliv stavební aktivity na chráněném ložiskovém území, nýbrž takové, které mohou působit přímo ohrožující. Stavební úřad při povolování předmětných staveb a zařízení vychází z konkrétních poměrů na určitém ložisku. Směrodatným je tak zejména to, jedná-li se o povrchové nebo hlubinné dobývání. V souvislosti s rozvojem výpočetních a dalších metod je zjišťování jednotlivých následků na takovém stupni, že je možné poddolování i zcela citlivých objektů. S technickým pokrokem tak dochází k zužování omezení dotčených vlastníků.

Problematice omezení vlastnického práva se věnoval i Český báňský úřad²⁶⁴, dle jehož stanoviska dochází k omezování vlastnických práv v důsledku aplikace uvedených ustanovení. Rovněž podotýká, že vlastnictví omezujícím je ust. § 4 vyhl. ČBÚ č. 26/1989 Sb., o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a bezpečnosti provozu při hornické činnosti a při činnosti prováděné hornickým způsobem na povrchu, pokud byla povolena hornická činnost, dle kterého je zakázán vstup nepovolaných osob do objektů, pracovišť a zařízení.

6. Další omezení vlastnického práva vyplývající z jiných veřejnoprávních předpisů

Omezení vlastnického práva v oblasti veřejnoprávní vznikají i z mnoha jiných než výše uvedených právních předpisů.

Ze **zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči**, vyplývají pro vlastníka kulturní památky rozsáhlá omezení. Generálním ustanovením, ukládajícím vlastníku památky pečovat o její udržení a zachování je § 9 zákona.

Podle ust. § 12 podléhá vlastník rozsáhlé oznamovací povinnosti, spočívající v povinnosti vlastníka oznámit každé ohrožení nebo poškození kulturní památky příslušnému úřadu a vyžádat si současně jeho rozhodnutí o způsobu odstranění závady. Jde-li o nemovitou kulturní památku, která je stavbou, musí být vyrozuměn také stavební úřad. Citovaná oznamovací povinnost vlastníka tkví rovněž v jeho povinnosti předem ohlásit každou zamýšlenou změnu užívání, a jde-li o nemovitou kulturní památku, i její zamýšlené vyklizení.

Zřejmě nejvýznamnějším omezením vlastnického práva je zákonné předkupní právo státu ke kulturní památce dle § 13 zákona. Vlastník je tak dotčen ve svém právu volně nakládat s předmětem svého vlastnictví. Na základě uvedeného ustanovení má vlastník povinnost v případě zamýšleného prodeje kulturní památky, tj. úplatného převodu vlastnického práva, přednostně nabídnout tuto ke koupi ministerstvu kultury. K uvedenému není vlastník povinen pouze pro případ, že se jedná o převod vlastnictví mezi osobami blízkými nebo spoluvlastníky. Nesplnění citované povinnosti je důvodem posouzení předmětného právního úkonu jako relativně neplatného, kdy ministerstvo kultury musí v objektivní lhůtě tří let své předkupní právo

²⁶⁴ ČBÚ č.j. 2638/93 ze dne 18.10.1993

uplatnit. Dle rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové se uvedená povinnost vztahuje na všechny vlastníky vyjma státu, neboť je z povahy věci pojmově vyloučeno, aby stát, vlastník kulturní památky, nabídl tuto ke koupi sobě sama.²⁶⁵

V užívání kulturní památky je vlastník omezen ve smyslu § 14 zákona. V případě, že vlastník hodlá provést rekonstrukci, restaurování nebo jinou úpravu kulturní památky, má povinnost vyžádat si předem závazné stanovisko obecního, resp. krajského úřadu.

Ve smyslu **zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)** (dále jen „EZ“) je vlastník pozemku nebo stavby omezen zejména v tom směru, že je povinen umožnit vstup dle uvedeného zákona oprávněným osobám na svůj pozemek nebo stavbu. Ve smyslu citovaného zákona je oprávněnou osobou provozovatel přenosové soustavy²⁶⁶, výrobce jako účastník trhu s plynem²⁶⁷, provozovatel přepravní soustavy v plynárenství²⁶⁸. Ve všech uvedených případech povolení vstupu jsou ale oprávněné osoby povinny co nejvíce šetřit práv vlastníků dotčených nemovitostí a vstup na jejich nemovitosti jim oznámit. Po skončení prací je taková osoba povinna uvést nemovitosti do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícímu předchozímu účelu nebo užívání dotčené nemovitosti a bezprostředně oznámit tuto skutečnost vlastníku nemovitosti. Dojde-li uvedeným jednáním ke vzniku majetkové újmy nebo je-li vlastník omezen v užívání nemovitosti, má právo na přiměřenou jednorázovou náhradu.

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením (dále jen „ZZ“) umožňuje taxativně vypočteným osobám vstup na cizí nemovitosti. Dle § 7 ZZ jsou tyto osoby oprávněné při výkonu zeměměřičských činností v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemky po předchozím oznámení vlastníkovu nebo oprávněnému uživateli pozemku. Jedná-li se o stavby, mohou oprávněné osoby do těchto vstupovat pouze se souhlasem vlastníka nebo jejího oprávněného uživatele. Vlastník, a rovněž oprávněný uživatel nemovitosti, je povinen toto strpět, neboť mu je zákonem zakázáno oprávněným osobám při výkonu jejich zeměměřičské činnosti vstupu nebo vjezdu bránit.

Neboť vlastnické právo požívá ochrany i dle ústavního pořádku, jsou v tomto smyslu oprávněné osoby povinny dle § 10 ZZ šetřit práva a majetek vlastníka a oprávněného uživatele nemovitosti, a dále jsou povinni po ukončení své činnosti přivést nemovitost do původního stavu. Důležitým

²⁶⁵ Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 15 Co 790/94

²⁶⁶ § 24 odst. 3 písm. f) EZ

²⁶⁷ § 57 odst. 1 písm. e) EZ

²⁶⁸ § 58 odst. 1 písm. e) EZ

je oprávnění těchto osob k nutným úpravám terénu, oklešťování a odstraňování porostů překážejících zeměměřičským činnostem a využívání značek, a to po předchozím upozornění a na vlastní náklady. Vznikne-li v důsledku činností oprávněných osob vlastníku na nemovitosti škoda, je oprávněn požadovat její náhradu po tom, kdo majetkovou újmu způsobil. Vlastník je rovněž oprávněn požadovat náhradu za omezení v obvyklém užívání nemovitosti, vznikne-li toto na základě umístění zeměměřičské značky na pozemku nebo stavbě.

7. Veřejnoprávní ochrana vlastnického práva

Ochrana vlastnického práva je v první řadě zajištěna prostředky práva soukromého, a to instituty výše popsanými v kapitole II.5. této rigorózní práce. Vedle nich je ale ovšem zabezpečována ochrana i prostředky práva veřejného, tj. práva trestního, správního, pozemkového a životního prostředí.

V oblasti trestního práva se jedná o trestní represi společensky škodlivého jednání, které již přesáhlo jistou míru a stalo se natolik ohrožujícím nebo nebezpečným, že je zájmem státu postihovat tato jednání trestně. Trestní zákoník²⁶⁹ (dále jen „TZ“) předmětná jednání, spočívající v neoprávněných zásazích do vlastnictví, uvádí v Hlavě V, Trestné činy proti majetku. Vzhledem k zaměření této práce zejména na omezení vlastnictví k nemovitostem považují za podstatné uvést trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru dle § 208 TZ, trestný čin poškození cizí věci dle § 228 TZ, nebo dále také trestný čin zneužívání vlastnictví dle § 229 TZ.

Trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru se ve smyslu § 208 TZ dopustí ten, kdo protiprávně obsadí nebo užívá předmětné prostory jiného, nebo dále také ten, kdo v jejich užívání neoprávněně brání. Protiprávním obsazením předmětných nemovitostí je jakékoliv vniknutí a setrvání v nemovitosti, která je vůči pachateli cizí. Jedná se o nastěhování se do uvedených prostor při absenci řádného právního titulu k užívání uvedeným způsobem, postačí nastěhování nábytku do bytu, zaparkování auta v garáži. Pachatel nemovitosti obsazením způsobí znemožnění užívání těchto prostor jejich oprávněným vlastníkem nebo uživatelem.

²⁶⁹ zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník

Objektem trestního činu poškozování cizí věci je dle § 228 TZ zájem na ochraně vlastnického práva, a to před zničením, poškozením věci. Pachatelem uvedeného trestného činu může být i podílový spoluvlastník, který poškodí věc náležející do tohoto spoluvlastnictví, přičemž odpovídá pouze za škodu způsobenou pouze v rozsahu, který odpovídá celkové výši spoluvlastnických podílů ostatních spoluvlastníků. Předmětné ustanovení v sobě zahrnuje dvě skutkové podstaty, a to dle odst. 1 předmětného ustanovení: „Kdo zničí, poškodí nebo učiní neupotřebitelnou cizí věc, a způsobí tak na cizím majetku škodu nikoli nepatrnou, bude potrestán odnětím svobody až na jeden rok, zákazem činnosti nebo propadnutím věci nebo jiné majetkové hodnoty.“ A další skutkovou podstatu dle odst. 2 citovaného ustanovení: „Stejně bude potrestán, kdo poškodí cizí věc tím, že ji postříká, pomaluje či popíše barvou nebo jinou látkou.“ Ustanovení odst. 2 je odrazem tzv. sprejerské novely, kdy došlo v této oblasti k nárůstu těchto jednání a rovněž k obtížnosti jejich prokázání. Pod skutkovou podstatu uvedeného trestného činu, a to jednak podle odst. 1, tak i odstavce 2, je možné jako předmět útoku uvést nemovitosti, které mohou být pachatelem zbourány, jakkoliv poškozeny atd.

„Kdo poškodí důležitý zájem kulturní, vědecký, na ochraně přírody, krajiny nebo životního prostředí, chráněný jiným právním předpisem, tím, že zničí, poškodí, učiní neupotřebitelnou nebo zašantročí vlastní věc větší hodnoty, která požívá ochrany podle jiného právního předpisu, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta, zákazem činnosti nebo propadnutím věci nebo jiné majetkové hodnoty.“²⁷⁰ Objektem trestného činu zneužívání vlastnictví je zájem na ochraně důležitých kulturních nebo jiných důležitých obecných zájmů. Na rozdíl od trestného činu poškozování cizí věci může být pachatelem zneužívání vlastnictví pouze vlastník. Jedná se zejména o porušení čl. 11 LZPS, dle kterého vlastnictví zavazuje. Je tedy možné dovodit, že v uvedeném případě se jedná spíše o důsledek způsobený porušením konkrétního omezení vlastníka v jeho vlastnických právech.

Ochrana v oblasti jiných veřejnoprávních předpisů se poskytuje zejména takovým způsobem, že vlastníci, jejichž nemovitosti, jsou ohrožené, mají právo účastnit se jednotlivých správních řízení, podávat stížnosti, námítky apod.

Rozsáhle možnosti ochrany subjektivních vlastnických práv poskytují v rámci práva veřejného předpisy stavebního práva. Právním předpisem upravujícím stavební právo je zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „SZ“). Dle § 85 odst. 2 písm. b) SZ jsou účastníky územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být

²⁷⁰ § 229 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník

územním rozhodnutím přímo dotčeno. Tím, že zákon uvedeným osobám přiznává postavení účastníků řízení, garantuje jejich právo na ochranu jejich vlastnického práva v případě možného ohrožení. V rámci povolování umístění staveb jsou dle § 114 SZ oprávněni uplatnit v rámci stavebního řízení námitky. Vlastník, kterého vlastnické právo je dotčeno, má právo podávat námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů. Stavební zákon rozlišuje tři druhy námitek, a to stavebně-technické, občanskoprávní, u nichž si může učinit úsudek, a dále občanskoprávní námitky, které se týkají existence práva nebo rozsahu vlastnických práv.²⁷¹ Pro případ, že se v rámci řízení vyskytne námitka občanskoprávní, o které stavební úřad není oprávněn učinit si úsudek, postupuje podle § 57 správního řádu, upravujícího předběžné otázky, a vyzve tak účastníka, aby se ve stanovené lhůtě obrátil na soud, který v této věci autoritativně rozhodne.

²⁷¹ Kliková, A. ; Havlan, P.; Valachová, K.; Hamplová, E.: Stavební právo. Praktická právnická příručka. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde. 2009, str. 143

IV. Úprava de lege ferenda a návrh nového občanského zákoníku

Obor občanského práva hmotného je jedním z nejrozsáhlejších, jedním z důvodů je, že se jedná o základní pilíř práva soukromého, upravující základní instituty práva osob, kdy zákonodárce musí brát zřetel na ochranu práv občanů, zejména s ohledem na práva jim zaručena Listinou základních práv a svobod. Právě z tohoto pohledu musí být tento kodex co nejvíce flexibilní, musí reagovat na aktuální potřeby a otázky. Zachována musí být ale rovnost občanů a jejich právo na integritu, zachována jejich volnost, nicméně i s ohledem na zkušenosti z dob minulých.

Současné právní úpravě občanského zákoníku je možné vytknout existenci pozůstatků právní úpravy totalitních režimů, i když je nutné podotknout, že tento kodex prošel již četnými a rozsáhlými novelizacemi s účelem od minulého přístupu upustit.

V následujícím pojednání se zaměřím na téma, které v současnosti hýbe právní veřejnosti a je důvodem odborných právních diskuzí, a to návrh nového občanského zákoníku.

V současné době je proces přijímání nového kodexu občanského práva úspěšně zahájen, i když byl v poslední době zpožděn, a to zejména s ohledem na vývoj politické situace v České republice v posledním čase.

Prvotním předpokladem bylo stanovení jeho účinnosti k 1. lednu 2012, se zhruba dvouletou legisvakancí lhůtou, za účelem úpravy přibližně 300 jiných právních předpisů. Prognózy ohledně data jeho účinnosti již nejsou tak optimistické, počítá se s účinností nejdříve od roku 2014. Podle návrhu nového občanského zákoníku a důvodové správy k němu, uveřejněných na stránkách ministerstva spravedlnosti²⁷², se nový předpis jeví jako moderní, pokrokový kodex postihující oblast občanského práva komplexně; jeho příprava sledovala trendy v oblasti občanského práva v průběhu posledních let nejen na území Evropské unie. Návrh občanského zákoníku má za cíl být standardním kodexem soukromého práva hmotného. Vychází se z premisy, že občanský zákoník má sloužit člověku a nikoli státu. V centru pozornosti je tedy člověk a jeho zájmy a potřeby. Podle zmíněné internetové stránky jsou hlavní zásady kodifikace:

- vypracovat kodex vycházející z respektu ke středoevropskému právnímu myšlení,
- vytvořit zákoník srovnávající se s evropskou právní a kulturní konvencí,
- rozejít se s myšlenkovým světem socialistického práva.

²⁷² <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

„Hlavní myšlenka je tedy ctít tytéž hodnoty, jaké sleduje náš ústavní pořádek: otevřít co nejširší prostor možnostem svobodného rozvíjení soukromého života, tudíž i emancipovat soukromé právo vůči veřejnému. K tomu přistupuje korektiv ochrany slabší strany v tom smyslu, že ten, kdo se bez vlastního přičinění ocitne v postavení zjevně slabším, zaslouží pomoc a zvláštní ohled, ...“²⁷³

Návrh nového kodexu občanského práva je předmětem odborných právních diskusí, kdy tento návrh nachází na jedné straně příznivce, na straně druhé kritiky, a to zejména z řad advokátů. Autoři odborných článků diskutují o lexikální stránce nového zákona, dále také o jeho diskontinuitě. Předmětem oponentury je také přílišný rozsah nové právní úpravy.

Ve vztahu s užitým pojmoslovím se uvádí, že se jedná o zcela zbytečnou diskontinuitu tam, kde to není i s ohledem na existující legislativu zapotřebí, např. nahrazení pojmu „způsobnost k právním úkonům“ pojmem „svéprávnost“.²⁷⁴ Jistě důležitým hlediskem u zrodu nového kodexu byla snaha překonat posledních 40 let platného zákoníku, kdy tento byl odrazem doby minulé, která „bojovala“ proti zachování tradic platného českého právního systému, budovaného po staletí, a v tomto duchu také docházelo k úmyslnému nahrazování „buržoazních“ pojmů pojmy „socialistickými“.²⁷⁵ Na změnu terminologie je nutné pohlížet jako na jistou nutnost, kterou s sebou přináší tato rozsáhlá změna občanského práva, kdy záměrem tvůrců nového kodexu bylo zejména odpoutat se od zbytků socialistického zákonodárství, které do naší právní kultury uměle zavedlo pojmy představující nucenou diskontinuitu s předchozím jazykem zákonodárce.

K otázce zmiňované diskontinuity existuje také řada protichůdných názorů, jedni chápou návrh jako zásadní rozchod se stávajícím chápáním soukromého práva, jiní jako totální rozbití všeho, co platné právo obsahuje, někdy jako velké zlo a nebezpečí pro recipienty právní normy, jindy je návrh chápán zase jako riziko pro soudy, které budou zejména řešit problém, jak novou právní normu vykládat.²⁷⁶ Kterákoliv takto zásadní změna, kterou nový kodex jistě představuje, může vyvolat důsledky a dopady, mnohokrát i nepříznivé, na život občanů příslušného státu. Proto je potřebné hledisko nastalé diskontinuity důkladně zvážit. Tato v našem právním řádu vystoupila jako nutný důsledek požadavku sepsat občanský zákoník, který se bude moci postavit vedle

²⁷³ Eliáš, K.: Návrh nového občanského zákoníku: Obrat paradigmát. Právní rádce. 2010, č. 1.

²⁷⁴ srov. Křeček, S.: Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie. 2008, č. 9, str. 19. K uvedenému srov. také Vlk, V.: O nedostatku (nad novým občanským zákoníkem). Bulletin advokacie. 2009, č. 3, str. 17.

²⁷⁵ srov. Eliáš, K.: K článku JUDr. Stanislava Křečka „Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku“. Bulletin advokacie. 2008, č. 9, str. 22.

²⁷⁶ srov. Frinta, O., Tégl, P.: O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě i diskontinuitě). Právní rozhledy. 2009, č. 14, str. 495.

kodexů, které jsou považovány za standardní (francouzský CC, rakouský ABGB, německý BGB atd.) Při snaze mít funkční a moderní kodex občanského práva je potřebné opustit zažité tradice posledních 50 let a nahradit je právním předpisem přibližujícím se uvedeným moderním evropským právním úpravám.²⁷⁷

S ohledem na široký rozsah návrhu, který je tvořen 2885 paragrafy, je nutné podotknout, že nový kodex je rozsáhlý zejména s ohledem na to, že ruší mnoho stávajících právních předpisů a stává se komplexní úpravou občanského práva. V tomto kontextu autor Křeček ve svém kritickém článku²⁷⁸ poukazuje na skutečnost, že není možné veškeré instrumenty včlenit výlučně do jednoho právního předpisu soukromého práva, neboť má za to, že např. úprava manželství a sdružovacího práva nemá výlučně charakter soukromoprávní, nýbrž se jedná o právní vztahy s veřejnoprávním prvkem, kdy dále uvádí, že manželství není možné bez veřejnoprávní úpravy ani uzavřít, ani skončit, ani rozvést.

Jde o zásadní úpravu občanského práva, nahrazení dodnes platné úpravy ze 60. let minulého století, která je i přes četné novelizace poznamenána totalitním režimem na našem území. Šlo by o předpis o 2885 paragrafech, mimo jiné zahrnuje také oblast rodinného práva, upravenou dosud zvláštním zákonem č. 94/1963 Sb., o rodině. Navrhuje se rozčlenění na pět částí takto:

Část první - Obecná část

Část druhá - Rodinné právo

Část třetí - Absolutní majetková práva

Část čtvrtá - Relativní majetková práva

Část pátá - Ustanovení společná, přechodná a závěrečná.

S ohledem na téma mé rigorózní práce je nejdůležitější část třetí - absolutní majetková práva, hlava druhá – věcná práva, díl třetí – vlastnictví. V následující části se proto zaměřím právě na změny a záměry návrhu v této oblasti.²⁷⁹

Autoři návrhu vycházejí při úpravě vlastnického práva zejména z návrhu občanského zákoníku z roku 1937.

²⁷⁷ srov. Frinta, O., Tégl, P.: O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě i diskontinuitě). Právní rozhledy. 2009, č. 14, str. 495.

²⁷⁸ Křeček, S.: Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie. 2008, č. 9, str. 19.

²⁷⁹ čerpáno zejména z Důvodové zprávy k vládnímu návrhu občanského zákoníku, uveřejněné na stránkách <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>; Eliáš, K., Zuklínová, M.: Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. Praha: Linde, 2001.

V návrhu se nově setkáváme s rozlišením pojmů „vlastnictví“ a „vlastnické právo“. Vlastnickým právem se rozumí subjektivní právo vlastníka k předmětu vlastnického práva, přičemž tento předmět je označován pojmem „vlastnictví“.²⁸⁰

Návrh v úvodním ustanovení dílu třetího, § 924 vymezuje vlastnické právo objektivně, a to z toho hlediska, co může být předmětem vlastnického práva. „Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“ Úprava vlastnictví je koncipována jako jednotná, tedy jako vlastnictví věcí movitých i nemovitých současně, kdy v speciálních ustanoveních dále budou upraveny odchylky vztahující se k vlastnictví věcí movitých, resp. věcí nemovitých.

Subjektivně, a to výčtem vlastnických oprávnění, je vlastnické právo vymezeno ust. § 925 návrhu. „Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“

Dle důvodové zprávy k návrhu jsou nedostatky platné právní úpravy tyto:

- oddělení úpravy pozitivní a negativní stránky vlastnického práva,
- taxativní výčet § 123 OZ dílčích práv vlastníka, kdy se jedná o úplný seznam vlastnických oprávnění, což je v rozporu zejména s principem jednotnosti, úplnosti a elasticity vlastnického práva,
- nerespektuje klasickou romanistickou vlastnickou triádu (*ius possidendi, ius utendi et fruendi, ius abutendi*).

Návrh nového kodexu přitom od uvedených „nedokonalostí“ upouští. Předně je to zejména citovaným ust. §925, kdy v zájmu vyjádření jednotnosti vlastnického práva se soustřeďuje vymezení pozitivní i negativní stránky vlastnického práva do jediného ustanovení. Negativní stránku vlastnického práva reprezentuje tzv. *ius exclusionis*, tj. právo vlastníka zabránit jiným na jeho věc jakkoliv působit, kdy toto právo požívá významu zejména v rámci ochrany vlastnického práva, a to žalobní.

Nezávislost vlastnického práva je návrhem vyjádřena zejména stanovením oprávnění vlastníka nakládat s předmětem svého vlastnického práva libovolně, dle svého uvážení, kdy je tento limitován mezemi zákona a současně právy jiných vlastníků.

²⁸⁰ K užívání pojmu v platném občanském zákoníku srov. kapitola I. „Vlastnické právo“ 2.1. „Pojem“.

Znak vlastnického práva, a to jeho úplnost, se návrh pokouší specifikovat důrazem na oprávnění vlastníka nakládat s předmětem vlastnictví volně, tj. je na jeho rozhodnutí, bude-li věc užívat nebo neužívat, a současně vyloučí-li jiné z působení na tento předmět. Důvodová zpráva vidí nedostatek výčtu vlastníkových oprávnění § 123 OZ zejména v tom, že není možno jednotlivá vlastníková oprávnění určit jejich neúplným výčtem, neboť sám obsah vlastnického práva není tvořen jejich součtem, a současně existencí žádného z nich není podmíněna existence vlastnického práva jako takového. Je to odůvodněno zejména tou skutečností, že odpadne-li některé z vlastníkových oprávnění jednotlivě, nebo i vcelku, nemá to vliv na existenci ani trvání vlastnického práva.

Zjednodušenou úpravu současného občanského zákoníku, § 127, upravující zákaz imisí, základ sousedského práva, má dle návrhu nahradit § 926, který tuto rozšiřuje o úpravu chovu zvířat, pěstování rostlin, úpravu pozemku, stavebních prací na sousedním pozemku a užívání cizího prostoru.

Ustanovení § 926 odst. 1 návrhu zní: „Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.“

Na rozdíl od současného § 127 odst. 1 OZ návrh rozlišuje mezi imisemi přímými a nepřímými.²⁸¹ Hlavním důsledkem dělení imisí na přímé a nepřímé je fakt, že imise přímé jsou nepřípustně bez dalšího, přičemž nepřímé imise pouze tehdy, překračují-li míru přiměřenou poměrům. Absence této klasifikace v současné právní úpravě je jistě nevhodná, neboť důsledkem je to, že všechny imise, ať už přímé, či nepřímé, jsou nepřípustnými pouze, překračují-li míru přiměřenou poměrům.²⁸² Do budoucna se tak uvažuje pod pojem nepřímých imisí zařadit vnikání odpadu, vody, kouře, prachu, plynu, pachu, světla, stínu, hluku a otřesů. Tyto budou zakázány pro případ, že budou na pozemek jiného vlastníka vnikat v míře nepřiměřené místním poměrům a budou podstatně omezovat obvyklé užívání pozemku. Výčet imisí je stanoven jako demonstrativní, neboť není možné pozitivně kvalifikovat všechny způsoby imisí.

Právo stíhat na cizím pozemku chovaná zvířata a roj včel má nově upravovat § 927 návrhu, při současném zachování pravidla, že vlastník nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na cizí

²⁸¹ Rozlišení imisí na přímé a nepřímé je blíže popsáno v kapitole II.4.4.3 „Imise“.

²⁸² srov. Frinta, O., Tégl, P.: O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě i diskontinuitě). Právní rozhledy. 2009, č. 14, str. 495.

pozemek. Nově je toto právo stíhání chovaných zvířat rozšířeno i na vlastníka movité věci. Ocitne-li se tak na cizím pozemku cizí movitá věc, má vlastník pozemku povinnost tuto věc neprodleně vydat, jinak umožnit oprávněnému vlastníku, nebo tomu, kdo měl věc u sebe, vstoupit na pozemek, aby tuto věc vyhledal a odnesl. Myslím, že uvedené ustanovení bude v reálních situacích často zneužíváno, neboť ve své podstatě umožňuje jinému vstoupit na cizí pozemek. Bude jen stěží prokazatelné, zda byla splněna podmínka, že vlastník pozemku věc neprodleně nevydal, jelikož se jedná o subjektivní posouzení pojmu „neprodleně“. Nebudou vyloučeny situace, kdy tak bude činěno úmyslně, za účelem, možno říci „zvídavé prohlídky“ sousední nemovitosti.

Úprava oblasti stromů a plodů na nich ležících má být dle návrhu podrobněji upravena, než jak činí platný občanský zákoník, jedná se o ust. § 929 a § 930 návrhu. Odlišně od dnešního pojmání²⁸³ se navrhuje vlastnictví plodů spadlých ze stromů na sousedních pozemcích přiznat vlastníkovy pozemku, na který tento plod spadl. Plody, které jsou dosud na těchto stromech, jsou ve vlastnictví vlastníka těchto, a to i když jejich větve přesahují na sousední pozemek. Takovému vlastníku bude muset být umožněn přístup k nim za účelem jejich očesání. Nově je návrhem u odstraňování kořenů nebo větví stromů stanovena vedle podmínek šetrného odstraňování a ve vhodné roční době, podmínka zvážení míry obtěžování vlastníka sousedního pozemku. Návrh dále stanovuje právo vlastníka, má-li k tomu rozumný důvod, požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a nebo, jsou-li již vysazeny, aby je odstranil. Rozumným důvodem může být zejména okolnost, hrozí-li, že vysazené stromy by mohly sousednímu pozemku odebírat vláhu nebo ho stínit apod.

Právo vlastníka k úpravě pozemků a stavebních prací na pozemcích a stavbách je obsahem úpravy ust. § 931 až 934 návrhu. Jedná se o ustanovení, které reagují na současnou právní úpravu obsaženou v § 127 odst. 1 a odst. 3 OZ. Prvotně se vlastníku pozemku stanovuje povinnost upravit ho tak, aby sousední pozemek neztratil náležitou oporu. Nikoliv zrcadlově je dále upraveno právo vstupu na sousední pozemek za účelem jeho údržby nebo obhospodařování. Navrhuje se uvedené oprávnění zpřísnit v tom ohledu, že uvedeného bude moci vlastník využít pouze za podmínky, že účelu nelze dosáhnout jinak, tj. za současného zhodnocení objektivního hlediska zásahu. Jedná se o jednoznačný pokrok v oblasti ochrany vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku, neboť uvedené nebude činěno pouze např. za účelem úspory finančních prostředků, kdy v úvahu přichází postup jiný, byť i nákladnější.

²⁸³ Srov. výklad kapitoly č. II.4.4.5 „Převisy a podrosty“.

Novum v oblasti práva stavby přináší § 932 návrhu, dle kterého vlastník pozemku může požadovat, aby se soused zdržel na sousedním pozemku zřizování stavby v těsné blízkosti společné hranice pozemků. Dále má vlastník právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. Musím podotknout, že uvedené ustanovení, které doposud v našem občanském zákoníku chybělo, bude mít jistě pozitivní odezvu v rámci uplatňování ochrany sousedských práv. V praxi docházelo k případům, kdy stavby na sousedním pozemku byly postaveny v těsné blízkosti a takovým způsobem, že sníh nebo led padající z jejich střech způsoboval škody na majetku, a v závažnějších případech i na lidském zdraví. Existovaly jisté prostředky právní obrany, nicméně se ve většině případů ukazovaly nedostatečnými, neboť explicitní vymezení takového zákazu v právních předpisech chybělo, a účinnou ochranu bylo možné dosáhnout až na základě pravomocného rozhodnutí příslušného soudu.

Pozitivně bych hodnotila navrhovanou úpravu práva nezbytné cesty, § 941 až 948 návrhu. Jedná se o úpravu novou, nenavazující na úpravu obsaženou ve stávajícím občanském zákoníku. Uvedené ustanovení řeší případy, kdy je vlastníku nemovité věci znemožněno tuto řádně obhospodařovat nebo jinak řádně užívat. Takto omezený vlastník je oprávněn požadovat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes jeho pozemek. Při posuzování oprávněnosti musí soud zvažovat jednak zájem vlastníka z uvedeného oprávněného a jednak vlastníka sousední nemovitosti, který má být do budoucna omezen. Vedle náhrady poskytuje vlastník omezovanému sousedu rovněž jistotu přiměřenou případné škodě, která může z užívání nemovitosti takovým způsobem vzejít. Soud nezbytnou cestu nepovolí v případech, kdy škoda na nemovité věci souseda převyší zřejmě výhodu nezbytné cesty, dále způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, anebo žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

Není možné, zejména s ohledem na rozsáhlost návrhu, věnovat se všem upraveným institutům podrobněji. Pokusila jsem se proto o nastínění celé problematiky a rozbor úpravy institutů do kodexu nově včleněných nebo upravených od současného občanského zákoníku odlišně. Po studiu návrhu úpravy oblasti sousedských práv je potřeba tuto zhodnotit jako podrobnější, zavádějící do právního života úpravu institutů dosud výslovně neupravených, u kterých pouze čas ukáže, jak přínosné pro tuto oblast budou. Nezbyvá než doufat, že nová úprava dostane co nejdříve zákonnou podobu, a že nový kodex bude v konečném důsledku, i přes své četné odpůrce, pozitivně přijat odbornou i laickou veřejností.

Závěr

Záměrem mé rigorózní práce „Omezení vlastnického práva“ bylo poskytnout ucelený přehled o této rozsáhlé právní oblasti a nabídnout možné způsoby řešení a případné ochrany ohrožených nebo poškozených vlastnických práv.

Vlastnické právo je jedním ze základních práv garantovaných Listinou základních práv a svobod. V této souvislosti vyvstává potřeba stanovit podmínky jeho omezení takovým způsobem, aby nebylo možné zákon obcházet a současně, aby k omezení docházelo pouze v nevyhnutelných případech, a to pouze tehdy, není-li možné účelu omezení dosáhnout jinak.

V rámci přípravy své rigorózní práce jsem se pokusila o komparaci soudních rozhodnutí, právní úpravy současné, minulé i předpokládané budoucí, různorodých právních analýz a diskusí, přičemž jsem se snažila využít i poznatky získané během mé koncipientské praxe. Jelikož téma omezení vlastnického práva je, jak již bylo výše naznačeno, oborem v právních kruzích často diskutovaným, snažila jsem se v této práci soustředit jednotlivá pozitivní i negativní stanoviska ke konkrétní otázce a následně odůvodnit, proč se přikláním právě k onomu řešení.

Z důvodu, že se omezením vlastnického práva zasahuje do práv zaručených Listinou základních práva a svobod, tedy do práv základních, které jsou formou ústavního zákona přiznány každému, je důležité v této sféře postupovat striktně za dodržení zákonných podmínek. Není možné nad zájmy jednoho subjektu, v jeho neprospěch, nadřadit zájmy subjektu jiného, není-li pro to zákonný důvod. V průběhu své práce jsem se snažila sledovala zejména přístup soudu ke konkrétním případům a způsoby řešení, které nalézají. I když je omezení vlastnického práva v jistých ohledech stručněji upraveno, nacházíme v tomto oboru bohatou judikaturu soudů, která skutečně zastává roli subjektu právo dotvářejícího. V kontinentálním právním systému nejsou soudní rozhodnutí považována za pramen práva, nicméně je úloha soudu vzhledem k ostatním subjektům, a to jak v rovině veřejnoprávní, tak soukromoprávní, zcela specifická, neboť určuje do budoucna jistá pravidla chování, např. v oblasti stručné úpravy práv sousedských je úloha soudu zcela nepostradatelná.

Neméně důležitou částí zkoumání daného oboru byla otázka kodifikačních prací komplexní právní úpravy občanského práva. Je obtížné zaujmout jednoznačné stanovisko k otázce, zda-li tato úprava v sobě skrývá spíše pozitiva nebo negativa. Jednoznačně bude moci být kodifikační snaha českých zákonodárců hodnocena až po uplynutí jistého období aplikace tohoto kodexu v praxi. Je třeba poukázat na skutečnost, že záměrem je některé instituty upravit detailněji, jiné, doposud neupravené, kdy je prostor ponechán zejména judikatuře, nově do právního řádu

začlenit. V jistém ohledu je znatelná snaha autorů návrhu nového občanského zákoníku eliminovat tzv. mezery v právu a soukromoprávní vztahy tím více konkretizovat. Úprava vlastnického práva a jeho omezení, je z pohledu občanského zákoníku 40/1964 Sb., a jeho novelizací disciplínou méně dotčenou, lze mít za to, že podrobnější úprava v novém kodexu by mohla být vnímána pozitivně. Návrh občanského zákoníku s sebou přináší v oblasti práv vlastnických řadu změn. Jedná se zejména o návrat ke klasické romanistické vlastnické triádě, k zásadě *superficies solo cedit*, dělení imisí na přímé a nepřímé a řadu dalších změn, nejen v oblasti vlastnického práva.

Na základě detailního zkoumání problematiky omezení vlastnického práva jsem dospěla k závěru, že z jistého pohledu se nová úprava občanského práva jeví jako žádoucí, a to zejména s ohledem na ustanovení, upravující instituty doposud občanským zákoníkem neupravené, nebo upravené zčásti. Jen čas ukáže, zda byla tato dlouho očekávaná rekodifikace potřebná a žádoucí, a to bez toho, aby vnesla do stávajících, či teprve vznikajících občanskoprávních vztahů, včetně vlastnictví, známky diskontinuity, právní nejistoty, či různé interpretační potíže.

Seznam použité literatury

- Balák, F., Des, Z., Spáčil, J.: K pojmu „stavba“ z hlediska občanskoprávního v judikatuře posledních let. Soudní rozhledy. 1998, číslo 12, str. 313
- Bamberger, H., G., Roth, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 2. München: Verlag C.H.Beck, 2003
- Baur, F.: Lehrbuch des Sachenrechts. München: Beck, 1990
- Bičovský, J., Holub, M., Pokorný, M.: Společné jmění manželů. 2. vydání. Praha: Linde, 2009.
- Brehm, W., Berger, Ch.: Sachenrecht. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000
- Boguszak, J., Čapek, J., Gerloch, A.: Teorie práva. Druhé, přepracované vydání. Praha: ASPI Publishing, 2004, str. 124
- Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N.: Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde, 2006
- Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N.: Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde, 2009
- Brehm, W., Berger, Ch.: Sachenrecht. Tübingen : Mohr Siebeck, 2000
- Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z.: Občanský soudní řád. Komentář. I. díl (§ 1 až 200za). 7.vydání. Praha: C. H. Beck, 2006
- Češka, Z. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Díl I., 1. vydání. Praha: Panorama, 1987
- Damohorský, M. a kol: Právo životního prostředí, 2. přepracované a doplnění vydání. Praha: C.H.Beck, 2007.
- David, L., Ištvanek, F., Javůrková, N., Kasíková, M., Lavický, P. a kol.: Občanský soudní řád. Komentář. I. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009
- Doležal, J., Mareček, J., Sedláčková, V., Sklenář, T., Tunka, M., Vobrátilová, Z.: Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde, 2006
- Dvořák, J.: Majetkové společenství manželů. Praha: ASPI, a. s., 2004
- Dvořák, J., Spáčil, J.: Společné jmění manželů v teorii a v judikatuře. 2. rozšířené vydání. Praha: ASPI, a. s., 2007
- Dvořák, J.: Zamyšlení nad právní úpravou společného jmění manželů. Soudní rozhledy, 2007, číslo 12, str. 453.
- Eliáš, K.: Aniž křičte, že Vám stavbu bořím. Právní rozhledy. 2006, číslo 8, str. 292

Eliáš, K., a kol.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1.svazek § 1 – 487. Praha: Linde, 2008

Eliáš, K.: K článku JUDr. Stanislava Křečka „Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku“. Bulletin advokacie. 2008, č. 9, str. 22.

Eliáš, K.: Návrh nového občanského zákoníku: Obrat paradigmat. Právní rádce. 2010, č. 1.

Eliáš, K.: Proč se svépomoci říká svépomoc. Právní rozhledy. 2003, číslo 10, str. 494

Eliáš, K.: Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušební kamenem kontinentální právní kultury. Právní rozhledy. 2005, číslo 22, str. 807

Eliáš, K., Zuklínová, M.: Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. Praha: Linde, 2001

Fiala, J., a kol. : Občanské právo. Praha: ASPI, a.s., 2006

Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 12. aktualizované a doplněné vydání podle právního stavu k 1.9.2006. Praha: Linde, 2006

Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanské právo hmotné. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007

Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář I. díl. Praha: Wolters Kluwer, 2009

Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Třetí opravené a doplněné vydání. Brno: Doplněk, 2002

Fiala, J.: Soudcovské zástavní právo – způsob zajištění, nebo způsob exekuce?. Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám. Praha: ASPI, a.s., 2005, str. 85

Fiala, J., Švestka, J. Úvaha nad ochranou vlastnického práva se zvláštním zřetelem k vlastnickým žalobám. Socialistická zákonnost, 1971, č. 2, s. 82.

Frinta, O., Tégl, P.: O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě i diskontinuitě). Právní rozhledy. 2009, č. 14, str. 495.

Gerloch, A.: Teorie práva. 3. rozšířené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2004

Gurlich, T.: Nad některými problémy současné právní úpravy zadržovacího práva. Právní rozhledy. 2003, číslo 3, str. 106

Hendrych, D. a kol.: Správní právo. Obecná část. 7.vydání. Praha: C. H. Beck, 2009

Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech. 4.aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006. Praha:Linde, 2006

- Holub, M., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku a správního práva. 2.aktualizované vydání podle stavu k 1.9.1999. Praha:Linde, 1999
- Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praha: Linde, 2002
- Hulva, T.: Ochrana majetku. Praha: Linde, 2008
- Choděra, O.: Občanským právem krok za krokem. Grada Publishing, 1997
- Kalaš, J.: Sousedská práva, Praha 2000
- Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. : Římské právo. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 1995
- Kindl, M.: Malé zamyšlení nad starým tématem (převisu a podrostů). Právník. 1999, číslo 5, str. 474
- Kliková, A.; Havlan, P.; Valachová, K.; Hamplová, E.: Stavební právo. Praktická právnícká příručka. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde. 2009
- Knapp, V. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. 2.vydání. Praha: Codex, 1997
- Knapp, V.: Quia non movere Zásah do pokojného stavu. Právní praxe. 1993, číslo 5, str. 274
- Knappová, M.: Držba. Právo a zákonnost, 1992, číslo 10
- Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1. 4., aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005
- Králík, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. Praha: C.H.Beck, 2008
- Krecht, J.: Zákon o vodách (vodní zákon) č. 254/2001 Sb., s důvodovou zprávou a poznámkami. Praha: IFEC, 2002
- Křeček, S.: Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie. 2008, č. 9, str. 19.
- Kuchta, J., a kol.: Kurs trestního práva. Trestní právo hmotné. Zvláštní část. Praha: C.H.Beck, 2009.
- Malý, S.: Nový stavební zákon s komentářem. Praha: ASPI, a. s., 2007
- Makarius, R., Luks, J.: Dorní právo. Stanoviska k zákonu č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) a k zákonu ČNR č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a státní báňské správě. MONTANEX a.s., 1999
- Makarius, R.: České horní právo. Díl I. MONTANEX a.s., 1999
- Makarius, R.: České horní právo. Díl II. MONTANEX a.s., 1999

- Miko, L., Borovičková, H., a kol.: Zákon o ochraně přírody a krajiny. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007
- Pavlíček, V. a kol.: Ústava a ústavní řád České republiky. Komentář. 2.díl. Práva a svobody. 2.doplněné a podstatně rozšířené vydání. Praha: Linde, 2002
- Pavlíček, V. a kol.: Ústavní právo a státopověda II.díl. Ústavní právo České republiky Část 2. Praha: Linde, 2004
- Pěcha, F.: Několik úvah o věcných břemenech k nemovitostem. Ad Notam. 2006, číslo 4, str. 128
- Průchová, I.: Aktuální otázky práva životního prostředí, Masarykova univerzita Brno, 2005
- Pulkrábek, Z.: Svépomoc v soukromém právu. Právní rozhledy. 2001, číslo 7, str. 303
- Rámiš, V.: Ještě jednou k zadržovacímu právu. Právní rozhledy. 2004, číslo 3, str. 108
- Rebmann, K., Säcker, F., J., Rixecker, R.: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6. Sachenrecht. München: C. H. Beck, 1997
- Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi. Díl II. Praha: Linhart, 1935
- Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2., doplněné vydání. Praha : C. H. Beck, 2005
- Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2006
- Spáčil, J.: Podstata vlastnických žalob. Časopis pro právní vědu a praxi. 2002, číslo 2.
- Spáčil, J.: Negatorní žaloba. Ad Notam. 2003, číslo 4, str. 73-79.
- Spáčil, J.: Sousedské právo. Ad Notam. 2001, číslo 5-6, str. 101
- Spáčil, J.: Sousedské právo (dokončení z čísla 5–6/2001 Ad notam). Ad Notam. 2002, číslo 1, str. 1
- Spáčil, J.: Základní otázky vlastnické žaloby na vydání věci. Právní rozhledy. 2005, číslo 16, str. 575
- Staněk, J.: Lesní zákon v teorii a praxi 1. Úplné znění zákona s komentářem. Matice lesnická, 1996.
- Šarman, J.: Přehled judikatury z oblasti věcných práv. Praha: ASPI, a. s., 2006
- Škárová, M., a kol.: Občanský soudní řád s vysvětlivkami a judikaturou. 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.9.2009. Praha: Linde, 2009
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006

Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1.vydání. Praha : C. H. Beck, 2008

Tureček, K., a kol.: Zákon o vodách. 2. vydání se změnami reformou veřejné správy. Praha: SONDY, s.r.o., 2003

Vlk, V.: O nedostatku (nad novým občanským zákoníkem). Bulletin advokacie. 2009, č. 3, str. 17.

Vojtek, P.: K judikatuře Nejvyššího soudu trochu jinak. Soudní rozhledy, 2002, č. 9, str. 309.

Vojtek, P.: Nejvyšší soud České republiky: K důsledkům rozhodnutí podílových spoluvlastníků o finančně nevýhodném užívání společné věci. Právní rozhledy, 2003, č. 1, str. 42.

Zapletal, J.: Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. Právní rozhledy. 2006, číslo 2, str. 60

Winterová, A. a kol.: Civilní právo procesní. Vysokoškolská učebnice. 5. aktualizované vydání, doplněné o předpisy evropského práva. Praha: Linde, 2008

Winterová, A. a kol.: Občanský soudní řád s vysvětlivkami a judikaturou. 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.1.2007. Praha: Linde, 2007

Seznam použitých právních předpisů

úst. zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

úst. zákon č. 100/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci

obecný zákoník občanský z roku 1811 (ABGB)

německý občanský zákoník, Bürgerliches Gesetzbuch(BGB)

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník

zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

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)

zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

vyhláška č. 45/1966 Sb., o vytváření a ochraně zdravých životních podmínek

vyhláška č. 13/1977 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

zákon č. 191/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb.

zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon)

zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění

zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

zákon č. 289/1995 Sb., o lesích

zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením

Seznam použitých rozhodnutí

- Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. I.ÚS 505/99
- Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. I.ÚS 696/02
- Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. II.ÚS 268/06
- Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. Pl.ÚS 1/95
- Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. I.ÚS 2/93
- Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. III. ÚS 77/97
- Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. II. ÚS 190/94
- Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. Pl.ÚS 11/01
- Nález Ústavního soudu České republiky, č.j. Pl. ÚS 63/04
- Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. III.ÚS 90/97
- Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. III. ÚS 142/98
- Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. Pl.ÚS 19/99
- Usnesení Ústavního soudu České republiky, sp. zn. I.ÚS 131/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, č. j. 22 Cdo 1806/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 2 Cdo 263/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 21 Cdo 296/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 737/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 37/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 25 Cdo 770/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2250/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1964/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1192/97

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 234/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 3 Cdon 1305/96
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1414/97
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 3 Cdon 265/96
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Cdo 111/98
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2941/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 25 Cdo 2471/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 21 Cdo 2265/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1374/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 3109/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2258/2007
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003
Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 3 Cz 72/87
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn.31 Cdo 606/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 177/97
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1627/99
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 268/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1031/97
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1599/99
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2331/99
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1794/96
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 536/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1794/96

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2602/98
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1626/96
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 735/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2162/99
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1868/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Odo 69/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 25 Cdo 1733/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1629/99
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1150/99
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 330/97
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 2 Cdon 1626/1996
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 3 Cz 4/87
Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1150/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 400/1998
Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1485/2005
Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 1902/2001
Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 22 Cdo 2918/2000
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 599/1999
Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1658/2001
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 277/2005
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 33 Odo 1694/2005
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 33 Cdo 1079/99

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Odo 1731/2003
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3188/2006
- Rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 33 Ca 40/97-5
- Rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 33 Ca 42/97-5
- Rozsudek Městského soudu v Praze, č.j. 2 Ca 1/2006-37
- Rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 33 Ca 217/94
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 3 Cdo 40/93
- Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 24 Co 299/2002
- Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 37 Co 40/95
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 19 Co 740/97
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 18 Co 14/95
- Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 31 Ca 82/2000
- Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 15 Co 790/94
- Rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. 22 Ca 58/2000
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. 16 Ca 425/98
- Rozsudek Krajského soudu v Plzni, sp. zn. 10 Co 742/95
- Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. zn. 10 Ca 65/98
- Rozhodnutí Okresního soudu v Jindřichově Hradci, sp.zn. C 32/64
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 5 As 38/2004-75

Summary

Article 11 section 3 of the Czech Charter of Fundamental Rights and Basic Freedoms, reads: “Ownership is binding.”

The Right of Ownership is one of the basic rights guaranteed by the Charter of Fundamental Rights and Basic Freedoms. Therefore, it is necessary to set precise limits to restrictions on the Right of Ownership.

This thesis deals with limitations of the Right of Ownership with the aim of giving readers an outline of this highly practical topic, often discussed both by lawyers and the general public.

The first chapter of this thesis contains a detailed definition of the Right of Ownership and its respective attributes. Since the concept of the Right of Ownership is constantly evolving in pace with the societal changes, it is difficult to determine precisely its scope and limitations. Issues that are only marginally addressed by the statute must therefore be further developed by the judges and legal scholars.

The second chapter deals with the private-law limitations of the Right of Ownership. This section also touches on the protection of the Right of Ownership by means of private legal action.

The third chapter discusses the public-law limitations of the Right of Ownership together with its protection by the means of state action.

The final chapter deals with a topic of specific present-day relevance: the proposed recodification of the Civil Code (currently pending to be approval by the Czech Legislature). It remains to be seen whether the long-anticipated recodification of the Civil Code can be useful and beneficial without bringing unwanted discontinuity, legal uncertainty and various interpretation problems into the existing and emerging civil-law relations. This applies to the concept of the Right of Ownership as well. The chapter compares the existing and the prospective regulations concerning the limitations of the Right of Ownership, in anticipation of the passage of the recodification. It also discusses the impact that the recodification will have on the civil-law private relations.

This thesis will also draw comparisons between the provisions on the Right of Ownership found in the Czech Civil Code and those found in the Austrian General Civil Code from 1811, as well as similar provisions from other European countries, especially Germany.

This thesis also contains a selection of Czech case law as well as my own observations gained while practicing law.

Based on a detailed examination of the problems of limitations of the Right of Ownership, the thesis concludes that from a certain point of view the new regulations of the future Civil Code, if passed, are desirable, in spite of the fact that it is presently impossible to judge how these new regulations will affect the concept of the Right of Ownership.

Seznam klíčových slov - List of the main words

Vlastnické právo – The Right of Ownership

Omezení vlastnického práva – Limitations of the Right of Ownership